विभाग क्र. 10.5 (दर 23300/–)

शासकीय मुल्यांकन रूपये

मोबदला किंमत रूपये

स्टॅम्प + एलबीटी रूपये

नोंदणी फी रूपये

करारनामा

करारनामा आज दिनांक माहे जुलै इसवी सन 2017

रोज वार ते दिवशी नाशिकरोड मुक्कामी :–

... 2 ...

श्री.
उ. वय. ..... वर्षे, धंदा – .....
PAN –
राहणार –

लिहून घेणार

– यांसी –

साईनाथ एन्टरप्रायजेस PAN – ABVFS8399C
तर्फे भागीदार
श्री. प्रविणभाई गोपालभाई पटेल
उ. वय. 39 वर्षे, धंदा – व्यापार
राहणार – 10, गुरूआशिष अपार्टमेंट, आनंद नगर,
नाशिकरोड, ता. जि. नाशिक

लिहून देणार

कारणे करारनामा लिहून व मे. सह दुय्यम निबंधक वर्ग 2 नाशिक यांचे कार्यालयात नोंदवून देतात ऐसा जे की :–

(1) **मिळकतीचे वर्णन :–**

अ) तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील, **मौजे दसक** या गांवचे शिवारातील **सर्व्हे नंबर 55/3अ+3ब** यातील मंजुर ले–आऊट प्लॅनपैकी **प्लॉट नंबर 9** यांसी क्षेत्र **333.33 चौरस मीटर** यांसी चतुःसिमा खालीलप्रमाणे :–

पुर्वेस	:	सर्व्हे नंबर 55/2/1 मधील प्लॉट नंबर 27 व खुली जागा
पश्चिमेस	:	प्लॉट नंबर 8
दक्षिणेस	:	प्लॉट नंबर 10 व कॉलनी रोड
उत्तरेस	:	सर्व्हे नंबर 55/2/1 मधील प्लॉट नंबर 11 व खुली जागा

येणेप्रमाणे सदर मिळकत जल, तरू, काष्ट, पाषाण, निधीनिक्षेप, तदंगभुत वस्तुंसहीत तसेच मंजूर ले–आऊट मधील कॉलनी रोड, जाण्यायेण्याचे व वागवहिवाटीच्या हक्कांसह दरोबस्त मिळकत.

ब) सदर करारनामाचा विषय असलेल्या फ्लॅट मिळकतीचे वर्णनः–

वर कलम 1अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या व **"तुलसी व्हिला अपार्टमेंट"** म्हणुन ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीमधील ..... **मजल्यावरील फ्लॅट नंबर** ..... यांसी **क्षेत्र** ..... **चौरस फुट म्हणजेच** ..... **चौरस मीटर कारपेट** यांसी चतुःसिमा खालीलप्रमाणे :–

पुर्वेस :

पश्चिमेस :

दक्षिणेस :

उत्तरेस :

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील मिळकत त्यातील सामाईक सुखसुविधा, सामाईक जिना, सामाईक टेरेस, तसेच जाण्यायेण्याचे सामाईक वागवहिवाटीचे सर्व हक्कांसह दरोबस्त मिळकत.

प्रस्तुतचे दस्तामध्ये **लिहून घेणार** यांचा उल्लेख **'तुम्ही'** व **लिहून देणार** यांचा उल्लेख **'आम्ही'** असा केलेला असून **बांधीव मिळकतीचा** उल्लेख **'सदर मिळकत'** असा संक्षिप्ततेसाठी करण्यात आलेला आहे. या संज्ञामध्ये या प्रत्येकाचे वंशवारस, कुटुंबीय, प्रतिनिधी, असायनीज, ॲडमिनीस्ट्रेटर्स, लिगल रिप्रेझेंटेटीव्ह, सक्सेसर या सर्वांचा समावेश आहे.

(2) वर कलम 1अ यात वर्णन केलेली प्लॉट मिळकत ही आमचे स्वकष्टार्जीत खरेदी मालकीची व कबजे वहिवाटीतील असुन, आम्ही सदरची प्लॉट मिळकत श्री. मगनभाई देवजीभाई पटेल यांचेकडून दिनांक

14/3/2017 रोजी फरोक्त खरेदीखताने घेतलेली असुन खरेदीखताचा दस्त मे. सह दुय्यम निबंधक सो. वर्ग 2 नाशिक 2 यांचे कार्यालयात दस्त नोंदणी क्रमांक 1456 दिनांक 15/3/2017 नुसार नोंदविलेला आहे. तेंव्हापासून सदरील प्लॉट मिळकत आमचे कबजे, वहिवाटीत व उपभोगात आहे. तशी रेकॉर्ड ऑफ राईटस्ला 7/12 सदरी मालकी हक्कांत आमचे नावाची नोंद क्रमांक 15720 अन्वये नोंद झालेली आहे. सदरहु मिळकतीची पाहिजे तशी विल्हेवाट अगर व्यवस्था लावण्याचा आम्हांस पूर्णपणे हक्क व अधिकार आहे.

(3) सदर मिळकतीचा प्रोजेक्ट हा लिहून देणार यांनी Real Estate (Regulation And Redevelopment) Act, 2016 चे तरतुदीनुसार Real Estate Regulatory Authority यांचेकडे अर्ज क्रमांक _____ दिनांक _____ अन्वये नोंदविलेला आहे.

(4) सदर कायद्याचे कलम 13 नुसार, लिहून देणार यांनी सदर मिळकतीचा करारनामा लिहून घेणार यांचे लाभांत लेखी स्वरूपात निष्पादित करून नोंदवुन देणे तसेच नोंदणी कायदा 1908 नुसार नोंदवुन देणे बंधनकारक असुन त्याप्रमाणे सदरचा करारनामा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे लाभांत नोंदवुन दिलेला आहे.

(5) वर कलम 1अ यात नमुद केलेल्या प्लॉट मिळकतीचा बिनशेती वापर करण्याकरीता मे. जिल्हाधिकारी सो., नाशिक यांनी त्यांचेकडील हुकूम नंबर **मह/कक्ष–3/बि.शे.प्र.क्र./253/1992 दिनांक 28/7/1992** नुसार परवानगी दिलेली आहे.

(6) वर कलम 1अ यात नमुद केलेल्या प्लॉट मिळकतीचा ले–आऊट मे. असिस्टंट डायरेक्टर ऑफ टाऊन प्लॅनिंग नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडील पत्र **जावक नंबर/लॅन्ड/अंतीम/20/133 दिनांक 30/7/1992** अन्वये अंतिमतः मंजूर झालेला आहे.

(7) वर कलम 1अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बिल्डींग प्लॅन प्रमाणे अधिक बांधकाम करण्याकरीता नियमाप्रमाणे लिहून देणार यांनी डी झोनमधील 133.00 चौरस मीटर टीडीआर श्री. मगनभाई देवजीभाई पटेल यांचेकडुन दिनांक 15/3/2017 रोजी खरेदीखताने घेतलेला आहे. सदरचे टीडीआरचे खरेदीखत सह दुय्यम निबंधक वर्ग 2 नाशिक 2 यांचे कार्यालयात दस्त नोंदणी क्रमांक 1457 दिनांक 15/3/2017 अन्वये लिहून व नोंदवुन दिलेले आहे.

(8) वर कलम 1अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीला **तुलसी व्हिला अपार्टमेंट** असे नाव देण्यात येणार असुन सदर इमारतीचा बिल्डींग प्लॅन हा नाशिक महानगरपालिका यांनी त्यांचेकडील पत्र क्रमांक **एलएनडी/बीपी/सी4/10/263 दिनांक 13/5/2016** अन्वये मंजूर केलेला आहे.

(9) वर कलम 1ब यांत वर्णन केलेली फ्लॅट मिळकत ही **"तुलसी व्हिला अपार्टमेंट"** मधील असुन सदरील अपार्टमेंट ही **महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप ॲक्ट, 1970 अन्वये मे. सह दुय्यम निबंधक वर्ग 2 नाशिक यांचेकडे** नोंदणीकृत करावयाची आहे.

(10) लिहून घेणार यांचे मागणीनुसार लिहून देणार यांनी सदर प्रोजेक्टचे टायटलचे अनुषंगाने आवश्यक असलेले कागदपत्र म्हणजेच जमिनीचे कागदपत्र, आर्किटेक्टमार्फत तयार केलेले प्लॅन व Real Estate (Regulation And Redevelopment) Act, 2016 प्रमाणे व सदर कायद्यात नमुद नियम व नियमावली प्रमाणे सर्व कागदपत्र लिहून घेणार यांना पडताळणीकामी दिलेले आहे.

(11) लिहून देणार यांनी मा. कलेक्टर, नाशिक महानगरपालिका व अन्य संबंधित अधिकारी यांचेकडे दिलेले सर्व प्रकारचे अर्ज, प्रतिज्ञापत्र, हमीपत्र मधील मजकुर व अटी लिहून घेणार यांनी समजुन घेतलेले आहे. तसेच

बांधकाम परवानगी, बिनशेती परवानगी व बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला (आवश्यक असल्यास) मधील अटी व शर्ती तसेच करारनामामधील अटी शर्ती लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल आहे.

(12) वर कलम 1अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीमध्ये नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडील मंजुर बिल्डींग प्लॅनप्रमाणे 12 रहिवासी फ्लॅटचे बांधकाम करावयाचे आहे. त्याकामी आम्ही आर्किटेक्ट श्री. व्ही. बी. शार्दुल व स्ट्रक्चरल इंजिनियर श्री. आर. एन. सिंघ यांची नेमणुक केलेली आहे.

(13) वर कलम 1अ व ब यांत वर्णन केलेली मिळकत ही पूर्णपणे निर्वेध व बिनबोजाची असुन मिळकत कोठेही गहाण, दान, बक्षीस, लिन, लिज, अन्नवस्त्र, साठेखत, करारनामा, तबदील, तारण, कोर्ट हुकूमनामा, कोर्ट जप्ती, कोर्ट दावा, हुकूमनामा, बक्षीसपत्र, मृत्यूपत्र, जामिनकी अथवा कोणत्याही प्रकारच्या जडजोखमीत गुंतविलेली नाही. यदाकदाचित सदर मिळकतीवर कोणत्याही प्रकारचा बोजा आढळुन आल्यास त्याचे निवारण लिहून देणार हे पदरखर्चाने दूर करून देतील त्याची तोषिस लिहून घेणार यांस लागू देणार नाही.

(14) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडे सदर प्रोजेक्टमधील .... मजल्यावरील फ्लॅट नंबर ..... चे ॲलॉटमेंट करणेविषयी विनंती केली.

(15) **फ्लॅटची किंमत** :– लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे दरम्यान सदर फ्लॅट मिळकतीची एकूण **किंमत रूपये** ...../– **(अक्षरी रक्कम रूपये** ..... **मात्र)** इतकी ठरलेली आहे. सदरची किंमत आजचे बाजारभावाप्रमाणे योग्य व बरोबर असुन किंमतीविषयी तक्रार राहिलेली नाही. सदरची एकुण किंमतीपैकी **रक्कम रूपये** ...../– **(अक्षरी रक्कम रूपये** .... **मात्र)** ही तुमचेकडुन आम्हाला चेक

नंबर ..... दिनांक ....
बॅक अन्वये मिळाले. तसेच **उर्वरीत राहिलेली रक्कम रूपये** .....
/– (अक्षरी रक्कम रूपये ..... मात्र)
आजपासुन ..... **महिना** मुदतीत आम्ही मागणी करू त्याप्रमाणे अदा करावयाची आहे, ही या कराराची महत्वाची अट व शर्त आहे व ती तुम्हांस मान्य व कबुल आहे.

(16) सदर फ्लॅट मिळकतीचे कारपेट क्षेत्र ..... ब्रोरस मीटर आहे आणि कारपेट क्षेत्र म्हणजेच फ्लॅटचे मजल्याचे प्रत्यक्षात वापराजोगे क्षेत्र.

(17) लिहून देणार यांनी ठरलेल्या मुदतीत बांधकाम पुर्ण न केल्यास व मुदतीत सदर फ्लॅट मिळकतीचा ताबा न दिल्यास, लिहून घेणार यांना सदरचा करारनामा रद्द करावयाचा नसल्यास, लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांचे दिलेल्या रकमेवर सदर फ्लॅट मिळकतीचा प्रत्यक्ष ताबा देईपावेतो रेरा कायद्यामध्ये नमुद केल्याप्रमाणे व्याज द्यावयाचे आहे. तसेच लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वेळोवेळी ठरल्याप्रमाणे मुदतीत रक्कम न दिल्यास त्यावर लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना रेरा कायद्यामध्ये नमुद केल्याप्रमाणे व्याज द्यावयाचे आहे.

(18) आम्ही तुम्हांस फ्लॅटचा ताबा संपूर्ण रक्कम मिळाल्यानंतर बांधकाम पुर्ण झाल्यावर देवू, परंतु सदर मिळकतीचे खरेदीखत हे नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडुन बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यानंतर व अपार्टमेंट डिक्लरेशन नोंदणीकृत केल्यानंतर करून देवु हे तुम्हांस मान्य व कबुल आहे.

(19) तुम्हांस तुमच्या फ्लॅटचा ताबा मिळाल्यानंतर त्या फ्लॅटचे कॉमन खर्चाचे सरकारी कर, टॅक्सेस, म्युनिसिपल कर (घरपट्टी, पाणीपट्टी), इलेक्ट्रीक बिल, मेन्टेनन्स चार्जेस इ. हा तुमचे तुम्ही करावयाचा आहे. तसेच सदर मिळकतीचा सामाईक बिनशेती सारा, सर्व्हिस टॅक्स, वॅट, एल.बी.टी., जी.एस.टी. इ. हे तुम्ही तुमचे भरावयाचे आहेत.

(20) वन टाईम मेंटेनन्स रक्कम रूपये 1,00,000/– (अक्षरी रक्कम रूपये एक लाख मात्र) ॲडव्हान्स द्यावयाचे आहे. सदर रकमेतुन सामाईक लाईट बिल व पाणी बिल भरण्यात येईल.

(21) वर कलम 1ब या मिळकतीमध्ये विजेचे स्वतंत्र व पाण्याचे सामाईक कनेक्शन दिले जाईल व स्वतंत्र वीज मीटर बसविण्यात येईल. तसेच महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी लि. व नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडील वेळोवेळी होणारे बदल व नियम हे तुमचेवर बंधनकारक आहे व राहतील.

(22) तुम्हांस जो फ्लॅट द्यावयाचा आहे, त्यांचे बांधकाम व त्यामधील सुख–सुविधांची तुम्हांस संपुर्ण माहिती दिलेली आहे. त्याबाबत तुमची कोणत्याही प्रकारची तक्रार राहिलेली नाही.

(23) वर कलम 1ब यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर तुम्ही कोणत्याही वित्तीय संस्थेकडून कर्ज घेवू शकता, सदरचे कर्ज मिळविण्यासाठी आमचेकडुन आवश्यकता असलेले कागदपत्र आम्ही तुम्हांस देवू, परंतु सदरचे कर्ज मंजूर करण्याची व कर्जाची संपूर्णपणे पुरतफेड करण्याची जबाबदारी तुमची आहे व राहील. सदरचे कर्जाची रक्कम वेळेवर न मिळाल्यास किंवा उशिर झाल्यास तुम्हांला रोख पैसे भरावे लागतील ही संपूर्ण जबाबदारी तुमचीच आहे व राहील.

(24) सदर फ्लॅट मधुन तुम्ही किंवा तुमचे कुटुंबातील व्यक्तींनी कुठल्याही प्रकारची घाण, कचरा, उष्टे, खरकटे आपल्या इमारतीच्या अगर आपल्या शेजारील फ्लॅटच्या आजुबाजुला अगर इमारतीच्या आवारात अगर मोकळया परिसरात कुठेही टाकू नये. सदरहु कचऱ्याची विल्हेवाट ही नाशिक महानगरपालिकेच्या घंटागाडीतूनच लावावी अथवा कचरा कुंडीतच टाकावा.

(25) सदरहु फ्लॅट हा तुम्हांस राहण्यासाठीच विक्री केला असुन सदरहु फ्लॅटमध्ये कोणत्याही प्रकारचे बेकायदेशीर वर्तन तुम्हांस करता येणार नाही अगर कोणत्याही प्रकारचा व्यवसाय करता येणार नाही. तसेच इतर फ्लॅट धारकांना काही त्रास होईल असे कोणतेही कृत्य अगर वर्तन तुम्ही करावयाचे नाही.

(26) वर कलम 1ब यांत वर्णन केलेली मिळकत तुमचे ताब्यात दिल्यानंतर तुम्ही इमारतीचे मुळ बांधकामास कोणताही धोका पोहोचेल असे बांधकाम/दुरूस्ती करावयाची नाही, केल्यास त्यामुळे होणाऱ्या नुकसानाच्या संपूर्ण खर्चाची व परिणामांची जबाबदारी तुमचीच राहील.

(27) वर कलम 1ब यांत वर्णन केलेली फ्लॅट मिळकतीचे खरेदीकामी लागणारा खर्च म्हणजेच स्टॅम्प, एलबीटी, नोंदणी फी, टायपिंग, झेरॉक्स, वकील फी व इतर खर्च हा लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे.

(28) सदर करारनामाविषयी लिहून घेणार व लिहून देणार यांचेमध्ये काही वाद उद्भवल्यास सदरचा वाद उभयपक्षांनी आपसात लवादची नेमणुक करून मिटवायचा आहे. लवादाने दिलेला निर्णय उभयंतांवर बंधनकारक राहील. तसेच लवादाने दिलेला निर्णय मान्य नसल्यास सदरचा वाद Real Estate (Regulation And Redevelopment) Act, 2016 नुसार संबंधित अधिकाऱ्याकडे तक्रार करावयाची आहे.

(29) सदरचा करारनामा हा Real Estate (Regulation And Redevelopment) Act, 2016 च्या तरतुदीस व महाराष्ट्र ओनरशिप ॲक्ट (रेग्युलेशन ॲन्ड प्रमोशन ऑफ कंन्स्ट्रक्शन, सेल, मॅनेजमेंट ॲण्ड ट्रान्सफर) कायदा 1973 च्या तरतुदीस अधिन राहून केला आहे. तसेच डिक्लरेशन ऑफ अपार्टमेंटमध्ये नमुद केलेले नियम व नियमावली लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल असून त्यांचेवर बंधनकारक राहतील.

—: परिशिष्ट :—

तुम्हांस दिलेल्या सुखसुविधा

1. लिफ्टची सुविधा.
2. आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर.
3. बाहेरील व आतील सर्व भिंतींचे बांधकाम विटांनी केले जाईल.
4. विटांचे बांधलेल्या भिंतींच्या बाहेरील बाजुस वाळूचे प्लॅस्टर तर आतील बाजुस नेरू प्लॅस्टर केले जाईल.
5. सर्व दरवाजे फ्लॅश दरवाजे असतील.
6. स्वयंपाक घरातील प्लॅट फॉर्म कडप्पा व स्टेनलेस स्टीलचे सींक बसविण्यांत येईल.
7. सर्व रूममध्ये 24 x 24 स्पार्टेक फ्लोरींग असेल.
8. पार्कींगमध्ये फ्लोअरींग चेकर्ड टाईल्स असेल.
9. संपूर्ण स्नानगृहात 4' 0'' व डब्लु सी मध्ये 2' 0'' ग्लेज्ड टाईल्स लावण्यांत येतील.
10. इलेक्ट्रीक फिटींग केसिंग केपिंग मध्ये असेल. विजेच्या पुरवठयासाठी योग्य दर्जाचे पॉईटस् दिले जातील.
11. एम.एस. विंडो देण्यात येईल.
12. इमारतीसाठी पाण्याच्या टाकीची सामाईक सोय असेल.
13. संपूर्ण इमारतीस गाडयांसाठी सामाईक पार्कींगची सोय असेल. परंतु पार्कींगच्या जागेचा / वाहन तळाचा उपयोग करतांना फ्लॅट धारकांनी त्यावर कोणत्याही प्रकारचा हक्क सांगता येणार नाही.
14. सदर मिळकतीचे संपुर्ण इमारतीस वॉल कंपाउंड करून योग्य ठिकाणी गेट बसवुन देण्यात येईल.

टिप :– याव्यतिरिक्त जादा सुख–सुविधा पाहिजे असल्यास त्याचे चार्जेस वेगळे ॲडव्हान्समध्ये द्यावे लागतील. तसेच एमएसईबी चे लाईट मीटर कनेक्शनकरीता व त्या अनुषंगाने येणारा इतर सर्व खर्च लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना स्वतंत्रपणे द्यावयाचा आहे.

येणेप्रमाणे सदरचा करारनामा राजीखुशीने, स्वसंतोषाने, कुणाचेही धाक दडपणांस बळी न पडता, नशापाणी न करता, समजुन, उमजुन, वाचुन घेऊन, दोन साक्षीदारांचे समक्ष लिहून व नोंदवून दिला असे.

हा करारनामा.

_____

साईनाथ एन्टरप्रायजेस तर्फे भागीदार
श्री. प्रविणभाई गोपालभाई पटेल
लिहून देणार

_____

श्री. .....
लिहून घेणार

साक्षीदार :–

(1) _____

(2) _____