सरकारी मुल्यांकन रू. /—
साठेखताची किंमत रू. /—
मुद्रांक शुल्क रू. /—

साठेखत करारनामा

साठेखत करारनामा आज .... दिनांक माहे .... इसवि सन .... ते दिवशी .... मुक्कामी :—

साई कन्स्ट्रक्शन)
PAN No. ADOFS0903P)
तर्फे अधिकृत प्रतिनिधी)
१) श्री. रमेश दगु गायकवाड)
वय ४४ वर्षे, धंदा : व्यापार)
PAN No. AHPPG1671H)
२) श्री. रोहित भास्कर निमसे)
वय २८ वर्षे, धंदा : आर्किटेक्ट इंजिनिअर)
PAN No. AIPPN7095M)
नोंदणीकृत कंपनी यांचे नोंदणीकृत कार्यालय)
पत्ता : २, चोरडिया संकुल, आर्टिलरी सेंटर)
रोड, नाशिकरोड — ४२२१०१)
(यात यापुढे ज्याचा निर्देश जमिन मालक/)
लिहून देणार" असा करण्यात आला आहे))

आणि.....

१) श्री. ....)
PAN No.)
वय ..... वर्षे, धंदा ....)
२) सौ. ....) लिहून घेणार
PAN No.)
वय ..... वर्षे, धंदा ....)
दोघे रा. ....)
....)
(यात यापुढे ज्याचा निर्देश "वाटपग्रही"/खरेदी घेणार असा करण्यात आला आहे)

आणि ज्या अर्थी जमिन मालक / प्रवर्तक म्हणजे लिहून देणार यांनी परिशिष्ठ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत म्हणजेच मौजे देवळाली, तालुका व जिल्हा नाशिक येथील सर्व्हे नंबर ३८/२९ पैकी प्लॉट नं. २९, यांसी एकुण क्षेत्र ८७९.०० चौ.मी. यांसी बिनशेती आकार रू. १५०३.०९ पैसे यांसी चतुसिमा — पूर्वेस : १२ मी. कॉलनी रोड, पश्चिमेस : स.नं. ४०, दक्षिणेस : प्लॉट नं. २८, उत्तरेस प्लॉट नं. ३० पैकी. सदरील मिळकत विकसीत करण्याचा आणि तीची कायदेशीर पध्दतीने विल्हेवाट लावण्याचा प्रवर्तक यांना अधिकार आहे.

(वर नमूद केलेल्या मिळकतीचे संपुर्ण वर्णन दस्तात शेवटी परिशिष्ट एक मध्ये नमुद केलेले असून या दस्तात संक्षीप्ततेसाठी आणि सोईसाठी उल्लेख सदरील **जमिन मिळकत** असा केलेला आहे.

१) वर कलम १ यात वर्णन केलेली मिळकत निर्वेध व बिनबोजाची आहे. सदरील मिळकतीवर गहाणाचा बोजा नाही. सदरील मिळकती बाबत कोणतेही सक्षम न्यायालयात वाद प्रलंबित नाही. सदरील मिळकत हदस्तांतरण करण्यास अथवा विकसीत करण्यास कोणतेही सक्षम न्यायालयाचा मनाई हुकूम अस्तीत्वात नाही. सदरील मिळकतीबाबत प्रवर्तक/लिहून देणार यांनी आजपावेतो खालील प्रमाणे परवानग्या मिळविलेल्या असून त्याची प्रत सोबत जोडलेली आहे.

Scanned by CamScanner

अ) सदरील जमिन मिळकतीचे ७/१२ उताऱ्याला प्रवर्तक यांचे नाव (इतर हक्क) म्हणून दिलेली आहे. सदरील ७/१२ उताऱ्याची साक्षांकित प्रत जोडपत्र "अ" मध्ये जोडली आहे.

ब) सदरील मिळकतीचा बिनशेती वापर करणेकामी नाशिक येथील मे. जिल्हाधिकारी सो., यांचेकडील आदेश क्र./जमाबंदी/एन.ए./एस.आर. ३०४/८०/नाशिक दि. २९/०४/१९८० / ११/०८/८० अन्वये रहिवासी कारणासाठी परवानगी मिळविलेली असून त्याची स्वप्रमाणित प्रत जोडपत्र "ब" मध्ये जोडलेली आहे.

क) प्रवर्तक यांनी सदरील जमिन मिळकतीवर रहिवासी इमारत अंतर्गत बांधकाम करण्याकरीता बांधकाम नकाशा मंजुर करण्यासाठी महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडे दाखल केला व सदर नकाशास नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी त्यांचेकडील पत्र क्र. एल.एन.डी./बी.पी./देवळाली/डि.सी.आर./०३४४/२०१८ दि. १४/०८/२०१८ रोजी मंजुरी दिलेली आहे. सदरील मंजुरीचे पत्राची स्वप्रमाणीत प्रत जोडपत्र "क" मध्ये आणि बांधकामाचा मंजुर नकाशा जोडपत्र "ड" मध्ये जोडलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त आदेशानुसार प्रवर्तक/लिहून देणार प्रकल्पाच्या जमिनीवर इमारती बांधण्याकरीता हक्कदार आहेत आणि त्यास परवानगी दिलेली आहे.

आणि ज्याअर्थी, सदरील जमिन मिळकत प्रकल्पाच्या प्रवर्तक/लिहून देणार यांच्या कब्जात आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने/लिहून देणार यांनी प्रकल्पाच्या जमिनीवर बांधकाम प्रस्तावित केले असुन मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे सदरील जमिन मिळकतीवर बांधकाम करावयाचे असून सदरील प्रस्तावित प्रकल्पास **"शांता निवास को.ऑप. हौसिंग सोसायटी"** असे नाव देण्याचे प्रवर्तक/लिहून देणार यांनी निश्चित केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तका/लिहून देणार यांचेद्वारे, उक्त **"शांता निवास को. ऑप. हौसिंग सोसायटी"** प्रकल्पाच्या चालू बांधकामाच्या इमारती मधील सदनिका नंबर .... वाटपग्राहीस/खरेदी घेणार यांना देऊ केलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने इमारतीच्या संरचनात्मक आराखडा (संकल्पचित्र / बिल्डींग प्लॅन) आणि आरेखने (नकाशे) तयार करण्यासाठी स्थापत्य अभियंता (सिव्हील इंजिनिअर) श्री. रोहीत निमसे यांची नेमणूक केली आहे, परवाना नं. १३१ दिनांक २९/०८/२०१६ आणि प्रवर्तकाने संपुर्ण प्रकल्पातील निवासी इमारत, इमारतीचे लायसन्स इंजिनिअर म्हणुन श्री. रोहीत निमसे यांची नेमणूक केलेली आहे. स्ट्रक्चरल इंजिनिअर परवाना नं. १०४ दिनांक ०६/०८/२०१६ आणि उभयतांकडून व्यावसायिक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केले आहे.

आणि ज्याअर्थी, केवळ प्रवर्तकास/लिहून देणार यांना प्रकल्पाच्या जमिनीवर बांधण्यात आलेले सदनिका विकण्याचा आणि त्याच्याशी संबंधित विक्रीचा मोबदला मिळण्याकरीता सदनिका वाटपग्राही/वाटपग्राहींसोबत/खरेदी घेणार यांचे सोबत करार करण्याचा केवळ एकटयाचाच अधिकार आहे.

आणि ज्याअर्थी, हक्काची सर्व कागदपत्रे सदरील जमिनीच्या संबंधीतील मालकी आणि प्रवर्तकाचा वास्तुशास्त्रज्ञ रोहीत निमसे यांनी तयार केलेले

Scanned by CamScanner

आराखडे, संकल्पचित्रे आणि विनिर्दशके आणि स्थावर मालमत्ता (विनिमयन व विकास) अधिनियम, २०१६ (यापुढे "उक्त अधिनियम" असा निर्देश केला आहे) आणि त्याखाली केलेले नियम व विनियम या अन्वये विनिर्दिष्ट केले असेल, असे प्रकल्पाच्या संबंधीत सर्व दस्ताऐवज प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहीने/खरेदी घेणार यांनी मागणी केलेली आहे आणि प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस /खरेदी घेणार यांना निरीक्षणासाठी दिलेली आहेत.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाच्या अधिवक्त्याने / वकिलांनी दिलेल्या मालकी हक्काच्या प्रमाणपत्राच्या अधिप्रमाणित प्रती ज्यावर सदनिका बांधकाम करण्यात आले आहे किंवा बांधकाम करावयाचे आहे अशा प्रकल्पाच्या जमिनीवरील प्रवर्तकाच्या हक्काचे स्वरूप दर्शविणारी मालमत्ता पत्रिका किंवा गाव नमुने सहा किंवा सात आणि बारा यांचा उतारा, महसूली अभिलेख यांच्या अधिप्रमाणित प्रती यासोबत जोडलेल्या आहेत आणि अनुक्रमे जोडपत्र "अ" व "ब" म्हणून चिन्हीत केलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे आराखडा नकाशांचा आणि त्यानुसार इमारतीचे बांधकाम आणि उक्त प्रकल्पासाठी द्यावयाच्या प्रस्तावित असलेल्या जागा यांच्या स्वप्रमाणित प्रती यासोबत जोडण्यात आलेल्या आहेत. ते जोडपत्र **"क"** म्हणून चिन्हित केले आहे.

आणि ज्याअर्थी, स्थानिक प्राधिकरणाकडुन मान्यता देण्यात आली त्याप्रमाणे वाटपग्राहीद्वारे खरेदी करावयाच्या सदनिका आणि विनिर्देशके यांच्या स्वप्रमाणित प्रती यासोबत जोडपत्र "क" मध्ये जोडण्यात आलेल्या आहेत आणि ते लाल रंगाने रेखित/चिन्हित करण्यात आलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने, उक्त सदनिका, इमारतीचे नकाशे, विनिर्देश/परवानग्या याकरीता संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणांकडुन काही मान्यता मिळविल्या आहेत आणि उक्त इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करण्याचे प्रमाणपत्र किंवा भोगवटा मिळविण्यासाठी तो वेळोवेळी विविध प्राधिकरणांकडुन शिल्लक मान्यता मिळवील.

आणि ज्याअर्थी, उक्त नकाशे मंजुर करताना, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने आणि किंवा शासनाने काही अटी, शर्ती, विनिर्देश व निर्बंध निर्धारीत केले असुन प्रकल्पाच्या जमिनीच्या व उक्त इमारतीचा विकास करतांना, प्रवर्तकाने त्याचे अनुपालन व पालन करावयाचे आहे आणि त्याचे यथोचित अनुपालन व पालन केल्यावरच केवळ संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडुन उक्त सदनिका संबंधातील बांधकाम पुर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र व भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येईल.

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने, तदनुसार, उक्त प्रस्तावित नकाशानुसार उक्त इमारत/सदनिका बांधकामाला सुरूवात केली आहे.

आणि ज्याअर्थी, वाटपग्राहीने/खरेदी घेणार यांनी उक्त प्रकल्पाच्या **"शांता निवास को.ऑप. हौसिंग सोसायटी"** मध्ये बांधलेल्या सदनिकां मधील सदनिका नंबर .... च्या वाटपासाठी /खरेदी करण्यासाठी प्रवर्तकाकडे अर्ज केला आहे.

आणि ज्याअर्थी, ... मधील सदनिका नंबर .... प्लॉट क्षेत्र .... चौ.मी. म्हणजेच .... चौ.फुट व त्यावर बंधण्यात आलेले कार्पेट क्षेत्र .... चौ.मी. म्हणजेच .... चौ.फुट यामध्ये .... रूम, १ किचन,

Scanned by CamScanner

बाथरूम व संडास यासहची मिळकत याचा अर्थ बाहेरील भिंतींनी व्यापलेले क्षेत्र, परिसेवा कूपखालील क्षेत्र, केवळ वाटपग्राहीच्या/ उपयोगाकरीता उक्त सदनिका उपांगभूत असलेले क्षेत्र अंतर्गत, विभाजक भिंतींनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश सदनिकाचे निव्वळ वापरयोग्य चटई क्षेत्र, असा आहे.

आणि ज्याअर्थी, पक्षकार, या करारमध्ये आणि सर्व लागू असणाऱ्या कायद्यामध्ये अंर्तभूत असलेल्या संपूर्ण अटी व करारनिविष्टी यांचे विश्वासपुरक पालन होण्यासाठी त्यांची परस्परांची घोषणापत्रे, अभिवेदने व आश्वासने यावर ठेऊन, आता यात यापुढे स्पष्ट करण्यात येणाऱ्या अटी व शर्तीवर स्वच्छेने हा करार करीत आहोत.

आणि ज्याअर्थी, सदर विलेख (करार) करण्यापुर्वी, वाटपग्राही खरेदी घेणार प्रवर्तकाने वाटपग्राही खरेदी घेणार विक्री करण्याचे मान्य केलेल्या सदनिका विक्रीच्या मोबदल्याचे आंशिक प्रदान असणारी रूपये ..../— (अक्षरी रूपये ....) फक्त इतकी आगाऊ रक्कम किंवा इसाऱ्याची रक्कम किंवा धारण रक्कम म्हणून किंवा अर्जाचे शुल्क म्हणून प्रवर्तकास प्रदान केली आहे. (रक्कम प्रदान केल्याचे व ती मिळाल्याचे प्रवर्तक याद्वारे मान्य व कबुल करीत आहे) आणि वाटपग्राहीने / खरेदी घेणार यात यापुढे दर्शविलेल्या रितीने विक्रीच्या मोबदल्यापैकी शिल्लक रक्कम प्रदान करण्याचे मान्य केले आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम — १३ अन्वये, प्रवर्तकाने, वाटपग्राहीस सदनिका विक्री करण्यासाठी सदर कराराची तथ्ये असणारा लेखी करारनामा करणे आणि नोंदणी अधिनियम १९०८ अन्वये उक्त करारनाम्याची नोंदणी करणे आवश्यक आहे.

करारात नमूद केलेल्या अटी व शर्तीनुसार आणि वाटपग्राही/खरेदी घेणार व प्रवर्तक/लिहून देणार यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व त्यांच्यातील करारनुसार पक्षकार, प्रवर्तक याद्वारे सदनिका विकण्यास संमत आहेत व वाटपग्राही याद्वारे सदनिका खरेदी करण्यास संमत आहे.

ज्याअर्थी आता, सदर करारनामा पुढील गोष्टीस साक्षी असुन याद्वारे यातील पक्षकारांमध्ये पुढीप्रमाणे मान्य करण्यात येत आहे :—

१) प्रवर्तक, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाचे वेळोवेळी मान्य केलेले नकाशे, संकल्पचित्रे व विनिर्देश यांस अनुसरून, उक्त जमिनीवर सदनिका सर्व सोयींनी व सुविधासह बांधतील.

परंतु असे की, प्रवर्तकाला, कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील यथोचित बदलाद्वारे आवश्यक केलेला कोणताही फेरफार किंवा भर खेरीज करून, सदनिका खरेदीदाराच्या सदनिकेवर प्रतिकूल परिणाम होईल असा कोणताही बदल किंवा फेरफार यांच्याबाबतीत वाटपग्राहीची / खरेदी घेणार यांची लेखी पूर्व संमती मिळवावी लागेल.

१) अ) वाटपाग्राही/ खरेदी घेणार याद्वारे प्रवर्तकाकडून आणि प्रवर्तक याद्वारे वाटपग्राही/खरेदी घेणार कडुन यासोबत जोडलेल्या मंजुर नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे **"शांता निवास को.ऑप. हौसिंग सोसायटी"** प्रकल्पातील एकुण क्षेत्रापैकी सदनिका नंबर .... चे प्लॉट क्षेत्र .... चौ.मी. म्हणजेच .... चौ.फुट या क्षेत्रावर असलेले कार्पेट क्षेत्र .... चौ.मी. म्हणजेच .... चौ.फुट, त्यामध्ये .... रूम, १ किचन, बाथरूम व संडास क्षेत्र याचा उल्लेख सदर सदनिका असा केलेला आहे. सदर सदनिका एकुण उक्ती रक्कम रूपये ..../—

Scanned by CamScanner

(अक्षरी रूपये .... मात्र) एवढया विक्री किंमतीस, या सोबतच्या दुसऱ्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केल्याप्रमाणे सोयी/सुविधा, त्यांचे स्वरूप, व्याप्ती व वर्णन यांच्या प्रमाणशीर किंमतीसह विकत घेण्यासाठी व विकण्यासाठी याद्वारे संमती देत आहेत.

१(ब) वाटपग्राही यांनी याद्वारे प्रवर्तकाला मोबदल्याची संपुर्ण रक्कम, पुढीलरितीने देण्याचे मान्य केलेले आहे.

तपशिल	टक्के	रक्कम
१) आगाऊ भरणा (इसार रक्कम)	१०%	............/—
२) करार निष्पादीत करतेवेळी	१०%	............/—
३) ज्योत्याचे बांधकाम पुर्ण झाल्यावर	१५%	............/—
४) पहिल्या स्लॅबचे बांधकाम झाल्यावर	५%	............/—
५) दुसऱ्या स्लॅबचे बांधकाम झाल्यावर	५%	............/—
६) तिसऱ्या स्लॅबचे बांधकाम झाल्यावर	५%	............/—
७) चौथ्या स्लॅबचे बांधकाम झाल्यावर	५%	............/—
८) पाचव्या स्लॅबचे बांधकाम झाल्यावर	५%	............/—
९) सहाव्या स्लॅबचे बांधकाम झाल्यावर	५%	............/—
१०) सातव्या स्लॅबचे बांधकाम झाल्यावर	३%	............/—
११) टेरेस स्लॅबचे बांधकाम झाल्यावर	२%	............/—
१२) भिंतीचे आतील प्लॅस्टर, फरशी बसविणे दरवाजे व खिडक्या इ. चे काम पुर्ण झाल्यावर	५%	............/—
१३) जिना व लॉबीचे काम झाल्यावर	५%	............/—
१४) प्लंबिंग व बाहेरील प्लॅस्टर झाल्यावर	५%	............/—
१५) प्लंबिंग, लाईट फिटींग झाल्यावर	५%	............/—
१६) लिफ्ट व एन्ट्रन्स् लॉबी झाल्यावर	५%	............/—
१७) ताबा देतेवेळी	५%	............/—
	एकुण रक्कम रूपये	........../—

वाटपग्राही यांनी वर नमुद एकुण मोबदला रक्कमेपैकी हा करार निष्पादित करण्याच्या दिनांकास किंवा त्यापुर्वी रक्कम रू. ..../— (अक्षरी रूपये .... मात्र) .... या बॅंकेचा चेक क्रमांक .... दिनांक .... अन्वये प्रदान केलेली आहे.

१ (क) वरील एकुण किंमत ही सदनिकाचा ताबा सोपवतेवेळीच्या दिनांकापर्यंत (प्रवर्तकाद्वारे प्रकल्पाच्या बांधकामाशी व चालू कामाशी संबंधीत आकारण्यात येणारे वस्तु आणि सेवा कर (GST) + स्टॅम्प डयुटी + रजिस्ट्रेशन अन्य कोणतेही तत्सम कराच्या मार्गाने प्रवर्तकाने भरलेले किंवा देय असलेल्या कराशी सुसंगत असलेले) कर वगळुन सदर कराची रक्कम ही खरेदी घेणार यांनी भरावयाची सोसावयाची आहे. तसेच एल.बी.सी. (Local Body Cess) ची १% टक्काप्रमाणे रक्कम देखील वाटपग्राही/खरेदी घेणार यांनी भरावयाची आहे.

१(ड) एकूण किंमत ही वृध्दिमुक्त, बचन करणारी आणि वेळोवेळी सक्षम प्राधिकरण, स्थानिक मंडळे/शासन यांच्याद्वारे आकारण्यात येतील असे किंवा लादलेले आकार आणि किंवा अन्य कोणतेही वाढीव शुल्क हे सक्षम प्राधिकरणाला देय असलेल्या विकास शुल्कामुळे वाढीव देय असलेली

Scanned by CamScanner