विभाग क्र. 1.3.58 (दर – .... कार्पेट + 20 टक्के ..../–)

शासकीय मुल्यांकन रूपये ..../– स्टँम्प + एलबीटी रूपये ..../–

मोबदला किंमत रूपये ..../–   नोंदणी फी रूपये ..../–

करारनामा

करारनामा आज दिनांक   माहे जुलै इसवी सन 2019

रोज   वार ते दिवशी नाशिकरोड मुक्कामी.....

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

– यांसी –

शिवम डेव्हलपर्स **PAN – ABZFS5790H** **तर्फे भागीदार** **श्री. हसमुख कालुभाई जोगानी** उ. वय. 43 वर्षे, धंदा – व्यापार राहणार – 2, ऐश्वर्या विहार, बंडवणे नगर, कामटवाडा, अंबड, नाशिक	लिहून देणार

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

(1) **मिळकतीचे वर्णन :–**

अ) तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील, मौजे नाशिक या गांवचे शिवारातील **सर्व्हे नंबर 906/3/2/906/4/5** याचे मंजूर ले–आऊट प्लॅनपैकी **प्लॉट नंबर 20 ते 25** यांसी क्षेत्र **684.00 चौरस मीटर** यांसी चतुःसिमा खालीलप्रमाणे :–

पुर्वेस	:	प्लॉट नंबर 26 ते 31
पश्चिमेस	:	18.00 मीटर रूंदीचा डी.पी. रोड
दक्षिणेस	:	लागु नाशिक महानगरपालिकेचे मालकीची प्लॉट मिळकत
उत्तरेस	:	प्लॉट नंबर 19

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील प्लॉट मिळकत जल, तरू, काष्ट, पाषाण, निधीनिक्षेप, तदंगभुत वस्तुंसहीत तसेच मंजूर ले–आऊटमधील कॉलनी रोडने जाण्यायेण्याचे व वागवहिवाटीच्या हक्कांसह प्लॉट मिळकत.

ब) सदर करारनामाचा विषय असलेल्या दुकान मिळकतीचे वर्णनः–

वर कलम 1अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या व **"के के प्लाझा अपार्टमेंट"** म्हणुन ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीमधील .... **मजल्यावरील दुकान 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 प्रत्यक्ष कबजे वहिवाटीतील आहे. आम्ही सदरची मिळकत मे. कल्याणी बिल्डर्स तर्फे भागीदार श्री. श्रीराम

जगन्नाथ धामणे व इतर यांचेकडून दिनांक 4/6/2015 रोजी फरोक्त खरेदीखताने घेतलेली असुन खरेदीखताचा दस्त मे. सह दुय्यम निबंधक वर्ग 2 नाशिक 2 यांचे कार्यालयात दस्त नोंदणी क्रमांक 4268 दिनांक 4/6/2015 नुसार नोंदविलेला आहे. तेंव्हापासून सदरील प्लॉट मिळकत आमचे कबजे, वहिवाटीत व उपभोगात आहे. तशी रेकॉर्ड ऑफ राईटस्‌ला 7/12 सदरी मालकी हक्कांत आमचे नावाची फेरफार नोंद क्रमांक 97613 ची झालेली आहे. सदरहु मिळकतीची पाहिजे तशी विल्हेवाट अगर व्यवस्था लावण्याचा आम्हांस पूर्णपणे हक्क व अधिकार आहे.

त्या हक्क व अधिकारानुसार सदर मिळकतीवर लिहून देणार यांनी नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचे परवानगीनुसार **के के प्लाझा अपार्टमेंट** या नावाने इमारतीचे बांधकाम सुरू केलेले 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 P.................... **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 ले-आऊट मे. असिस्टंट डायरेक्टर ऑफ टाऊन प्लॅनिंग नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडील पत्र क्रमांक **जावक नंबर/नगररचना विभाग/अंतीम/सीडी/बी3/30 दिनांक 24/9/2010** अन्वये अंतिमतः मंजूर झालेला आहे.

(6) वर कलम 1अ यात नमुद केलेल्या प्लॉट मिळकतीचा बिनशेती वापर करण्याकरीता मे. जिल्हाधिकारी सो., नाशिक यांनी त्यांचेकडील हुकूम नं. मह/कक्ष–3/4/बि.शे.प्र.क्र./296/2009 दिनांक 22/3/2010 नुसार परवानगी दिलेली आहे.

(7) वर कलम 1अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बिल्डींग प्लॅनप्रमाणे वाणिज्य कारणासाठी इमारत बांधकाम करावयाची असल्याने व अधिक बांधकाम करावयाचे नसल्याने टीडीआर / प्रिमीयम पेड एफएसआयची आवश्यकता नाही.

(8) वर कलम 1अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीला **के के प्लाझा अपार्टमेंट** असे नाव देण्यात येणार असुन सदर इमारतीचा बिल्डींग प्लॅन हा नाशिक महानगरपालिका यांनी त्यांचेकडील पत्र क्रमांक **एलएनडी/बीपी/नाशिक/डीसीआर/1081/2019 दिनांक 21/5/2019** अन्वये मंजूर केलेला आहे.

(9) वर कलम 1ब यांत वर्णन केलेली दुकान मिळकत ही **"के के प्लाझा 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 पुर्णत्त्वाचा 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 तळ मजल्यावर 8 दुकान व पहिल्या मजल्यावर 8 ऑफीस व दुसऱ्या मजल्यावर 8 ऑफीसचे बांधकाम करावयाचे आहे. त्याकामी आम्ही आर्किटेक्ट श्री. ऋषिकेश काशिनाथ पवार व स्ट्रक्चरल इंजिनियर आर. के. सिंग 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 जबजोखमीत 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 दुकान नंबर** .... चे अॅलॉटमेंट करणेविषयी विनंती केली.

(15) **दुकानची किंमत** :— लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे दरम्यान सदर दुकान 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 खालीलप्रमाणे मिळाली.

रक्कम रूपये तपशिल

....

......................./- अक्षरी रक्कम रूपये .... मात्र

....

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) यदाकदाचित तुम्ही सदर दुकानची बुकींग रद्द केल्यास दुकानचे एकुण किंमतीचे 05% रक्कम वजा करून राहिलेली रक्कम तुम्हांस परत केली जाईल व त्यानंतर सदर दुकानशी तुमचा काहीही संबंध राहणार नाही.

(17) सदर दुकान मिळकतीचे **कार्पेट क्षेत्र .... चौरस मीटर** आहे आणि कार्पेट क्षेत्र म्हणजेच दुकानचे मजल्याचे प्रत्यक्षात वापराजोगे क्षेत्र.

(18) वर नमुद केल्याप्रमाणे उर्वरीत रक्कम तुम्ही आम्हांस अदा करावयाची आहे. परंतु सदरची रक्कम भरण्यास विलंब झाल्यास थकलेल्या रक्कमेवर 24% व्याज तुम्हांस द्यावे लागेल हे तुम्हांस मान्य व कबुल आहे.

(19) लिहून देणार यांनी ठरलेल्या मुदतीत बांधकाम पुर्ण न केल्यास व मुदतीत सदर दुकान मिळकतीचा ताबा न दिल्यास, लिहून घेणार यांना सदरचा करारनामा रद्द करावयाचा नसल्यास, लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना त्यांचे दिलेल्या रकमेवर सदर दुकान 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.

(20) आम्ही तुम्हांस दुकानचा ताबा संपूर्ण रक्कम मिळाल्यानंतर बांधकान 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.

(21) तुम्हांस तुमच्या दुकानचा ताबा मिळाल्यानंतर त्या दुकानचे कॉमन खर्चाचे सरकारी कर, टॅक्सेस, म्युनिसिपल कर (घरपट्टी, पाणीपट्टी), वॉचमन, स्वीपर, इलेक्ट्रीक बिल, इ. हा तुमचे तुम्ही करावयाचा आहे. तसेच सदर मिळकतीचा सामाईक बिनशेती सारा इ. हे तुम्ही तुमचे हिस्सेराशीने भरावयाचे आहेत.

(22) 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.

(23) तुम्हांस जे दुकान द्यावयाचे आहे, त्याचे बांधकाम व त्यामधील सुख–सुविधांची तुम्हांस संपुर्ण माहिती दिलेली आहे. त्याबाबत तुमची कोणत्याही प्रकारची तक्रार राहिलेली नाही.

(24) 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 परतफेड 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.

(25) सदर दुकान मधुन तुम्ही कुठल्याही प्रकारची घाण, कचरा, उष्टे, खरकटे आपल्या इमारतीच्या अगर आपल्या शेजारील दुकानच्या आजुबाजुला अगर इमारतीच्या आवारात अगर मोकळया परिसरात कुठेही टाकू नये. सदरहु कचऱ्याची विल्हेवाट ही नाशिक महानगरपालिकेच्या घंटागाडीतूनच लावावी अथवा कचरा कुंडीतच टाकावा.

(26) सदरहु दुकान हे तुम्हांस व्यावसायिक कारणासाठीच विक्री केला असुन सदरहु दुकानमध्ये कोणत्याही प्रकारचे बेकायदेशीर वर्तन तुम्हांस करता येणार नाही अगर कोणत्याही प्रकारचा बेकायदेशीर व्यवसाय करता येणार नाही. तसेच सदर मिळकतीमध्ये पिठाची गिरणी, गॅरेज, मटन शॉप व वाईन शॉप अशा प्रकारचा व्यवसाय करता येणार नाही. तसेच इतर दुकान धारकांना काही त्रास होईल असे कोणतेही कृत्य अगर वर्तन तुम्ही करावयाचे नाही.

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

(28) वर कलम 1ब यांत वर्णन केलेली दुकान मिळकतीचे खरेदीकामी लागणारा खर्च म्हणजेच स्टँम्प, एलबीटी, नोंदणी फी, टायपिंग, झेरॉक्स,

वकील फी, व इतर खर्च हा लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे. तसेच सदर दुकान विक्रीकामी येणारा सर्व टॅक्स व सरकारी कर, वॅट, सर्विस टॅक्स, जीएसटी व इतर अनुषंगिक कर लिहून घेणार यांनी त्यांचे हिस्सेराशीप्रमाणे भरावयाचे आहे.

(29) सदर मिळकतीचे बांधकाम करत असतांना नैसर्गिक आपत्ती उद्भविल्यास अथवा बांधकामाकरीता आवश्यक लागणारे स्टिल, रेती, सिमेंट इत्यादी वस्तुंचा तुटवडा झाल्यास म्हणजेच लिहून देणार यांचे आवाक्याबाहेरील काही गोष्टी झाल्यास त्याप्रमाणे सदर करारनामाची मुदत आपसांत समजुतीप्रमाणे वाढवुन देण्यात येईल.

(30) सदर प्लॉट हा **नाशिक** शिवार ता. जि. नाशिक या परिसरात येत असल्याने तेथील जे वातावरण आहे ते तीनही ऋतुला पोषक असे आहे म्हणजेच हिवाळयात वातावरण खुप थंड होणे, उन्हाळयात कडाक्याचे ऊन पडणे, अथवा पावसाळयात पर्जन्यवृष्टी, गारवा अथवा अति उकडणे या सर्व वातावरणाचा परिणाम नवीन बांधकामावर होत असतो, त्यामुळे दुकान मध्ये आतील व बाहेरील प्लास्टरला बारीक तडे, एअर क्रॅक्स जाण्याचा संभव असतो याची स्पष्ट कल्पनादेखील आम्ही तुम्हांस दिलेली आहे.

(31) 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.

(32) सदरचा करारनामा हा Real Estate (Regulation And Redevelopment) Act, 2016 च्या तरतुदीस व महाराष्ट्र ओनरशिप ॲक्ट (रेग्युलेशन ॲन्ड प्रमोशन ऑफ कन्स्ट्रक्शन, 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.

(33) सदर दुकान मिळकतीचे आजुबाजुच्या मोकळया जागेवर सदर दुकान धारकाने कोणताही हक्क व अधिकार सांगावयाचा नाही व त्यामध्ये त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचे कच्चे अथवा पक्क्या प्रकारचे बांधकाम करावयाचे नाही.

–: परिशिष्ट :–

तुम्हांस दिलेल्या सुखसुविधा

1. आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर.
2. बाहेरील व आतील सर्व भिंतींचे बांधकाम विटांनी केले जाईल.
3. विटांचे बांधलेल्या भिंतींच्या बाहेरील बाजुस वाळूचे प्लॅस्टर तर आतील बाजुस नेरू प्लॅस्टर केले जाईल.
4. लोखंडी शटर देण्यात येईल.
5. 24 x 24 स्पार्टेक फ्लोरींग असेल.
6. दुकान समोरील जागेमध्ये पीसीसी / सिमेंट कोबा करण्यात असेल.
7. दुकान धारकांकरीता स्वतंत्र डब्लु सी देण्यात येईल.
8. इलेक्ट्रीक फिटींग केसिंग केपिंग मध्ये असेल. विजेच्या पुरवठयासाठी योग्य दर्जाचे पॉईटस् दिले जातील.
9. इमारतीसाठी पाण्याच्या टाकीची सामाईक सोय असेल.
10. संपूर्ण इमारतीस गाडयांसाठी बेसमेंटमध्ये पार्कीगची सोय असेल. परंतु पार्कींगच्या जागेचा / वाहन तळाचा उपयोग करतांना दुकान धारकांना त्यावर कोणत्याही प्रकारचा हक्क सांगता येणार नाही.
11. 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.

____

शिवम डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार
श्री. हसमुख कालुभाई जोगानी
लिहून देणार

____

श्री. ....
लिहून घेणार

साक्षीदार :–

(1) ________________________

(2) ________________________