विभाग क्रमांक	-	२२.२
मुल्यांकन दर रुपये	-	२८,९००/- प्रति चौ.मी.
फ्लॅटचे बांधीव क्षेत्रफळ	-	................चौ.मी.
मुल्यांकन रक्कम रुपये	-	................/-
करारनामा किंमत रुपये	-	................/-
स्टॅम्प रक्कम रुपये	-	................/-
नोंदणी फी रक्कम रुपये	-	................/-

॥ श्री ॥

फ्लॅट विक्री करारनामा

फ्लॅट विक्री करारनामा आज दिनांक ...... माहे .... सन २०१९ रोजी ....**वार** ते दिवशी नाशिक मुक्कामी...

१. श्री. वय : .... वर्षे, धंदा - .... पॅन नंबर - २. सौ. वय : ..... वर्षे, धंदा - .... पॅन नंबर - दो. रा.	लिहून घेणार

यांसी

श्री. सुधाकर गरबड महाजन वय : ६५ वर्षे, धंदा - व्यापार, पॅन नंबर - AAVPM 4286 D रा. साई बंगला, पपया नर्सरी जवळ, सातपूर, नाशिक-४२२०१२.	लिहून देणार

कारणे फ्लॅट विक्री करारनामा लिहून देतात ऐसा जे की,

१. **मिळकतीचे वर्णन** :- तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील रहीवासी विभागातील मौजे **सातपूर** या गांवचे शिवारातील **गट नं. ४१३/२** यातील मंजूर ले-आऊट मधील **प्लॉट नं. ७** यांसी **क्षेत्र ३१३.८६ चौ.मी.** यांसी चतुःसिमा येणेप्रमाणेः-

पुर्वेस :
पश्चिमेस :
दक्षिणेस :
उत्तरेस :

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील प्लॉट मिळकत जल, तरु, काष्ट, पाषाण, निधी निक्षेप तदंगभुत वस्तुंसह तसेच जाणेयेणेचे वागवहिवाटीचे हक्कांसह असलेली दरोबस्त मिळकत.

२. **या करारनाम्याचा विषय असलेल्या फ्लॅट मिळकतीचे वर्णनः-**

वर कलम १ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर मंजूर इमारत नकाशानुसार बांधकाम सूरु असलेल्या **साईश्रृष्टी अपार्टमेंट** या नांवाने ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीतील .... **मजल्यावरील फ्लॅट नं.** .... यांसी बांधीव **क्षेत्र** ....**चौ.फुट** म्हणजेच .... **चौ.मी. बिल्टअप** यांसी चतुःसिमा येणेप्रमाणेः-

Carpet

पुर्वेस :
पश्चिमेस :
दक्षिणेस :
उत्तरेस :

येणेप्रमाणे चतु:सिमेतील दरोबस्त मिळकत जमिन जल, तरु, काष्ट, पाषाण, निधी निक्षेप व तदंगभूत वस्तुंसहीत आणि आम्हांस प्राप्त असलेल्या वागवहिवाटीचे हक्कासहची तसेच मंजूर ले-आऊट प्रमाणे सदर मिळकतीस सामाईकरित्या ओपनस्पेस, रोड वगैरे वापरण्याचे हक्कांसह दरोबस्त मिळकत.

३. वर कलम मध्ये वर्णन केलेली प्लॉट मिळकत ही लिहून देणार यांची खरेदी मालकीची आहे. सदर मिळकत लिहून देणार यांनी श्री. संपत रघुनाथ मोरे यांचेपासून कायम फरोक्त खरेदीखताने घेतलेली आहे. सदर खरेदीखत मे. सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२ नाशिक-५ यांचे कार्यालयात **दस्त क्र. ६८५४/२००७** अन्वये **दिनांक ०७/०८/२००७** रोजी नोंदविण्यात आलेली आहे. सदर खरेदीखताने सदर मिळकतीच्या रेकॉर्ड ऑफ राईटस्‌ला मालकी हक्कात लिहून देणार यांचे नांव दाखल झालेले आहे. त्यानुसार सदर मिळकत त्यांचे कबजांत व उपभोगात असून सदर मिळकतीचे ते कायदेशीर मालक व कब्जेदार आहेत. म्हणून सदर मिळकतीवर बांधकाम करण्याचा अगर अन्य तऱ्हेने विल्हेवाट लावण्याचा तसेच केलेले बांधकाम विक्री करण्याचा, सदरचे बांधकाम खरेदीदारांकडून रक्कमा स्विकारण्याचा, त्यांना पावत्या देण्याचा, सदरचे बांधकाम खरेदीदांरासोबत करारनामे, डिड ऑफ अपार्टमेंट/खरेदीखत, गहाणखते, चुक दुरुस्ती दस्त व इतर अनुषंगिक दस्तऐवज लिहून देण्याचा व सदरचे दस्तऐवज मे. दुय्यम निबंधक सो. यांचे कार्यालयात हजर राहून नोंदवुन देण्याचा व कबूल करण्याचा लिहून देणार यांना हक्क व अधिकार आहे. त्यानुसार सदरील मिळकतीवर लिहून देणार यांनी बांधकाम केलेले आहे. त्यातील बांधकाम म्हणजेच कलम २ मधील मिळकत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना कायम स्वरुपी विक्री करण्याचे ठरविले असल्याने प्रस्तुत करारनामा लिहून घेणार यांचे लाभांत लिहून व नोंदवुन देण्यात येत आहे.

४. वर कलम १ यांत वर्णन केलेली संपूर्ण मिळकत मे. जिल्हाधिकारी सो. नाशिक यांचेकडून आदेश क्रमांक मशा/कक्ष-३/४/बि.शे.प्र.क्र./१४४/०६, दिनांक २७/०६/२००६ अन्वये महाराष्ट्र लॅन्ड रेव्हेन्यु कोड, १९६६ मधील कलम ४४ चे तरतुदींनुसार रहिवासी वापराकरीता कायमची बिनशेतीकडे वर्ग झालेली आहे. तसेच वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेली संपूर्ण मिळकतीचा ले-आऊट मे. असिस्टंट डायरेक्टर ऑफ टाऊन प्लॅनिंग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडील पत्र क्र. जा.नं./नगररचना विभाग/अंतीम/सातपूर/२१, दिनांक ११/१०/२००६ अन्वये मंजूर करण्यात आलेला आहे.

४. सदर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर लिहून देणार यांनी

सदर मिळकतीचा इमारत नकाशा नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडून पत्र क्र. **एलएनडी/बीपी/सातपूर/डीसीआर/१५२१/२०१९** अन्वये **दिनांक ०१/०८/२०१९** रोजी मंजूर केलेला आहे. लिहून देणार यांचे दप्तरी व त्यांनी नेमलेल्या आर्किटेक्ट यांचे दप्तरी सदरचा प्लॅन नमुद आहे. सदरचा बिल्डींग प्लॅन लिहून घेणार यांना दाखविण्यात आलेला आहे. सदर बिल्डींग प्लॅन लिहून घेणार यांनी मान्य व कबुल केलेला आहे. सदर इमारत नकाशामध्ये आवश्यक फेरबदल करण्याचा तसेच त्यानुसार बांधकाम करण्याचा हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना राहिल.

५. वर कलम १ वर्णन केलेली मिळकतीवर लिहून देणार हे स्वतः प्रत्यक्ष डेव्हलप करीत आहे. सदर मिळकतीवर रहिवासी फ्लॅटस् चे बांधकाम करावयाचे असून त्यानुसार मंजूरी मिळालेली आहे. सदरील मिळकतीची विल्हेवाट लवण्याचा संपूर्ण हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना आहे. लिहून देणार यांना वर कलम २ यांत नमुद फ्लॅट मिळकत विक्री करावयाची होती तसेच लिहून घेणार यांना मिळकत विकत घेण्यामध्ये स्वारस्य असल्याने व त्यांनी लिहून देणार यांचेशी संपर्क साधून सदर मिळकतीसंबंधी व्यवहार ठरवला आहे. त्या अनुषंगाने सदरचा करारनामा लिहून घेणार यांचे लाभांत लिहून देणार लिहून देत आहे.

अटी व शर्ती

१. सदरील कलम २ मधील फ्लॅट मिळकतीची किंमत लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे दरम्यान बोलणी होवुन सदर मिळकतीचे **किंमत रुपये ..../- (अक्षरी रुपये .... मात्र)** एवढी ठरविण्यात आलेली आहे. सदरील किंमत ही आजचे बाजाभावाप्रमाणे योग्य व वाजवी आहे. सदर ठरविण्यात आलेल्या किंमतीबाबत उभयतांचे दरम्यान कोणत्याही प्रकारची तक्रार नाही. सदरचे रकमेपैकी खालील भरण्याचे तपशिलांत वर्णन केलेल्या रकमेचा भरणा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेला असून उर्वरीत भरणा तपशिलात पुढे वर्णन केल्याप्रमाणे द्यावयाचा आहे. ही या करारनाम्याची महत्वाची व प्रमुख शर्त आहे. सदर ठरलेल्या किंमतीपैकी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना खालीलप्रमाणे रक्कम अदा केलेली आहे.

रक्कम रुपये	तपशिल
................/-	सदरील रक्कम लिहून घेणार यांनी .... या बँकेवरील चेक नं. .... दि. ..../..../२०१९ रोजीचा लिहून देणार यांना दिला सदरील भरणा पावला तक्रार नाही.
..................../-	अक्षरी रुपये ....मात्र, लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना आजपासून दोन महिन्याचे आंत द्यावयाचे ठरले आहे.

................/-   एकूण अक्षरी रुपये ....मात्र.

सदरील मिळकतीचा उभयतांत ठरलेल्या किंमतीप्रमाणे उर्वरीत संपूर्ण रकमेचा भरणा लिहून घेणार यांचेकडून मिळाल्यानंतरच सदरील फ्लॅट मिळकतीचा कबजा लिहून देणार यांनी सदरील लिहून घेणार यांना द्यावयाचा आहे. वर नमुद केल्याप्रमाणे रक्कम लिहून घेणार यांचे कडून लिहून देणार यांना मिळाली. असून त्याबाबत काही एक तक्रार राहिलेली नाही. तसेच ठरलेल्या किंमती पैकी उर्वरीत रक्कम लिहून घेणार यांचेकडून बाकी असून सदर रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वरील मुदतीत कोणत्याही बँकेकडून अथवा कोणत्याही वित्तीय संस्थेकडून कर्ज घेवुन किंवा रोख/चेक स्वरुपात दयावयाचे आहेत.

२. प्रस्तुत फ्लॅट मिळक्त यापुर्वी लिहून देणार यांनी अन्य त्रयस्थ इसमांना विक्री केलेली नाही अगर त्या अनुषंगाने कोणताही करार मदार करुन दिलेला नाही हे खात्रीपुर्वक लिहून देणार लिहून देत आहे.

३. सदर मिळकतीसंबंधी लिहून घेणार यांनी मिळकती अनुषंगाने सर्व दस्तऐवज, आवश्यक त्या परवानग्या, बिल्डींग प्लॅन, खरेदीखत, ७/१२ उतारा इत्यादी या दस्तांची पहाणी केलेली असून त्याबाबत लिहून घेणार यांची कोणतीही तक्रार नाही. या उपर मिळकत निर्विधतेसंबंधी कोणतीही हरकत निर्माण झाल्यास त्याचे निवारण लिहून देणार यांनी त्यांचे स्वखर्चाने करुन द्यावयाचे आहे.

४. सदरील इमारतीचा बिनशेती सारा लिहून देणार यांनी भरलेला आहे. सदरल फ्लॅटचा ताबा दिल्यानंतर भविष्यात येणारे सर्व टॅक्सेस म्हणजे एनए टॅक्स, घरपट्टी, लाईट बील, पाणी पट्टी, इत्यादी टॅक्सेस लिहून घेणार यांनी त्यांचे हिस्सेराशीनुसार भरावयाचा आहे.

५. लिहून देणार यांना अद्याप पावेतो कुठल्याही सरकारी, निमसरकारी अथवा खाजगी संस्थेकडून वर कलम १ यांत वर्णन केलेली मिळकत संपादित केली जाण्याबाबत कुठल्याही प्रकारची नोटीस प्राप्त झालेली नाही.

६. सदरची मिळकत ही संपूर्णपणे निर्वेध व बिनबोजाची अशी असून सदरची मिळकत गहाण, दान, लिन, लिज, अन्नवस्त्र अगर इतर कोणत्याही जडजोखमीत गुतविलेली नाही. अगर सदर मिळकतीवर कोणत्याही बँकेच्या अगर वित्तीय संस्थेचा कर्जाचा अगर तत्सम प्रकारचा बोजा निर्माण केलेला नाही हे खात्रीने सांगून भरवशाने लिहून देत आहोत. तसे काही आढळून आल्यास त्याचे निवारण लिहून देणार हे पदरखर्चाने खरेदीखतापुर्वी करुन देतील त्याची तोषीस लिहून घेणार यांना लागू देणार नाही.

७. प्रस्तुत करारनामा लिहून देणार व लिहून घेणार व त्यांचे पश्चात वालीवारसांवर बंधनकारक राहील.

८. सदर मिळकतीचे अंतीम खरेदीखत मिळकतीचा संपूर्ण मोबदला अदा केल्यानंतर लिहून देणार हे लिहून घेणार यांच्या लाभांत लिहून व नोंदवुन देतील.

सदर मिळकतीचे अंतीम खरेदीखत अथवा हस्तांतरणाचा दस्त नोंदविते वेळी लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचेकडून कोणताही मोबदला मागणार नाहीत. सदर फ्लॅट मिळकतीच्या उर्वरीत मोबदल्याची रक्कम करारनाम्यातील नमुद मुदतीत देण्यास लिहून घेणार असमर्थ ठरल्यास सदर करारनामा हा कोणतीही अगावू नोटीस न देता रद्द समजण्यात येईल. अशा वेळी करारनाम्यावर दिलेली रक्कम लिहून घेणार यांना बिनव्याजी परत करण्यात येईल व सदर मिळकत अन्य त्रयस्थ इसमांस विक्री करण्याचा अधिकार लिहून देणार यांना राहील.

९. खरेदीखताचा संपूर्ण खर्च जसे स्टॅम्प, नोंदणीफी वकील फी, टायपिंग व झेरॉक्स इत्यादी खर्च लिहून घेणार यांनी करावयाचा व सोसावयाचा आहे. तसेच सदर करारनाम्याचा संपूर्ण खर्च लिहून घेणार यांनी केलेला व सोसलेला आहे.

१०. लिहून घेणार यांना कर्ज घ्यावयाचे असल्यास ते मंजुरीकामी एलआयसी, एचडीएफसी, एमएचएफसी अगर अन्य वित्तीय संस्थेकडे कर्ज प्रकरण केल्यास त्यासाठी आवश्यक असणाऱ्या कागदपत्रांची पुर्तता लिहून देणार करुन देतील. तसेच लिहून देणार यांची त्याबाबत संमती आवश्यक असल्यास ते ती संमती देतील.

११. वर कलम २ मधील फ्लॅट मिळकतीचा उपयोग सुज्ञ माणसाप्रमाणे करावा. त्याबद्दल असे ठरले आहे की, सदरची जागा लिहून घेणार यांनी स्वखर्चाने उत्तम स्थितीमध्ये ठेवण्याची आहे. अथवा जागेमध्ये कोणतेही प्रकारचे बदल परस्पर करावयाचे नाही अथवा ज्यायोगे महानगरपालिकेकडे लिहून देणार यांचे विरुध्द किंवा जमिन मालकांविरुध्द काही कारवाई होईल असे कोणतेही बदल करावयाचे नाही. इमारतीच्या बाह्या भागास नुकसान होईल अगर इमारतीचे इलेव्हेशन खराब होईल असे कोणतेही कृत्य लिहून घेणार यांनी केल्यास त्यांच्या विरुध्द योग्य ती कायदेशिर कारवाई करण्याचा अधिकार लि हून देणार यांना आहे. इमारतीच्या कोणत्याही भागात कोणत्याही प्रकारचे बदल, तोडफोड इत्यादी करण्याचा अधिकार लिहून घेणार यांना नाही. सदर इमारतीचे बाह्य भागावर लिहून देणार यांच्या परवानगीशिवाय कोणत्याही प्रकारचे बोर्ड अगर होल्डींग लावण्याचा अधिकार लिहून घेणार यांना देण्यात आलेला नाही. सदर प्रिमायसेसचा वापर कायेदशिरपणे करावयाचा आहे. सदर प्रिमायसेस मध्ये कोणत्याही प्रकारचे अवैध धंदे, व्यवसाय लिहून घेणार यांना करता येणार नाही. ज्या कारणासाठी प्रिमायसेस वापरास नगररचना विभागाने परवानगी दिली आहे त्याच कारणासाठी प्रिमायसेस वापरावयाची जबाबदारी लिहून घेणार यांचेवर राहील.

१२. सदर जागेमध्ये कोणत्याही प्रकारे स्फोटक वस्तु अथवा जिवीतास हानीकारक वस्तु अथवा इमारतीला धोका उत्पन्न होईल अशा वस्तु साठवावयाच्या नाहीत किंवा ज्या गोष्टी स्थानिक संस्थेने साठवु नयेत असे जाहीर केले त्यातील वस्तु सदर जागेत ठेवावयाच्या नाहीत. अशारितीने जागेचा वापर केल्यामुळे कोणत्याही जागेचे

अथवा इमारतीचे नुकसान झाल्यास ते नुकसान भरुन देण्याची जबाबदारी आमचे राहील. जागेमध्ये जागेच्या भिंती, छत, जमीन, संडास वगैरेचे सर्व व्यवस्था उत्तम रितीने व वेळोवेळी दुरुस्त करु ठेवण्याची जबाबदारी लिहून घेणार यांचेवर असून ज्याप्रमाणे जागा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांच्या ताब्यात देवु त्याच रितीने उत्तम ठेवण्याची जबाबदारी राहील. त्याशिवाय आणखी काही गोष्टी इमारतीच्या जागी, इमारतीसाठी करणे झाल्यास अथवा स्थानिक संस्थेने सांगितल्यास त्या लिहून घेणार यांनी त्यांच्या पदर खर्चाने करावयाच्या आहेत.

१३. सदर इमारतीचा मेन्टेनन्सचा जो खर्च येईल त्या खर्चामधील लिहून घेणार यांच्या हिश्याचा प्रमाणशीर वाटा देण्याची लिहून घेणार यांचेवर जबाबदारी राहील.

१४. सदर फ्लॅट मिळकतीच्या किंमती व्यतिरिक्त सदर फ्लॅट मिळकतीत विद्युत कनेक्शन, विद्युत मिटर, सामाईक नळ कनेक्शन व इतर खर्च लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे. सदर खर्चापोटी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना रक्कम रुपये **३५,०००/-** द्यावयाचे आहे.

१५. वर कलम २ मध्ये वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीवर व प्रस्तुत व्यवहारावर केंद्र अगर राज्य शासनाने कोणताही कर, आकार, अगर अन्य देय रकमा उदा. सर्व्हिस टॅक्स, सेल टॅक्स, व्हॅट अगर अन्य कोणताही टॅक्स व सर्व देय रकमा अदा करण्याची संपूर्ण जबाबदारी लिहून घेणार यांचीच राहील. त्याची कोणतीही तोषिस लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना लागू द्यावयाची नाही.

१७. सदरचा करारनामा महाराष्ट्र ओनरशिप ॲक्ट १९६३ अथवा महाराष्ट्र ओनरशिप ॲक्ट १९७० चे तरतूदीस व नियमांस अनुसरुन केलेला आहे. त्यातील तरतूदीप्रमाणे लिहून देणार यांनी अपार्टमेंटची स्थापना करुन द्यावयाची आहे. अपार्टमेंटची स्थापना झाल्यानंतर लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे लाभांत डिडऑफअपार्टमेंट (खरेदीखत) लिहून व नोंदवून द्यावयाचे आहे. परंतु त्यासाठी लागणारा सर्व प्रकारचा खर्च लिहून घेणार यांनी लमसम जी रक्कम येईल त्याप्रमाणे लिहून देणार यांचे मागणीनुसार ठरलेल्या किंमती व्यतिरिक्त वेगळा द्यावयाचा आहे. त्याचेशी लिहून देणार यांचा काही एक संबंध राहणार नाही. ही बाब लिहून घेणार यांना मान्य व कबूल आहे.

परिशिष्ट

बांधकाम व फ्लॅट मधील सोयी व सुविधा

१. इमारतीचे संपूर्ण बांधकाम आरसीसी मध्ये राहील.

२. किचन ओटा सुमारे ६.५ द २.५ फुट व त्यावर ४ फुटापर्यंत ग्लेझ टाईल्स.

३. लॉफ्ट किचन व बेडरुम मध्ये

४. भिंतीना तीन इंच स्कर्टींग प्रत्येक रुम मध्ये राहील.

५. खिडक्या ह्या स्लायडींगच्या राहील.

६. सर्व दरवाजे हे वॉटरप्रुफ फ्लश डोअरचे राहील व त्यावर ऑईल पेन्ट राहील.

७. फ्लॅट मध्ये स्पार्टेक टाईल्स ~~१६~~ 2 बाय ~~१६~~ 2 बसविण्यात येईल.

८. संडासच्या भिंतीला ३ फुटापर्यंत ग्लेझ टाईल्स व बाथरुम ७ फुटापर्यंत ग्लेझड टाईल्स बसविण्यात येईल.

९. [१३ लाईट पॉईंट राहतील.] Not Fix

१०. [भिंतीना बाहेरील बाजुस पेन्ट व आतील बाजुस ट्रॅक्टर इमलशन पेन्ट राहील.] Not Fix

१२. संपूर्ण फ्लॅटधारकांची पाण्याची टॅन्क ही सामाईक राहील.

१३. सर्व फ्लॅटधारक मिळून पार्कींग राहील.

येणेप्रमाणे सदरचा फ्लॅट विक्रीचा करारनामा राजीखुशीने व स्वसंतोषाने दोन साक्षीदारांच्या सह्या करुन लिहून दिला व त्यानंतर मे. सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२ सो. नाशिक यांचे कार्यालयात समक्ष हजर राहून त्यांचे समक्ष सह्या करुन नोंदवुन दिला असे.

हा फ्लॅट विक्रीचा करारनामा.

१. श्री. .... ------------------

२. सौ. .... ------------------

लिहून घेणार

श्री. सुधाकर गरबड महाजन ------------------

लिहून देणार

साक्षीदार :-

१. ------------------ २. ------------------