प्रभाव क्षेत्र प्रति चौ.मि.....

NIPUN HEIGHTS

फ्लॅटचे /रोहाऊस खरेदी खत

किंमत रुपये ...../- .....रुपये

मौजा शेलगांव ग्रा.पं.असून येथील अकृषी लेआउट गट क्र.३१ मधील प्लॉट क्र.६ (सहा) मधील जागेवर बांधण्यांत येणाऱ्या निपुन हाईट्स मधील मधील सदनिका क्र..... ची जागा निवासी उपयोगाकरिता सदरहु व्यवहार आदीवासी व्यक्तीत नाही.सदर श्रीक्रिष्णा नगर हे रेरा अंतर्गत नोंदणीकृत असुन त्याचा नोंदणीकृत क्रमांक..... हा आहे.

लिहून घेणार :-

लिहून देणार :- आनंद रमेशचंद्र जाखोटीया वय अं.३९ वर्षे धंदा व्यापार
रा.सी.१-१०२, कुमार शांतीनिकेतन, पाषाण, बालाजी सर्कल जवळ
सर्वे नं.१३८/५ पाषाण, पुणे जि.पुणे
आधार कार्ड क्र.२०२५ ३०१७ ८८५३
पॅन कार्ड क्रमांक **AFTPJ1940A**

भरणा :- तुम्ही मला दि.अकोला जनता कम.को.ऑप बँक शाखा मंगरुळपीर चे खालीलप्रमाणे चेकस दिले त्याचे विवरण :-

चेक क्रमांक	रक्कम	दिनांक

याप्रमाणे एकूण रु...../- .....रुपयाचे चेक्स दिले ते चेक्स वटल्यानंतर या खरेदीखताचा पुर्ण भरणा पावला व हे चेक्स वटल्यानंतरच मालकी हक्क प्राप्त होईल.

या रुपयाचे मोबदल्यात मी माझे मालकीची ताब्याची खालील वर्णनाची फ्लॅट ची जागा तुम्हास विक्री केली आहे, त्याचे वर्णन खालीलप्रमाणे :-

१) मौजा शेलगांव ग्रा.पं. असून जि.प.वाशिम पं.स.मंगरुळपीर र.डि. वाशीम र.स.डि.मंगरुळपीर ता.मंगरुळपीर जि.वाशिम मौजा शेलगांव येथील गट नं.३१ क्षेत्रफळ ३ हे.२१ आर जमिन. कृषक जमिन वि.तहसीलदार तथा तालुका दंडाधिकारी साहेब मंगरुळपीर यांचे फायलावरील रा.मा.क्र.एनएपी-३४/शेलगांव/०३/२०१९-२०२० नि.ता.१८/०६/२०२० प्रमाणे अकृषी लेआउट झाली असून नगर रचना कार्यालय वाशिम यांची मंजुरात मिळाली असून यानुसार निवासी उपयोगास्तव अकृषक झाली असून यात प्लॉटस पडलेले आहेत. या प्लॉटपैकी प्लॉट क्र.६ (सहा) मधील २१७३.५२ चौ.मि.जागेत फ्लॅटचे बांधकाम करण्याचे आयोजीले आहे.या फ्लॅटचे बिल्डींगला निपुन हाईट्स या नांवाने निवासी संकुलाचे बांधकाम करण्याचे आयोजीले आहे.

२) सदरहु वरील जागेवर बांधकाम करण्याकरित मा.तहसिलदार मंगरुळपीर यांचे एमआरसी-८१/शेलगांव/०२/२०२०-२०२१ दि.२४/११/२०२० नुसार नगर रचना कार्यालय,वाशीम यांचे ससंनरवा/७२८/दि.१९/११/२०२० रोजीचे आदेशान्वये मिळालेली आहे.

३) सदरहु वरील जागेवर रोहाऊस/दुकान/ फ्लॅटचे बांधकाम करण्याचे आयोजली आहे.

४) सदरहु प्लॉट क्र.६ चे एकूण क्षेत्रफळ २१७३.५२ चौ.मि.आहे. या जागेच्या चतु:सिमा खालीलप्रमाणे आहे

चतु:सिमा :-

पुर्वेस -

पश्चिमेस -

उत्तरेस -

दक्षिणे

५) श्री.आनंद रमेशचंद्र जाखोटीया यांनी सदरहु जागेवर निपुन हाईट्स नावाचे मान्यताप्राप्त नकाशाप्रमाणे बांधकाम येणार आहे.

६) मौजा शेलगांव ग्रा.पं. असून जि.प.वाशिम पं.स.मंगरुळपीर र.डि. वाशीम र.स.डि.मंगरुळपीर ता.मंगरुळपीर जि.वाशिम मौजा शेलगांव येथील गट नं.३१ क्षेत्रफळ ३ हे.२१ आर जमिन. कृषक जमिन वि.तहसीलदार तथा तालुका दंडाधिकारी साहेब मंगरुळपीर यांचे फायलावरील रा.मा.क्र.एनएपी-३४/शेलगांव/०३/२०१९-२०२० नि.ता.१८/०६/२०२० प्रमाणे अकृषी लेआउट झाली असून नगर रचना कार्यालय वाशिम यांची मंजुरात मिळाली असून यानुसार निवासी उपयोगास्तव अकृषक झाली असून यात प्लॉटस पडलेले आहेत. या प्लॉटपैकी प्लॉट क्र.६ (सहा) मधील २१७३.५२ चौ.मि.जागेत फ्लॅटचे/रोहाऊस/दुकान चे बांधकाम करण्याचे आयोजीले आहे.या फ्लॅटचे बिल्डींगला निपुन हाईट्स या नांवाने निवासी संकुलाचे बांधकाम करण्याचे आयोजीले आहे.

यांस चतु:सिमा

पुर्वेस :- याच कॉम्पलेक्समधील फ्लॅट क्र.....

पश्चिमेस :- फ्लॅट क्र.....

उत्तरेस :-

दक्षिणेस :

८) सदरहु तुम्हास खरेदी दिलेल्या वरील नमुद फ्लॅट खेरीज इतर जागेवर अगर दुसऱ्या मजल्यावर अगर त्यावरील इतर मजल्यावर तुमचा कोणताही हक्क अधिकार राहणार नाही यावर माझाच पुर्ण मालकी हक्क राहील.

९) मी तुम्हास फक्त वरील नमुद फ्लॅटचे मजल्याचे वरील नमुद फ्लॅट मालकी हक्काने विकला आहे. भविष्यात तुमचे विक्री केलेले फ्लॅट व्यतिरिक्त इतर माझे मालकीचे फ्लॅटचे मला किरकोळ दुरुस्ती करावयाची असल्यास त्यास तुम्हाला कोणताही अडथळा अगर आक्षेप करता येणार नाही सदर माझे मालकीचे असलेल्या फ्लॅटचे वरील अंश भाग सुध्दा विकल्यास किंवा पूर्ण भाग विकल्यास तुम्ही आक्षेप घेवू शकणार नाही.

१०) तुम्हाला खरेदी करुन दिलेल्या फ्लॅटखेरीज बाहेरील जागा व त्यावर बांधकाम करण्यांस मालकी हक्क करण्याचा व त्यावर बांधकाम करण्याचा तुम्हास कोणताही अधिकार राहणार नाही. फ्लॅटचे आत कोणतेही बांधकाम करतांना अगर दुरुस्ती करतांना बाजुचे तसेच माझे केलेल्या/करीत असलेल्या बांधकामाचे वरचे मजल्याचे बांधकामास कोणतीही हानी पोहचणार नाही याची दक्षता घ्यावी लागेल. आजुबाजुचे फ्लॅटचे मालकास तोषीस पोहचु नये या दृष्टीने बाजुच्या मालकाची परवानगी घेणे आणि माझी परवानगी घेणे अनिवार्य राहील आणि इतर मजल्याचे बांधकाम मी करेन तेंव्हा तुमचे कडून कोणतेही प्रकारचा अडथळा अगर आक्षेप करता येणार नाही ही महत्वाची अट आहे.

११) सदरहु बांधकाम हे आर.सी.सी.स्वरुपाचे असून वर स्लॅब आहे सदरहु बांधकामाबददल लिहून घेणार यांना कोणतीही तक्रार नाही. लिहून घेणार यांनी सदरहु बांधकामाची स्वत: पाहणी केली आहे व त्यांना पूर्णपणे खात्री आहे की सदरहु बांधकाम हे योग्य रितीने केले असून त्याबददल ते भविष्यात कोणतीही तक्रार लिहून देणार यांना करता येणार नाही.

१२) यापुढे काही नैसर्गीक आप्पती कारणामुळे या इमारतीस धोका होवून इमारत पडल्यास ज्यांनी या इमारतीचा भाग घेतला आहे ते सर्व गाळा मालक दुस-याचा भाग सुरक्षीत ठेवून आपल्या खर्चाने गाळा बांधतील त्याबददल कोणीही कोणास अडथळा करणार नाही

१३) तुम्हास खरेदी दिलेल्या फ्लॅटचे भिंतीवर तुमचा व तुमचे बाजुवाल्याचा फ्लॅटधारकाचा सामाईकरित्या निम्मे निम्मे मालकी हक्क राहील. म्हणजे भिंती सामाईकरित्या आहेत या भिंती दुरुस्ती करण्याचा तुमचा व तुमचे बाजुवाल्याचा सारखा हक्क राहील तसेच सदर कॉम्पलेक्सच्या कॉलम व बिमवर सुध्दा सर्वांचा समान हक्क राहील.

१४) फ्लॅटचे स्लॅबचा अधिकार खालुन उपभोग घेण्याचा हक्क अधिकार तुमचा राहील. कारण फ्लॅट चटईक्षेत्रापासून स्लॅबपर्यंत तुम्हास दिले आहे याची रिपेअरींग तुम्ही खालचे मालक म्हणून व वरच्या मजल्याचे वरचे मालक म्हणून दोघांनी मिळुन करावी.

१५) विशेषत: जे सेटर्स आणि इतर स्तंभ आणि रचनात्मक भाग यावर छन्नीने ठोके मारणे इत्यादी करु नये रचनात्मक काम आहे ते योग्य रितीने ठेवले पाहीजे अशी महत्वाची अट राहील. सदरहु फ्लॅटचे आजुबाजुस खुली जागा सोडून असून ती खुली ठेवावी त्यावर कोणत्याही प्रकारचे पक्के बांधकाम करुन नये तसेच लिहून घेणार यांनी फ्लॅटचे समोरील सामाईकात वापरात असलेल्या पॅसेजवर कोणत्याही प्रकारची वस्तु किंवा सामान ठेवू नये व येण्या जाण्यासाठी सदरहु येण्या जाण्याचा पॅसेज हा सदैव मोकळा ठेवावा

१६) सर्व फ्लॅट धारकांनी सदरहु अपार्टमेंटचे देखभालीकरिरता जो काही खर्च येईल तो आपसात जमा करुन खर्च करावा याबाबत माझे कोणतेही देणे राहणार नाही सदर इमारतीचे टेरेसचा सामाईकरित्या उपयोग घेण्याचा अधिकार सर्व फ्लॅट धारकांना राहील.

येणेप्रमाणे वरिल चतु:सिमेतील वर्णनाचे रो-हाऊस तुम्हास आज रोजी विक्री उल्लेखीत केल्याप्रमाणे सदरहु रो-हाऊस तुम्हास बांधकाम करुन देण्याचा करार करीत आहे. हे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर तुम्हास ताबा देण्यांचा करार आहे. आज रोजी तुम्हास या ..... पूर्णपणे मालकी हक्क दिला आहे. माझा हक्क अधिकार राहीला नाही. तुम्ही मालक झाले आहात. मालक या नात्याने वंशपरंपरागत उपभोग घ्यावा.सदर मालमत्ता पुर्णपणे निष्कलंक, बिनकर्जाची बिनबोझाची व बिनभानगडीची आहे. तसेच कोणत्याही न्यायालयात वादाचा विषय नसलेली आहे तसेच कोणत्याही न्यायलयात हैसीयत प्रमाणपत्रामध्ये उल्लेखीत विषयांकीत जागा खोळंबलेली नाही अशी कोणतीही भानगड किंवा वाद उपस्थित झाल्यास त्याचे पूर्णपणे निराकरण करण्याची जबाबदारी आमची आहे सदर उल्लेखीत प्लॉट माझ्या पूर्ण निरंकुश मालकीचे आहे आणि माझ्या वारसांचा त्याबाबत कोणताही वाद नाही असा कोणताही वाद उपस्थित झाल्यास त्याचे निराकरण करण्याची माझी जबाबदारी राहील तेव्हा माझे सर्व हक्कासह सदर ..... तुम्हास विकला तुम्ही वंशपरंपरेने उपभोग घेवू शकता, अगर वाटेल ती विल्हेवाट लावू शकतात त्याला माझी हरकत राहणार नाही. **खरेदीखताचा खर्च लिहून घेणार यांनी केला आहे.**

खरेदीखताच्या दस्तानुसार राजस्वी दप्तरी किंवा इतर सरकारी दप्तरात आवश्यक ती नोंद करुन देईल किंवा आपण करुन घ्यावी त्याला माझी हरकत राहणार नाही. त्याबाबत आम्ही कबुली जबाब देत आहे.

सदर उल्लेखीत अकृषक लेआउट मधील प्लॉट क्र.६ मधील माझ्या पूर्ण मालकीची असल्याने निपुन हाईट्स मधील जागा तुम्हास या खरेदीखताद्वारे विक्री केली आहे सदर प्लॉट कोणत्याही संस्थेकडे किंवा बँकेकडे तारण म्हणून दिलेली नाही तसेच सदर प्लॉटचा यापूर्वी सौदा बक्षीस किंवा इतर कोणताही दस्त कोणाच्याही हक्कात करुन दिला नाही तेंव्हा सर्व कर्जापासून, बोझापासून, कोर्टाच्या वादाच्या विषयी नसलेली निष्कलंक मालमत्ता तुम्हास सदर दस्ताद्वारे खरेदी दिली आहे.सदरहु अकृषक आदेशाच्या अटी आम्हाला ज्या बंधनकारक होत्या त्या संपूर्ण अटी तुम्हाला बंधनकारक राहतील. तसेच सदरहु लेआउट मंजुर करतांना ज्या अटी मला बंधनकारक होत्या त्या सर्व अटी तुम्हास प्लॉटचे जागेवर घराचे बांधकाम करतांना बंधनकारक राहतील.या अकृषक आदेशातील अटीला अधीन राहुन .....जागेचा वापर करावा. सदर श्रीकृष्ण नगर मध्ये बांधकाम करतांना तुमचेपासुन कोणालाही त्रास होणार नाही याची काळजी घ्यावी लागेल. व तसेच भविष्यात सदर श्रीकृष्ण सोसायटी तयार झाल्यानंतर तीच्या नियमांचे पालन करणे तुम्हाला पुर्णपणे बंधनकारक राहील. सदर..... ताब्यात देईपर्यंतचा कर भरण्याची जबाबदारी माझी राहील यापुढीलचा येणारा कर तुम्ही भरावा.

_____ _____

प्रस्तुत दस्ताव्दारे उद्देशीत असलेल्या व्यवहारास अनुसरुन मी दस्तऐवज लिहूण देणार निवेदन करतो की,या दस्तातील व्यवहार माझे जबाबदारीवर केला असुन या दस्तातील मालमत्तेचे अथवा त्यातील हितसंबंधाचे हस्तांतरण हे मालमत्ता हस्तांतरण अधिनीयम १८८२ अनुसार पक्षकारांच्या कृतीने होत आहे.या व्यवहाराबाबातची कायदेशिर जबाबदारी दस्तातील लिहुन देणार पक्षकारांची आहे व दस्तातील व्यवहाराच्या वैधतेशी नोंदणी अधिकारी अथवा दस्तलेखक,मुद्रक,मुद्रांक विक्रेता यांचा संबंध नसुन याकरीता आम्ही उभय पक्षकार जबाबदार आहोत.याची आम्हाला जाणीव आहे दस्त नोंदणीकरीता हजर करणार हक समक्ष असुन त्यांनी स्वत:स असलेल्या अधिकारानेच हा दस्त नोंदणीस हजर केला आहे.दस्त नोंदणीकरीता हजर करण्याचे अधिकार त्यांना नाहीत अथवा नव्हते असे निदर्शनास आल्यास याबाबतची कायदेशिर जबाबदारी ही दस्त नोंदणीस हजर करणार यांची राहील याची आम्हास जाणीव आहे.नोंदणी अधिकारी यांचे समक्ष जे दस्तातील लिहुन घेणार व लिहुन देणार निष्पादक पक्षकार हजर झाले आहेत त्या मूळ व्यक्ती या स्वत:च असुन यापैकी कोणीही तोतयेगिरी करुन अथवा खोटे प्रतिनीधीत्व करीत नसल्याची जाणीव आम्हास खालील सह्या करणाऱ्यास आहे.तसेच सदर दस्त नोंदणी अधिकारी यांचे समक्ष प्रस्तुत करतांना नोंदणी अधिकारी यांचे चौकशीचेवेळी आम्ही शपथेवर वा अन्य प्रकारचे खोटे बतावणी,दिशाभुल करणारे वक्तव्य अथवा निवेदन करणार नाही.

दस्तऐवजातील निष्पादक पक्षकार यांना नोंदणी अधिकारी हे व्यक्तीश: ओळखत नसुन दस्त लिहीतेवेळी व तसेच दस्त नोंदणीचे दरम्यान अधिकारी यांचे समक्ष हजर करण्यात आलेल्या साक्षीदारांचे जबणीवरुन दस्तातील निष्पादकांची साक्षीदारांनी ओळख पटवुन दिली आहे.दस्तातील निष्पादक पक्षकारांपैकी कोणीही तातयेगीरी केली असल्याचे आरोपीत झाल्यास,निदर्शनास आल्यास अथवा सीध्द झाल्यास साबाबतची सर्वस्वी कायदेयीर जबाबदारी ही संबंधीत पक्षकार तथा त्याची ओळख पटविणार साक्षीदार यांची आहे याची आम्हाला जाणीव आहे.सदरहु व्यवहार कोणत्याही कायद्याने प्रतिबंधीत नाही.सदर दस्तऐवजासोबत जोडलेली संपूर्ण कागदपत्रे ही खरी व वैध मार्गांनी मिळविलेली आहेत.ती खोटी नाही अथवा त्यामध्ये आम्ही कोणताही फेरबदल केलेला नाही,अशी कोणतेही बाब आरोपीत झाल्यास,निदर्शन आल्यास अथवा सीध्द झाल्यास याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी आम्हा पक्षकाराची राहील.याची आम्हाला जाणीव आहे.कागदपत्रांचे खरेपणाबाबतची जबाबदारी नोंदणी अधिकारी यांची नसुन याबाबातची सर्वस्वी जबाबदारी लिहुण घेणार व लिहुण देणार यांचीच आहे.

उपरोक्त प्रमाणे फसवनुकीने,बनावट कागदपत्रे सादर करुन अथवा तोतयेगिरी करुन अथवा कोणतीही नियमबाह्य व बेकायदेशीर कृती करुन या दस्तऐवजाची नोंदणी करण्याची बाब आरोपीत झाल्यास,निदर्शनास आल्यास अथवा सीध्द तसेच सदर दस्तातील कोणतेही कथन चुकीने अथवा दिशाभुल करणारे आढळल्यास याबाबतची सर्वस्वी कायदेशीर जबाबदारी आमची राहणार असून या करीता नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ नुसार तसेच भारतीय दंड विधाणातील संबंधीत कलमानुसार आम्ही शिक्षेस पात्र राहु याची आम्हाला जाणीव आहे.