करारनामा

सदरचा करारनामा हा वर्धा तहसिल जिल्हा वर्धा मुक्कामी दिनांक .... रोजी करण्यात येत आहे तो येणेप्रमाणे

करारनामा लिहून देणार - श्री. महेश शंकरराव गुल्हाणे
(मालक/ प्रवर्तक/ विकासक) वय : ४१ वर्षे, व्यवसाय - व्यापार व शेती,
राहणार : गिताईनगर, वर्धा तहसिल जिल्हा वर्धा.
(यानंतर यांना मालक/ प्रवर्तक/ विकासक संबोधण्यात येईल)

करारनामा लिहून घेणार - ....
(खरेदीदार) वय : .... वर्षे, व्यवसाय - ....,
रा. ....
(यानंतर यांना खरेदीदार संबोधण्यात येईल

A- करारनामा लिहून देणार श्री. महेश शंकरराव गुल्हाणे वर्धा मी करारनामा लिहून देणार/ मालक/ प्रवर्तक/ विकासक हे मौजा मसाळा ता. जि. वर्धा येथील शेत सर्वे क्रमांक १४८/२ आराजी ०.८१ हे.आर. चे पूर्ण मालक असून सदर मालमत्तेवर कोणताही बोझा नाही. करारनामा लिहून देणार/ मालक/ प्रवर्तक/ विकासक यांनी सदर मालमत्तेवर कोणतेही कर्ज घेतले नाही तसेच सदर मालमत्ता ही कोणाही कडे गहाण नाही. कोणत्याही व्यक्तीकडे, बॅंकेकडे तसेच वित्तीय संस्थेकडे सदर संपत्ती ही गहाण नाही. सदर शेत जमीन ही गैर कृषक करून त्यामध्ये रहिवासी उपयोगी करीता भुखंड तयार करण्यात आले आहे. सदर अभिन्यासाला उपविभागीय अधिकारी वर्धा. यांचे कार्यालयाकडून प्रकरण क्रं. .... आदेश पारित दि. .... मंजुरी प्राप्त आहे. तसेच नगररचनाकार यांच्या कडील प्रकरण क्रं. .... दि. .... ची अंतीम मंजुरी देण्यात आली आहे. सदरच्या अभिन्यास प्रकल्पाला **शंकर नगर** असे नाव देण्यात आले

सदर लेआऊट मधील भूखंड क्रमांक ...., क्षेत्रफळ .... चौरस मीटर म्हणजेच .... चौरस फूट खरेदी करण्यास खरेदीदार यांनी सहमती दर्शवली आहे.

याची लांबी ....

याची रूंदी ....

सदर प्लॉटची चर्तुसिमा

पुर्वेस : .... पश्चिमेस : ....

उत्तरेस : .... दक्षिणेस : ....

B- करारनामा लिहून देणार/ मालक/ प्रवर्तक/ विकासक यांनी सदर शेत जमिनीवर कोणाचेही कसल्याही प्रकारचे अधिकार नाहीत तसेच सदर शेतजमिनी हे कोणत्याही बॅंकेकडे अथवा वित्तीय संस्थेकडे गहाण नाही व ती संपत्ती पूर्ण अधिकार हे करारनामा लिहून देणार/ मालक/ प्रवर्तक/ विकासक आहे हे दर्शविण्याकरीता वर्धा येथील वकील श्री. फैजखान यांच्यामार्फत विधीवत संपत्तीबाबत पडताळणी करून घेतली आहे व त्यानुसार हे सिध्द होत आहे की विद्‌यमान मालक/विकासक/प्रवर्तक हे मालमत्ता विकण्यासाठी स्वतंत्र आहे आणि त्यांना सदर मालमत्तेचा विकास करणे, त्यावर बांधकाम करणे व त्यातील भुखंडाची विक्री करण्याचा पूर्ण अधिकार आहे. वकिलांनी दिलेले सर्च रिपोर्ट पडताळणी अहवाल सोबत जोडला आहे.

C- C. करारनामा लिहून देणार/ मालक/ प्रवर्तक/ विकासक यांना सदर शेत जमिनी मध्ये लेआऊट अनुसार भुखंडाचे प्लॉट तयार करून इतर भूखंडावर योग्य तो विकास करण्याचा अधिकार आहे. तसेच सदर मालकांना संबंधित प्लॉट तसेच भुखंड यांची विक्री करण्यासाठी संभाव्य खरेदीदार यांच्यासोबत करारनामा करण्याचा सुध्दा अधिकार आहे. सदर मालक/ प्रवर्तक/ विकासक यांनी महाराष्ट्र रेरा कायदा २०१७ अंतर्गत नोंदणीसाठी अर्ज केला आहे व त्याची नोंदणी त्या कायद्याअंतर्गत झाली आहे. त्यासंबंधीचे कागदपत्र सूची सोबत जोडले आहे. त्याचा नोंदणी क्रमांक ----------------------------

D. खरेदीदार यांनी वर उल्लेखित शीर्षकात निर्दिष्ट केलेल्या संपूर्ण कागदपत्रांची तपासणी केल्यानंतर तसेच सदर संपत्तीच्या मालकी हक्काबाबतची पडताळणी केली आहे. खरेदीदार यांनी सदर लेआऊटचा गैर अकृषक आदेश याचा अभ्यास करून प्रत्यक्षात लेआऊटला भेट देऊन कामाचे विविध टप्पे पूर्ण झाल्याची खात्री करून घेऊन त्या जागेची पाहणी करून स्वतःचे समाधान झाल्यानंतरच सदर मौजा मसाळा ता. जि. वर्धा. येथील शेत सर्वे क्रमांक १४८/२ मधील लेआऊट भुखंड क्रमांक .... क्षेत्रफळ .... चौ.मी. म्हणजेच .... चौ. फुट खरेदी करण्याची समंती दर्शवली आहे.

E. शीर्षक दस्तावेज, प्लॅन, गैरकृषक आदेश, या सर्व कागदपत्रांची मागणी खरेदीदार यांनी मालक प्रवर्तक यांच्याकडे केली व त्यानुसार ती कागदपत्रे खरेदीदार त्यात आली असुन खरेदीदार यांनी केली सदर मंजुर लेआऊट मधील सामान्य क्षेत्रे, सुविधा त्यातील विशिष्ट अधिकार याबाबत स्वतःची खात्री करून घेतल्यानंतरच सदरचा करारनामा करण्यास खरेदीदार तयार झाला आहे.

F खरेदीदार यांनी सदर करारनामा करण्यापूर्वी लिहून घेणार यांच्या मालकी बाबतचे सर्व दस्तऐवज स्वतः तसेच आपल्या वकिलांमार्फत व विधी सल्लागार यांचेमार्फत अभ्यासले आहे. सदर दस्तऐवजांच्या तपासणी नंतर खरेदीदार यांची पूर्ण खात्री झाली आहे की सदर संपत्तीवर लिहून घेणार यांच्या व्यतिरिक्त कोणाचाही अधिकार नसून सदर भुखंड विकत देणार पूर्ण मालकी हक्क आहे व त्यांना तो भुखंड विकण्याचा पूर्ण अधिकार आहे. तसेच सदर भुखंड हा सर्व दृष्टीने विक्रीयोग्य आहे.

G. खरेदीदार यांनी वर प्रमाणे सर्व चौकशी करून पडताळणी करून आपले समाधान झाल्यानंतरच सदर लेआऊट मधील मंजुरी प्राप्त भुखंड क्रमांक ...... क्षेत्रफळ .... चौ.मी. म्हणजेच .... चौ. फुट विकत घेण्यासंबंधी सदर भूखंडाच्या मालकांना

प्रस्ताव दिला आहे. व त्या अनुषंगाने त्यांनी करारनामा लिहून देणार यांच्याकडे भाव .... एकूण सौदा .... (अक्षरी ....) मध्ये रूपये नगदी .... (अक्षरी ....) दि. .... व चेक रूपये .... (अक्षरी ....) धनादेश क्रमांक .... बैंकेचे नाव .... शाखा .... दिनांक .... द्वारे जमा केले आहे. सदर भुखंडाची विक्री किंमत ही रूपये .... अक्षरी(....) ठरली असून खरेदीदार यांनी रूपये .... (अक्षरी ....) हे ईसारादाखल दिलेले आहे. सदर रक्कम करारनामा लिहून देणार यांना प्राप्त झाली आहे व ती त्यांना मिळाली आहे याबाबत कोणताही वाद राहिलेला नाही.

उर्वरित मोबदल्याची रक्कम ही –

.... अक्षरी (....)
दिनांक .... पर्यंत घेवून पावती देवू.

.... अक्षरी (...)
दिनांक .... पर्यंत घेवून पावती देवू.

.... अक्षरी (...)
दिनांक .... पर्यंत दुय्यम निबंधक, वर्धा यांच्या कार्यालयात विक्रीपत्र रजिस्टर करते वेळी घेवून कायदेशीर विक्रीपत्र रजिस्टर करून देण्याचे ठरलेले आहे. तसेच खरेदीदार हा मालक प्रवर्तक यांना किंवा ते सांगतील त्यांच्या नावाने व त्यांच्या निर्देश प्रमाणे शेड्युल ई मध्ये ठरल्याप्रमाणे देण्याचे ठरले आहे.

करारनामा लिहून देणार व घेणार यांच्या खालील अटी ठरलेल्या आहेत.

१. खरेदीदार यांनी मौजा मसाळा ता. जि. वर्धा. शेत सर्व्हे क्रमांक १४८/२ मधील परावर्तित भुखंड क्रमांक .... क्षेत्रफळ .... चौरस मीटर म्हणजेच .... चौ.फुट हा विकत घेण्याचे ठरविले असून मालक प्रवर्तक यांनी सदर भूखंड यांना विकत देण्याचे ठरविले आहे.
सदर भुखंडाचे वर्णन शेड्युल अ व ब मध्ये केलेले आहे.

परिशिष्टात नमुद सार्वजनिक सुविधा व सोई पूर्ण झाल्यानंतरच खरेदीदार यांनी सदर भूखंड विक्री करून घेण्याचे ठरविले आहे.

२.१ सदर विक्री भूखंडाची मोबदला रक्कम रूपये .... अक्षरी(.................... ....) यामध्ये विक्रीसाठी लागणारी स्टॅम्प ड्युटी, नोंदणी शुल्क, जीएसटी इतर कोणतेही कराची रक्कम व खर्चाची रक्कम समाविष्ट नाही. या सर्वांसाठी लागणारा खर्च हा खरेदीदार स्वतंत्रपणे करणार आहे.

२.२ सदर प्लॉटचा ताबा हा खरेदीदार यांना दिनांक .... रोजी किंवा त्यापूर्वी जर खरेदीदार यांनी पूर्ण मोबदला रक्कम तसेच इतर खर्चाची रक्कम मालक विकसक यांना दिल्यास करारनामा लिहून देणार हे देतील. खरेदीदार यांना मालक विकासक प्रमोटर यांनी लेखी सुचित केल्यानंतर दोन महिन्याच्या आत खरेदीदार यांनी सदर भूखंडाची विक्री किंमत देवून सदर भुखंडाचा ताबा घेता येईल.

२.३ दोन्ही पक्षात असे ठरले आहे की जर मालक विकासक याच्या मर्यादेच्या बाहेरील कारणांमुळे हा सदर भुखंडाचा ताबा खरेदीदार याला करारातील कलम २.२ मध्ये उल्लेखित कालावधीत किंवा दोन्ही पक्षांनी आपसी संमतीने ठरवलेल्या कालावधीत आणि त्यानंतरच्या ३ महिन्याच्या कालावधीत देऊ शकला नाही तर सदर कालावधीच्या दोन महिन्यापर्यंत तीच परिस्थिती राहिली तर खरेदीदार यांनी मागणी केली तर यांनी सदर प्लॉट खरेदी करण्यासाठी दिलेली रक्कम व त्यावर रेरा कायद्याअंतर्गत सांगितलेले व्याजदराने व्याजाची रक्कम ही खरेदीदार यांना परत करण्यास बाध्य राहील.

२. मालक/विकासक/प्रवर्तक यांनी ५१ टक्के खरेदीदार यांना विक्रीचे करारनामा करून दिल्यानंतर शेवटच्या खरेदीदाराला प्लॉटचा ताबा दिल्यापासुन ३ महिन्याचे आत सहकारी गृहनिर्माण संस्था ही महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायदा १९६० अंतर्गत किंवा इतर संस्था जी की, मालक/विकासक यांना योग्य वाटत असेल ती संस्था स्थापन करेल आणि त्या संस्थेत सर्व खरेदीदार हे त्याचे सदस्य होतील व केल्या जातील.

३. खरेदीदार यांना त्यांनी खरेदी करत असलेल्या भुखंडाचे उप भुखंड किंवा तुकडे करता येणार नाही. खरेदीदार यांचे वर भुखंडाचे उपखंड करण्यासंबंधीचे नियम कायदे व शर्ती लागू राहतील.

खरेदीदार याचे लेआऊट मधील खुल्या जागेवर व त्यातील सुविधांवर वैयक्तीक अधिकार, हक्क, दावे व हितसंबंध राहणार नाही. खरेदीदार याचे अधिकार हे त्याच्या भुखंडा करीताच मर्यादीत राहतील.

४. लेआऊट मधील संपूर्ण भुखंड हे विकण्या अगादेरच मालक, विकासक/प्रर्वतक यांनी हस्तांतर दस्तावेज जर अल्टीमेंट बॉडी ला करून दिला तर त्या परिस्थितीत मालक, विकासक/प्रर्वतक हे त्या अल्टीमेंट बॉडी मध्ये सदस्य म्हणून समाविष्ट होतील. जेव्हा हे न विकले गेलेले भुखंड तिसऱ्या व्यक्तीस मालक, विकासक/प्रवर्तक हे विकतील त्यावेळेस ते भुखंड धारक सदर संस्थेस सदस्य म्हणून समाविष्ट होतील आणि त्यांचे कडून कोणतेही हस्तांतरण फि, प्रीमियम व इतर ज्यादाचे भुगतान घेतल्या जाणार नाही.

५. मालक, विकासक/प्रर्वतक हे खालील प्रमाणे खालील उल्लेंखित बाबींबाबत खरेदीदार याला आश्वस्त करीत आहे की,

A. प्रर्वतक, यांना सदर प्रकल्प जमीन/भुखंड याची पूर्ण मालकी व विक्री योग्य अधिकार आहेत. त्यासंबंधीचा संपत्तीचे मालकीचा वकीलांनी दिलेला अहवाल जोडलेला आहे. प्रर्वतक यांना प्रकल्प जमीनीवर विकसीत कार्य करण्याचे पूर्ण अधिकार असुन त्याचा सदर प्रकल्प जमीनीवर कायदेशीर व प्रत्यक्षः ताबा आहे. प्रवर्तक यांनी सदर शेतजमीन हीला गैरकृषक केलेले असुन आवश्यक त्या परवानग्या संबंधीत अधिकारयांकडून घेतलेल्या आहेत.

B. प्रर्वतक यांना सदर प्रकल्प विकसीत करण्यासाठी पूर्ण कायदेशीर अधिकार व संबंधीत अधिकारयाच्या पुर्व परवानग्या व संमंती आहेत. प्रर्वतक यांनी वेळोवेळी आवश्यक त्या परवानग्या घेवून सदर प्रकल्प विकसीत केला आहे.

C. प्रकल्प जमीनीवर व प्रकल्पावर कोणेतही कर्ज नाही तसेच सदर प्रकल्प जमीन कोठेही गहाण नाही.

D. सदर प्रकल्प जमीन तथा प्रकल्प या बाबत कोणत्याही न्यायालयात कसल्याही प्रकारचे कायदेशीर वाद दाखल नाहीत किंवा प्रलंबित नाही. तसेच सदर प्रकल्पातील भुखंड हस्तांतरीत करण्यासंबंधी प्रतिबंधात्मक आदेश नाहीत.

E. सदर प्रकल्पासंबंधी सर्व परवानगी, परवाने, परमीट हे संबंधीत योग्य अधिकारयांनी निर्गमीत केले असुन ते सर्व वैध आहेत. सर्व परवाने, परवानगी या योग्य ती कायदयाची प्रक्रिया पूर्ण करूनच प्राप्त केले आहेत. या ही नंतर लागणारे सर्व आवश्यक परवानगी हया कायदयाची प्रक्रीया पूर्ण करूनच प्राप्त करून घेतल्या जातील व प्रर्वतक हे संबंधीत कायदयामध्ये उल्लेखित सर्व बाबींची पुर्तता करूनच परवानगी प्राप्त करतील.

F. प्रर्वतक यांना सदरचा करारनामा करण्याचा पूर्ण अधिकार असुन त्याने खरेदीदार यांच्या अधिकार हक्क व हितसंबंधांना बाधा येईल असे कोणतेही कार्य केले नाही किंवा आवश्यक तें कार्य जे करणे जरूरी आहे ते करण्याचे टाळले सुध्दा नाही.

G. प्रवर्तक यांनी सदर प्रकल्प जमीन तसेच त्यावरील प्रकल्प या संबंधी कोणाही सोबत विक्री चा करारनामा/विकास करारनामा किंवा इतर कोणताही करारनामा ज्यामुळे खरेदीदार याच्या अधिकार हक्क व हितसंबंधाना बाधा येईल असा केलेला नाही.

H. प्रवर्तक याची निश्चीती करीतो की, संबंधीत भुखंड त्याला विकण्याचा पूर्ण अधिकार असुन त्याच्या या अधिकाराला कोणताही प्रतिबंध नाही.

I. प्रवर्तक यांनी शासनाला देय असलेले सर्व कर, शुल्क लेव्ही, प्रिमीयम, पेनॉल्टी, व इतर शुल्क वेळोवेळी दिले आहे. आणि प्रकल्प पुर्णत्वास जाई पर्यंत संबंधीत सर्व शुल्क तो शासनास देण्यास तो बाध्य आहे.

J. प्रवर्तक यांस प्रकल्प जमीन अथवा प्रकल्प अधिग्रहनाबाबत शासन किंवा स्थानिक स्वराज्य संस्था किंवा अधिकारी किंवा शासकीय अध्यादेश, आदेश, नोटीफिकेशन, यांचे मार्फत सुचना अथवा अधिसुचना प्राप्त झाली नाही.

K. प्रवर्तक हा महाराष्ट्र शासनाने निर्दशीत केले तर सर्व प्रकारचे वीमे काढण्यास तयार राहील.

L. जमीनीचा मालकी हक्क हा स्थावर संपदा प्रकल्पाचा भाग आहे.

६. खरेदीदार व मालक प्रवर्तक/विकासक यांच्यात असे ठरले आहे की, करारनामा, विक्रीपत्र करण्यासाठी लागणारी स्टॅप डुयटी व नोंदणी शुल्क याचा खर्च खरेदीदार हा करणार आहे.

७. सदर करारासोबत संलग्न असणारे कागदपत्रे, शेडयुल, सुचीपत्र हे सर्व या कराराचा भाग समजला जाईल. व हे सर्व कागदपत्रे ही दोन्ही पक्षांत झालेले इतर करार, अलॉटमेंट पत्र, पत्रव्यवहार, व्यवस्थापत्र, लेखी किंवा तोंडी यांच्यावर बंधनकारक राहतील. व या करारपत्रातील बाबींचा व संलग्न कागदपत्रांनाच मान्यता देण्यात येईल.

८. दोन्ही पक्षांना सदर कराराच्या पुर्ती करिता किंवा करारातील एखादया बाबीच्या पुर्णत्वा करीता गरजेचे वाटले तर दोन्ही पक्ष हे दुसरे दस्ताएवज तयार करू शकतील.

९. खरेदीदार तसेच मालक, प्रर्वतक/ विकासक याच्या खाली उल्लेखित पत्यावर जर नोटीस ही पंजीकृत डाकेने अथवा उल्लेखित इमेल वर पाठविल्या गेल्यास ती संबंधीत पक्षांना प्राप्त

झाली आहे. असे समजण्यात येईल. जर खाली उल्लेखित पत्यामध्ये बदल झाला तर दोन्ही पक्षांनी एकमेकांना बदललेला नवीन पत्ता हा पंजीकृत डाकेने कळविने बंधनकारक राहिल.

१०. मुदतीच्या आत विक्रीपत्र करुन न घेतल्यास व ठरलेल्या तारखेप्रमाणे इस्टॉलमेंट न मिळाल्यास दिलेली रक्कम परत मिळणार नाही. व सौदा रद्द समजण्यात येईल.

११. लेआऊट मंजूरी नंतर बांधकाम करतांना शासकीय नियम व अटी लागू होतील आणि बांधकाम करणाऱ्यास त्या शासकीय नियम व अटीचे आधिन राहुनच बांधकाम करावे लागेल. त्या बाबतीत विक्री करणार म्हणजेच लिहून देणार जबाबदार राहणार नाही.

१२. खरेदीदार यांनी प्लॉट बुकींग करून इसारपत्र झाल्यानंतर प्लॉट रद्द केल्यास दिलेल्या रकमेतुन प्लॉट रद्द करतेवेळी ३० (तीस टक्के) रक्कम कपात करून देण्यात येईल.

१३. कराराप्रमाणे खरेदीदार यांनी विक्रीपत्र करुन न घेतल्यास करार संपुष्टात आल्यानंतर खरेदीदार त्या संबंधी कोणतेही कायदेशीर कार्यवाही करण्याचा अधिकार व हक्क राहणार नाही. जर काही कारवाही केली तर ती बेकायदेशीर समजण्यात येईल.

१४. प्लॉटचा ताबा विक्रीचे दिवशी विक्री झाल्यावर देण्यात येईल.

१५. मालक, प्रवर्तक/ विकासक अथवा खरेदीदार यांचे पैकी जो कोणी विक्री करुन देण्यास अथवा करुन घेण्यास टाळाटाळी करेल तो एक दुसऱ्याची होणारी नुकसान भरपाई भरुन देण्यास कायदेशीर जबाबदार राहील.

१६. हा व्यवहार निव्वळ खरेदीचा असुन सावकारी अथवा व्याज बट्टयाचा नाही.

खरेदीदाराचे नाव पत्ता - ....

खरेदीदाराचे इमेल आय. डी. - ---

खरेदीदाराची स्वाक्षरी - ....

मालक/विकासक/प्रवर्तक यांचे

नाव व पत्ता- श्री. महेश शंकरराव गुल्हाणे
वय : ४० वर्षे, व्यवसाय - व्यापार व शेती,
राहणार : गिताईनगर, वर्धा तहसिल जिल्हा वर्धा.

मालक/विकासक/प्रवर्तक यांचे ईमेल आय.डी - krushnagiridev@gmail.com

मालक/विकासक/प्रवर्तक स्वाक्षरी - ....

१७. जर दोन्ही पक्षात कोणताही वाद निर्माण झाला तर तो आपापसात सोडवण्याचा प्रयत्न केला जाईल तसे शक्य न झाल्यास तो वाद महाराष्ट्र स्थावर संपदा विनियम व विकास कायदा २०१६ च्या नियम व तरतुदीनुसार सोडविला जाईल.

१८. सदर करारतील भुखंड हा वर्धा न्यायालयाच्या भौगोलिक क्षेत्रात येत असल्याच्या कारणांने या कराराच्या दोन्ही पक्षाचे अधिकार व दायित्व या संबंधीचा वाद वर्धा न्यायालय अंतर्गत भारतीय कायदयातील तरतुदीनुसार चालेल.

करिता हे ईसारचिठ्ठी कोणतीही नशापाणी न करता राजीखुशीने कोणाच्याही दबावाखाली न येता वाचून व समजावुन घेवून त्यावर दोन साक्षीदारांसमक्ष सहया केलेल्या आहेत ते लिहुन घेणार व लिहून देणार यांना व त्यांचे वारसदार/हितसंबंधी यांना पूर्णपणे बंधनकारक व लागू आहे.

दि.   /   /

....

साक्षीदार :- **लिहून घेणार**

१) ....

....

श्री महेश शंकरराव गुल्हाणे

२) .... **लिहून देणार**