करारनामा

सदरचा करारनामा हा तहसिल नागपूर (ग्रामीण) जिल्हा नागपूर मुक्कामी दिनांक .... रोजी करण्यात येत आहे तो येणेप्रमाणे :-

करारनामा लिहुन देणारे : साई सहारा लॅन्ड डेव्हलपर्स तर्फे
श्री ....

(मालक/प्रवर्तक/ विकासक) वय – वर्षे, व्यवसाय – व्यापार व शेती
रा. वर्धा, ता.जि. वर्धा

(यानंतर यांना मालक/प्रवर्तक/विकासक संबोधण्यात येईल)

करारनामा लिहुन घेणार : ....
(खरेदीदार) वय - .... वर्षे, व्यवसाय – ....
रा. ....

(यानंतर यांना खरेदीदार संबोधण्यात येईल)

A) करारनामा लिहून देणारे ....
मी करारनामा लिहून देणार / मालक / प्रवर्तक / विकासक हे मौजा ....

येथील शेत सर्वे क्रमांक .... आराजी .... 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 बँकेकडे तसेच वित्तीय संस्थेकडे सदरीही गहाण नाही. सदर शेत जमीन ही गैरकृषक करून त्यामध्ये रहिवासी उपयोगी करीता भुखंड तयार करण्यात आले आहे. सदर अभिन्यासाला अंतिम मंजुरी ही कोर्ट विद्यमान, तहसिलदार, नागपूर (ग्रामीण) यांचे महसूल न्यायालय यांनी दि. .... च्या प्रकरण क्रमांक 36 एन.ए.ए .48/2022-2023 मौजा बुटीबोरी नागपूर अन्वये दिलेली आहे. सदरच्या अभिन्यास प्रकल्पाला स्वर्णभूमी असे नाव देण्यात आले असून रेरा कायदया अंतर्गत सदर प्रकल्प नोंदणीकृते झाला असुन त्या संबंधीचे प्रमाणपत्र दि...................... 2022 रोजी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण यांनी दिले आहे. त्याचा नोंदणी क्रमांक सदर लेआऊट मधील भूखंड क्रमांक .... क्षेत्रफळ .... चौरस मीटर म्हणजेच .... चौरस फूट खरेदी करण्यास खरेदीदार यानी सहमती दर्शवली आहे .

याची लांबी ....

याची रूंदी ....

सदर प्लॉटची चर्तुमिमा

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 बँकेकडे अथवा वित्तीय संस्थेकडे गहाण नाही व ती संपत्ती पूर्ण अधिकार हे करारनामा लिहून देणार / मालक / प्रवर्तक विकासक आहे हे दर्शविण्याकरीता वर्धा येथील वकील विजय एस. चोरे यांच्यामार्फत विधीवत संपत्तीबाबत पडताळणी करून घेतली आहे व त्यानुसार हे सिद्ध 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 अहवालसोबत जोडला आहे.

C) करारनामा लिहून देणार / मालक/ प्रवर्तक / विकासक यांना सदर शेत जमिनीमध्ये लेआऊट अनुसार भुखंडाचे प्लॉट तयार करुन इतर भुखंडावर योग्य तो विकास करण्याचा अधिकार आहे. तसेच सदर तसेच सदर मालकांना संबंधीत प्लॉट तसेच भुखंड यांची विक्री करण्यासाठी संभाव्य खरेदीदार यांच्यासोबत करारनामा करण्याचा सुध्दा अधिकार आहे. सदर मालक/ प्रवर्तक/ विकासक यांनी महाराष्ट्र रेरा २०१७ अंतर्गत नोंदणीसाठी अर्ज केला आहे व त्याची नोंदणी कायदयाअंतर्गत झाली आहे. त्यासंबंधीचे कागदपत्रसूची 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 .... जि. .... येथील शेत सर्वे क्रमांक .... मधील लेआऊट भुखंड कमांक .... क्षेत्रफळ .... चौ.मी. म्हणजेच .... चौ.फुट खरेदी करण्याची समंती दर्शवली आहे.

E) शीर्षक दस्तावेज प्लॅन, गैरकृषक आदेश, या सर्व 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 मालकीबाबतचे 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 भूखंड 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 ....मध्ये रूपये नगदी ....) दि. .... धनादेश क्रमांक .... बँकेचे नाव .... शाखा .... दिनांक .... व्दारे जमा केले आहे. सदर भूखंडाची विक्री किंमत ही रूपये .... अक्षरी (.. ठरली असून खरेदीदार यांनी रुपये ....) हे ईसारादाखल दिलेले आहे. सदर रक्कम करारनामा लिहून घेणार यांना प्राप्त झाली आहे व ती त्यांना मिळाली आहे. याबाबत कोणताही वाद राहिलेला नाही.

उर्वरित मोबदल्याची रक्कम ही

.... (अक्षरी रु. .... दिनांक ....पर्यंत घेऊन पावती देवू.)

.... (अक्षरी रु. .... दिनांक ....पर्यंत घेऊन पावती देवू.)

.... (अक्षरी रु. .... 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.

.... (अक्षरी रु. ....

.... दिनांक ....पर्यंत

घेऊन पावती देवू.)

करारनामा लिहून देणार व घेणार यांच्या खालील अटी ठरलेल्या आहेत.

१) खरेदीदार यांनी मौजा .... जि............ शेत सर्व्हे क्रमांक .... 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 पुर्ण झाल्यानंतरच खरेदीदार यांनी सदर भूखंड विक्री करून घेण्याचे ठरविले आहे.

२) सदर विक्री भूखंडाची मोबदला रक्कम रूपये ....

(अक्षरी ....)

२.१ 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 विकासक यांना दिल्यास करारनामा लिहून घेणार 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 यांच्या मर्यादेच्या बाहेरील कारणांमुळे हा सदर भुखंडाचा ताबा खरेदीदार याला करारातील कलम २.२ मध्ये उल्लेखित कालावधीत किंवा दोन्ही पक्षानी आपसी संमतीने ठरवलेल्या कालावधीत आणि त्यानंतरच्या ३ महिन्याच्या कालावधीत देऊ शकला नाही तर सदर कालावधीच्या दोन महिन्यापर्यंत तीच परिस्थिती राहिली तर खरेदीदार यांनी मागणी