

झोन क्रमांक २.१  
 प्लॉटचा भाव रूपये २१,३००/- प्रति चौरस मिटर  
 बांधकामाचा भाव रूपये २४,२००/- प्रति चौरस मिटर  
 रोहाऊसचे चटई क्षेत्र ७१.८६ चौरस मिटर  
 जमिनीचे क्षेत्र ६५.१० चौरस मिटर  
 मोबदला किंमत रूपये ३५,००,०००/-  
 सरकारी मुल्यांकन रूपये ३३,००,०००/-  
 मुद्रांक रूपये २,१०,०००/-

### साठेखत करारनामा

साठेखत करारनामा आज दिनांक ..... माहे जुलै इसवी सन २०२३  
 रोज ..... वार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी :-

१. नितू रामप्रकाश त्यागी ऊर्फ  
 सौ. नितू स्वप्निल सुर्यवंशी

वय ३५ धंदा गृहीणी

पॅन - ALMPN5795J

आधार - ७४४१ ५३८१ ६२७४

..लिहुन घेणार

२. श्री. स्वप्निल बाळासाहेब सुर्यवंशी

वय ३० धंदा नोकरी

पॅन - HQZPS3851R

आधार - २३९९ ७९५९ ९०२१

मोबा. ९६२३७०७०३९

रा. नाशिक

यासी..

१. श्री. तात्याभाऊ उत्तमराव अहिरे  
वय ५० धंदा व्यापार ..लिहून देणार  
पॅन - AGTPA1156C  
फ्लॉट नं. ४, दिक्षीत अपार्टमेंट,  
दौलत नगर, उत्तमनगर, सिडको, नाशिक
२. श्री. पियुष रसिकभाई बोरसानिया  
वय २७ धंदा व्यापार  
पॅन - CIEPB4136N  
रा. फ्लॉट नं. बी-१५, वक्रतुंड हार्ड्ट्स,  
तारवाला नगर, पंचवटी, नाशिक ४२२००३

(प्रस्तुतचे करारात यानंतर लिहून देणार यांना आम्ही व लिहून घेणार यांना तुम्ही असे संबोधिलेले आहे)

**कारणे साठेखत करारनामा लिहून देतो ते खालील प्रमाणे :-**

**(१) मिळकतीचे वर्णन :-**

तुकडी जिल्हा नाशिक, पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी, रजिस्ट्रेशन जिल्हा नाशिक व सब रजिस्ट्रेशन तालुका नाशिक पैकी, नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील **मौजे आडगाव - २** या गावचे शिवारातील मिळकत यासी **गट नंबर ५६१/२/१** यासी **प्लॉट नंबर ७९** यासी क्षेत्र **३४५.७२ चौरस मिटर** यापैकी नाशिक महानगरपालिकेला ९.०० मिटर रस्ता रुंदीकरणासाठी हस्तांतरीत केलेले २५.८० चौरस मिटर वगळता उर्वरीत **३१९.९२ चौरस मिटर** क्षेत्राची मिळकत यासी चतुःसिमा खालीलप्रमाणे :-

पुर्वेस	-	प्लॉट नंबर ७६
पश्चिमेस	-	प्लॉट नंबर ८०
दक्षिणेस	-	प्लॉट नंबर ७८
उत्तरेस	-	कॉलनी रोड

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील मिळकत जल, तरु, काष्ट, पाषाण, निधि, निक्षेप, तदंगभूत वस्तूसह, जाणेयेणेचे व वागवहिवाटीचे हक्कांसह दरोबस्त मिळकत.

**(२) तुम्हास विक्री करावयाच्या मिळकतीचे वर्णन :-**

वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर मंजुर इमारत नकाशांन्वये बांधण्यात येत असलेल्या **गौरी रोहाउसेस पैकी रोहाऊस नंबर २** यासी **चटई क्षेत्र ७१.८६ चौरस मिटर** तसेच वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या एकुण क्षेत्रापैकी **६५.१० चौरस मिटर** अविभक्त तळजागेचे मालकी हक्कांसह दरोबस्त मिळकत यासी चतुःसिमा खालीलप्रमाणे :-

पुर्वेस	-	रोहाउस नंबर १
पश्चिमेस	-	रोहाउस नंबर ३
दक्षिणेस	-	प्लॉट नंबर ७८
उत्तरेस	-	कॉलनी रोड

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील बांधीव मिळकत जल, तरु, काष्ट, पाषाण, निधि, निक्षेप, तदंगभूत वस्तूंसह, जाणेयेणेचे व वागवहिवाटीचे हक्कांसह दरोबस्त मिळकत.

(३) वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत ही आम्ही लिहुन देणार यांचे स्वतंत्र व सर्वस्वी मालकीची आहे. सदरहु मिळकत आम्ही लिहुन देणार यांनी पुर्वीचे मालक **चुडामन देवराम चौधरी** यांचेकडून तारीख १५/७/२०२२ रोजीचे कायम फरोक्त खरेदीखताने खरेदी घेतलेली असुन सदरचे खरेदीखत मे. दुय्यम निबंधक नाशिक ५ यांचे कार्यालयात **दस्त क्र. ८३२२ तारीख १८/७/२०२२** रोजी नोंदलेले आहे व सदर मिळकतीचे ७/१२ सदरी मालकी हक्कात आम्ही लिहुन देणार यांचे नाव नोंद क्र. २७५३७ अन्वये लागलेले आहे. तेव्हापासुन सदरची मिळकत ही आमचे प्रत्यक्ष कबजा वहिवाटीत व उपभोगात आहे.

(४) उपरोक्त मिळकतीवर बांधकाम करुन ते विक्री करण्याचा अगर अन्य त-हेने तबदिल करण्याचा आम्ही लिहुन देणार यांना हक्क व अधिकार आहे. सदर हक्कास अनुसरुन सदर मिळकतीवर आम्ही लिहुन देणार यांनी इमारत नकाशा तयार केला असुन सदर इमारत नकाशा नाशिक महानगरपालिकेचे तारीख १०/१०/२०२२ रोजीचे पत्र नंबर **एलएनडी/बीपी/सी२/३१८/२०२२** अन्वये मंजुर झालेला असुन सदर मंजुर इमारत नकाशाप्रमाणे आम्ही लिहुन देणार यांनी सदर मिळकतीवर इमारतीचे बांधकाम पुर्ण केलेले असुन बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडील पत्र क्र. **एनएमसीबी/एफओ/२०२३/एपीएल/०२७६६ तारीख १५/६/२०२३** अन्वये घेतलेला आहे. सदर मंजुर इमारत नकाशाअन्वये वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर एकुण चार रोहाऊसेसचे बांधकाम पुर्ण केलेले आहे.

(५) उपरोक्त मिळकतीवर बांधकाम करणेसाठी लिहुन देणार यांनी आर्किटेक्टची नेमणुक केलेली असुन आरसीसी कन्सलटंट नेमलेले आहे व त्याबाबत आवश्यक ते करार त्यांचेशी केलेले आहेत व सदर मिळकतीवर बांधकाम पुर्ण होईपावेतो आर्किटेक्ट व आरसीसी कन्सलटंट म्हणुन सदर इसम हे काम बघणार आहेत.

(६) उपरोक्त मिळकतीवर होणार असलेले बांधकामाबाबत मंजुर इमारत नकाशा, बांधकाम सुरु केल्याचा दाखला, बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला, बिनशेती परवानगी, इमारत नकाशा मंजुर होतेवेळी भरावे लागणारे पाण्याचे व विजेच्या अनामत रकमांच्या पावत्या तसेच अन्य सर्व कागदपत्रांच्या नकला तुम्हास दाखवुन सदर मिळकतीवर विकसन कर्ता करीत असलेल्या बांधकामाबाबत लिहुन घेणार यांचे संपूर्ण समाधान केले असुन लिहुन घेणार यांनी सदर सर्व कागदपत्रे, तपासुन घेतलेले आहे व विकसन कर्ता मिळकतीवर बांधकाम करण्याचे व ते विक्री करण्याचे हक्क व अधिकार आहेत अशी खात्री पटलेली आहे.

(७) उपरोक्त मिळकतीबाबत लिहुन देणार यांचे टायटल निर्वेध व बिनबोजाचे आहे यासाठी आवश्यक ते टायटल सर्टिफिकेट अँड. तुषार कुलकर्णी यांनी दिलेले असून त्याबाबत लिहुन घेणार यांचे संपुर्ण समाधान झालेले आहे. वर कलम २ मध्ये वर्णन केलेली प्लॉट व त्यावरील बांधीव रोहाऊसची संपुर्ण मिळकत विक्री करण्याचा अगर अन्य त-हेने तबदिल करण्याचा आम्ही लिहुन देणार यांना हक्क व अधिकार आहे. सदर हक्कास अनुसरून सदरची मिळकत आम्ही लिहुन देणार यांनी विक्री करण्याचे ठरविले याची जाण लिहुन घेणार यांना झाली व लिहुन घेणार यांनी सदर मिळकत खरेदी करण्याची तयारी दाखविली याबाबत लिहुन घेणार व लिहुन देणार यांचे दरम्यान चर्चा होवुन सौदा पक्का झाला व त्यास अनुसरून ठरलेल्या अटी व शर्तीनुसार प्रस्तुतचा साठेखत करारेनामा लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांचे लाभांत लिहुन दिलेला आहे.

(८) वर कलम २ मध्ये वर्णन केलेली प्लॉट व त्यावरील बांधीव रोहाऊस मिळकत आम्ही तुम्हास एकुण उक्ती किंमत **रक्कम रूपये ३५,००,०००/- (अक्षरी रूपये पतसीस लाख फक्त)** या एकुण किंमतीस कायम फरोक्त खरेदी देवु. सदर किंमत ही लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांचे संमतीने व समाधानाने ठरलेली असून ती बाजारभावाने योग्य व वाजवी आहे. सदर किंमत ही तळजागा व त्यावरील सर्व बांधकाम याची एकत्रितरित्या ठरलेली आहे. किमतीबाबत उभयतात कोणताही वाद अगर तक्रार नाही. लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना सदर मिळकत तळ जागा व कार्पेट बेसीस वर उक्ती विक्री केलेली आहे. सदरची संपुर्ण **रक्कम रूपये ३५,००,०००/- (अक्षरी रूपये पतसीस लाख फक्त)** लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना खालीलप्रमाणे द्यावयाची आहे, त्याचा तपशिल खालीलप्रमाणे :-

रुपये १,७५,०००/- अक्षरी रूपये एक लाख पंच्याहत्तर हजार हजार लिहुन देणार नंबर १ यांना लिहुन घेणार यांचेकडुन आरटीजीएस द्वारे मिळाले ते पावले.

रुपये १,७५,०००/- अक्षरी रूपये एक लाख पंच्याहत्तर हजार हजार लिहुन देणार नंबर २ यांना लिहुन घेणार यांचेकडुन आरटीजीएस द्वारे मिळाले ते पावले.

रुपये ३१,५०,०००/- अक्षरी रूपये एकतीस लाख पन्नास हजार फक्त लिहुन देणार यांना लिहुन घेणार यांनी कोणत्याही वित्तीय संस्था अथवा बँक यांचेकडुन कर्ज प्रकरण मंजुर करुन एक महीन्याचे आत द्यावयाचे आहेत.

-----  
**रक्कम रूपये ३५,००,०००/- (अक्षरी रूपये पतसीस लाख फक्त)**  
 -----

(९) कार्पेट क्षेत्र म्हणजेच संपूर्ण रोहाऊस बाहेरील भिंतीचे क्षेत्र वगळता अंतर्गत सर्व भिंतीचे क्षेत्र धरण्यात येईल. रोहाऊसमध्ये कॉलम, बिम्स, शाफ्ट, स्कर्टींग, डोअर जॅम्स, डॅडो तसेच पॅसेजेस, जिना व बाल्कनी हे असल्यास त्याचे क्षेत्र देखील कार्पेट क्षेत्रात धरले जाईल. याबाबत लिहुन घेणार यांची कोणतीही तक्रार नाही व सदर कार्पेट क्षेत्र त्यांना कबुल व मान्य आहे त्याबाबत लिहुन घेणार हे भविष्यात कोणतीही तक्रार करणार नाहीत.

(१०) वर कलम २ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉट व त्यावरील बांधीव रोहाऊस मिळकतीचे कायम फरोक्त खरेदीखत हे बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळालेपासुन एक महिन्यात प्रस्तुतचे करारातील अटी व शर्तीची पुर्तता करून आम्ही आणुन व नोंदवुन देवु. मात्र वर कलम २ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीची संपूर्ण रक्कम मिळालेनंतरच खरेदीखत लिहून व नोंदवून देवू.

(११) उपरोक्त मिळकतीचा कबजा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडुन बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळालेनंतर व मोबदल्याची संपूर्ण रक्कम स्विकारुन द्यावयाचा आहे. मात्र कर्ज न मिळणे तसेच बांधकाम मटेरीयल न मिळणे, पुर, भुकंप किंवा अन्य नैसर्गिक आपत्ती शत्रुत्व वगैरे हे उदभवल्सास किंवा सरकारी आदेश, कायद्यात बदल किंवा सरकारी किंवा निमसरकारी कार्यालय, नाशिक महानगरपालिका वगैरेच्या धोरणातील बदलामुळे अडचणी निर्माण झाल्यास व त्यामुळे रोहाउसचा ताबा देण्यास दिरंगाई झाल्यास त्याबद्दल रोहाउसचा ताबा देण्याची मुदत ही आपसात बोलणी करुन वाढविण्यात येईल, सदरची बाब लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल आहे.

(१२) वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत ही लिहून देणार यांचे स्वतंत्र व सर्वस्वी मालकीची असुन सदर मिळकतीमध्ये आमचे व्यतिरीक्त अन्य कोणाचाही मालकी, हक्क, हितसंबंध अगर कबजा सांगत नाही.

(१३) आम्ही लिहून देणार असे जाहीर करतात की, उपरोक्त मिळकत ही संपूर्णपणे निर्वेध व बिनबोजाची असुन ती आम्ही कोठेही गहाण, दान, तारण, अन्नवस्त्र, लिन, लिज, बक्षिस, मृत्युपत्र, जामिन, जप्ती, कूळ,वारस, मनाई हुकूम, जनरल मुखत्यार, लेखी अगर तोंडी करारमदार अगर अन्य कोणतीही जडजोखमीत गुंतविलेली नाही. मिळकतीचे मालकी हक्काबाबत, कबजाबाबत, चतुःसिमाबाबत अगर हद्दीबाबत कोणतेही कोर्टात दावा न्यायप्रविष्ट नाही. तसेच सदर मिळकतीवर आमचे व्यतिरिक्त अन्य कोणीही आपला मालकी हक्क, हितसंबंध, अगर कबजा सांगितल्यास किंवा मिळकतीवर बोजा अगर जड जोखिम आढळून आल्यास त्याचे निवारण आम्ही आमचे पदरखर्चाने करुन देवु. तुम्हास तोषिस लागु देणार नाही.

(१४) प्रस्तुतचा करार हा आमचेवर, आमचे पश्चात आमचे वारसांवर व आमचे तर्फे हक्क सांगणारे इसमांवर बंधनकारक राहिल.

(१५) उपरोक्त मिळकतीचे कबजा देईपावेतोचे सर्व कर टॅक्सेस, सेसेस वगैरे आम्ही भरावयाचे असून कबजा दिलेनंतर सर्वस्वी तुम्ही सोसावयाचे आहेत.

(१६) उपरोक्त मिळकत ही तुम्हास कायम फरोक्त खरेदी द्यावयाची असुन उलट खरेदीची लेखी अगर तोंडी बोली नाही.

(१७) प्रस्तुतचे करारनाम्याचा व खरेदीखताचा संपूर्ण खर्च म्हणजेच स्टॅम्पड्यूटी, रजिस्ट्रेशनचा खर्च लिहून घेणार यांनी करावयाचा असुन जीएसटी व इतर तत्सम खर्च हा सर्वस्वी लिहून देणार यांनी करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

(१८) वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत मे. जिल्हाधिकारी साहेब, नाशिक यांचेकडील आदेश नंबर मह/कक्ष-३/बि.शे.प्र.क्र./७४७/९७ तारीख १०/२/१९९९ अन्वये बिनशेतीकडे वर्ग झालेली आहे.

(१९) वर कलम १ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत ही मंजूर लेआऊट मधील असून सदरचा लेआऊट हा नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडील पत्र नंबर नगररचना विभाग/अंतिम/४४२/६२६९ तारीख २०/२/१९९९ अन्वये अंतिमरित्या मंजूर झालेला आहे.

(२०) तुम्हास उपरोक्त मिळकत खरेदी करणेसाठी कुठल्याही संस्थेकडून कर्ज घ्यावयाचे असल्यास तुम्ही जे बांधकाम आमचेकडून प्रस्तुतचे करारान्वये खरेदी घेणार आहांत ते कोणत्याही वित्तीय संस्थेकडे गहाण ठेवून कर्ज घेवू शकता व ते कर्ज फेडणेची जबाबदारी ही तुमची राहिल. याप्रमाणे तुम्हास कर्ज मिळणेकामी ज्या कागदपत्रांची आवश्यकता वा पुर्तता करावी लागेल ती सर्व पुर्तता आम्ही करून देवू.

(२१) कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर एकुण चार रोहाउस असल्याने सदर प्लॉटच्या क्षेत्रासाठी ७/१२ सदरी मालकी हक्कात खरेदीखत झालेनंतर आम्ही तुमचे नाव लावून देवू. त्याकामी आम्ही तुम्हास आवश्यक ते सहकार्य करू.

### सदर रोहाऊसमध्ये पुरविण्यात येणा-या सुविधांचा तपशील -

१. इमारतीचे बांधकाम आरसीसी फ्रेम स्ट्रक्चरमध्ये राहिल.
२. विटांचे बांधकाम बाहेरील बांधकाम ६ इंच विटामध्ये व आतील ४ इंच ब्लॉक्समध्ये राहिल.
३. बाहेरील भिंतीना डबल कोट सँड फेस्ड प्लास्टर व आतील भिंतीना सिंगल कोट प्लास्टर व गिप्सम फिनिश्ल प्लास्टर देण्यात येईल.
४. मुख्य दरवाजा फ्रेम प्लाय व वॉटर प्रुफ फ्लश डोअर असेल.
५. कन्सीलड इलेक्ट्री फिटिंग - प्रत्येक रुममध्ये २.५ इले. पॉइंट व हॉलमध्ये टी.व्हि. पॉइंट मुख्य दरवाजावर इलेक्ट्रीक बेलचा पॉइंट असेल.
६. किचन ओटा ग्रेनाईट व त्यास स्टेनलेस सिंक लावणेत येईल.
७. रोबंगलोमध्ये सर्व टॉयलेटमध्ये ७ फुटापर्यंत ग्लेइड टाईल्स असतील.
८. प्रत्येक रुममध्ये फ्लोअरींग टाईल्स २४\*२४ ची व्हिट्रीफाईड टाईल्स असतील.
९. खिडकी - श्री ट्रॅक स्लायडींग विंडो असेल.
१०. नळ कनेक्शन - बाथरूममध्ये १ संडासमध्ये १ व बेसीनमध्ये १ नळ कनेक्शन असेल.
११. दरवाजांना ऑईटपेंट आतुन भितींना ट्रॅक्टर इमलशन, बाहेरील बाजुने ऑपेक्स पेंट असेल.
१२. प्रत्येक रोहाऊसमध्ये ५०० लिटरची पी.व्हि.सी पाण्याची टाकी व तळ मजल्यावर २००० लिटरची टाकी असेल.
१३. वॉल कंपाऊंड ४ फुट उंचीपर्यंत असेल.
१४. जिऱ्याचे सर्व टप्पे ग्रेनाईटमध्ये असेल.

येणेप्रमाणे साठेखत करारनामा आम्ही आज रोजी राजीखुषीने व स्वसंतोषाने समजुन उमजुन तुम्हास लिहून दिला आहे.

१. श्री. तात्याभाऊ उत्तमराव अहिरे -----

२. श्री. पियुष रसिकभाई बोरसानिया  
लिहून देणार -----

१. नितू रामप्रकाश त्यागी ऊर्फ  
सौ. नितू स्वप्निल सुर्यवंशी -----

२. श्री. स्वप्निल बाळासाहेब सुर्यवंशी  
लिहून घेणार -----

साक्षीदार :-

१. ----- २. -----