

	!! श्री !!
विभाग क्र.	— १.३.५
शासकीय किंमत रूपये	— ४४,५०,०००/—
खरेदी किंमत रूपये	— ७४,३१,०००/—
स्टॅम्प ड्युटी रूपये	— /—
नोंदणी फी रूपये	— .०००/—

बांधीव फ्लॅट मिळकतीचा विक्रीचा करारनामा

बांधीव फ्लॅट मिळकतीचा विक्रीचा करारनामा आज दिनांक
 ——— माहे फेब्रुवारी इसवी सन २०२३ रोजी ——— वार ते दिवशी
 नाशिक मुक्कामी.

- | | | |
|--|---|-------------|
| १. श्री. ललित चंद्रकांत बु—हाडे
वय : ४९, धंदा : नोकरी
आधार नं. ३४६९ ९७४० ८४५१
पॅन नं. ABNPB 3289 L | } | लिहून घेणार |
| २. सौ. रोहिणी ललित बु—हाडे
वय : ४४, धंदा : नोकरी
आधार नं. २९६९ ५३६८ १२४९
पॅन नं. AOHPB 1038 A
दोघेही रा. फ्लॅट नं. ४, अभिनव,
रिवर व्यु, तपोवन लिंक रोड, समर्थ
नगर, द्वारका कॉर्नर, नाशिक | | |

यांसी

- | | | |
|---|---|-------------|
| नक्षत्र पुष्प डेव्हलपर्स भागीदारी (Nakshatra
Pushpa developers) तर्फे
पॅन नं. AASFN 9843 J तर्फे भागीदार | } | लिहून देणार |
| १. सोनाली चंद्रकांत ब्राम्हणकर
वय : ३५, धंदा : व्यापार
पॅन नं. AMMPB 9642 F
आधार नं. ८५९९ २६२७ २६६१
रा. ५, अलंकार, रचना विद्यालय लेन,
शरणपुर रोड, नाशिक ४२२००२ | | |

२. श्री अमित श्रीराम खांडरे
वय :३७, धंदा : व्यापार
पॅन नं. AWPPK 8369 R
आधार नं. ६९१४ ४६२७ ६२२२
रा. ५ बंगला, खांडरे नगर, म्हसोबा
मंदिरा मागे, नाशिकरोड, नाशिक ४२२१०१
३. श्री ऋषिकेश दिगंबर पालवे
वय :३६, धंदा : व्यापार
पॅन नं. AJDPP 4504 E
आधार नं. ४६०० ०८६६ ६८८०
रा. फ्लॉट नं. ८ श्रीजी वल्लभ अपार्टमेंट,
कोशिको नगर, भुजवळ फार्म जवळ,
नाशिक

लिहून देणार

कारणे फ्लॉट विक्रीचा करारनामा लिहून देतात ऐसा जे की,

१. मिळकतीचे वर्णन :- तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील मौजे नाशिक या गावचे शिवारातील मिळकत यांसी सर्व्हे नं.७९८/३ ४/१ब मधील अंतिम मंजुर झालेल्या ले-आउट प्लॅन पैकी प्लॉट नं. १४ यांसी क्षेत्र २५१.२५ चौ.मी. यांसी आकार रू. १६५.८२ पैसे यांसी चतुःसिमा खालील प्रमाणे —

पुर्वेस	:-	६ मी कॉलनी रोड
पश्चिमेस	:-	प्लॉट नं. १३
दक्षिणेस	:-	ओपन स्पेस व लागु प्लॉट
उत्तरेस	:-	७.५ मी. कॉलनी रोड

येणेप्रमाणे चतुःसिमापुर्वक बिनशेती प्लॉट मिळकत, तसेच ले-आऊट मधील कॉलनी रोड व ओपन स्पेस वापरण्याचे हक्कासहची प्लॉट मिळकत दरोबस्त.

ब) या दस्ताचा विषय असलेल्या मिळकतीचे वर्णन :-

वर कलम १— अ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर रहिवाशी झोन मधील ५९.८६ चौ.मी. इतका प्रीमीयम वापरून नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांनी मंजुर केलेल्या इमारत नकाशान्वये बांधण्यात आलेल्या “नक्षत्रमंगलम अपार्टमेंट” या नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीमधील या इमारतीतील तिस—या मजल्यावरील फ्लॉट नं. ०३ यांसी कार्पेट क्षेत्र ६७.१२ चौ.मी व युजेबल एरिया १९.२७ चौ.मी. असे एकुण क्षेत्र ८६.३९ चौ.मी. या फ्लॉट मिळकतीबाबत यांसी चतुःसिमा बिल्डींग प्लॅन प्रमाणे :-

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील बांधीव फ्लॉट मिळकत मिळकतीत जाण्या येण्याचे वागवहीवाटीचे रस्त्याचे हक्कासह दरोबस्त.

२. वर कलम १— अ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकत लिहुन देणार यांची स्वकष्टार्जित खरेदी मालकीच्या अशा असुन त्यांनी सदर मिळकत सुधीर वासुदेव बटाविया यांचे पासुन कायमचे फरोक्त खरेदीखताने विकत घेतलेली आहे.सदरचे खरेदीखताचा दस्त मे.दुय्यम निबंधक सो.नाशिक यांचे कार्यालयात अनुक्रमे दस्त क्रमांक ६८२१/२०२१ अन्वये दिनांक २५/०८/२०२१ रोजी लिहुन देणार लाभांत लिहुन व नोंदविलेला आहे. सदर खरेदीखतानुसार लिहुन देणार यांचे नावाची नोंद मिळकतीचे रेकॉर्डला अनुक्रमे ६— ड नोंद अन्वये लागलेली आहेत. अशाप्रकारे लिहुन देणार हे कलम १ — अ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीचे एकमेव मालक झालेले आहेत. तेव्हापासुन सदरहु मिळकतीचा प्रत्यक्ष कब्जा व मालकी हक्क लिहुन देणार यांचाच आहे. सदर मालकी हक्काने लिहुन देणार यांना सदर प्लॉट मिळकती हस्तांतर अथवा विकसनास देण्याचा पुर्ण हक्क व अधिकार होता व आहे. त्या प्राप्त हक्क व अधिकारानुसार लिहुन देणार यांना वर कलम १— अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीचे एकमेव मालक झालेले आहेत. तेव्हापासुन सदरहु मिळकतीचा प्रत्यक्ष कब्जा व मालकी हक्क लिहुन देणार यांचाच आहे. सदर मालकी हक्काने लिहुन देणार यांना सदर प्लॉट मिळकती हस्तांतर अथवा विकसनास देण्याचा पुर्ण हक्क व अधिकार होता व आहे. त्या प्राप्त हक्क व अधिकारानुसार लिहुन देणार लिहुन देणार यांना वर कलम १ अ यांत वर्णन केलेल्या

प्लॉट मिळकतीवर हक्क व अधिकार प्राप्त झालेला असून तेव्हापासून सदरहु मिळकतीचा प्रत्यक्ष कब्जा व हक्क लिहून देणार यांचाच आहे.

(सदरहु प्लॉट /जमिन मिळकतीचा उल्लेख सदरचे दस्तात या पुढे सदरची प्लॉट/जमिन मिळकत/सदरहु प्लॉट /जमिन मिळकत असा केलेला आहे).

३. लिहून देणार यांनी वर कलम १—अ यात नमुद केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर इमारतीचे बांधकाम सुरु करण्याकामी नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडून बिल्डींग प्लॅन मंजुर करून घेवून त्यावर निवासी बांधकाम करावयाचे आणि सदरचे बांधकाम इच्छुक खरेदीदारांना विकण्याचे ठरवून लिहून देणार यांनी “**नक्षत्रमंगलम अपार्टमेंट**” या इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले आहे.

४. वर कलम १—अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीचा ले—आऊट प्लॅन हा नाशिक महानगर पालिका कार्यालय नाशिक यांचेकडील जा.नं. /नगररचना विभाग/ अंतिम /पंचवटी /सी १/ १३५ दिनांक १८/११/२०१४ रोजी अंतिमरित्या मंजुर झालेला आहे.

५. वर कलम १ यांत वर्णन केलेली प्लॉट मिळकत ही मा. जिल्हाधिकारी साहेब नाशिक यांचेकडील आदेश क्र. महा/कक्ष ३/ बि. शे.प्र.क्र. ५६/१९९९ दिनांक ०४/०७/२००० रोजी कायम स्वरूपी बिनशेतीकडे वर्ग केलेली आहे

६. सदर प्लॉट मिळकतीवर रहिवाशी स्वरूपाचे बांधकाम करणेसाठी लिहून देणार यांनी आर्किटेक्ट **पियुश प्रेमचंद दुगड** व स्ट्रकचरल इंजिनियर म्हणून **ए.व्हाय.ए असोसिएटस्** यांची नेमणुक केलेली आहे. तसेच त्यांनी सदर प्लॉट मिळकतीचा नाशिक महानगरपालिका यांचेकडे अर्ज देवून त्याकामी तपासणी फी अर्जासोबत भरली आहे. त्याप्रमाणे नाशिक महानगरपालिका यांचे कडे पाणी, रोड, लाईट करीता विकास निधी व शुल्काची रक्कम भरलेली असून सदर प्लॉट मिळकतीवर रहिवाशी स्वरूपाचे बांधकाम करणेसाठी बांधकाम नकाशा तयार करून तो नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांचेकडे मंजूरीसाठी आवश्यक

त्या कागदपत्राची पुर्तता करून दाखल केला.सदर नकाशा नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडील पत्र नं. **एल एन डी / बी पी / सी.डी/६८४ दिनांक ०६/१२/२०२१** रोजी बांधकामास परवानगी मिळालेली आहे. त्यानुसार लिहुन देणार यांनी वर कलम १—अ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर “**नक्षत्रमंगलम अपार्टमेंट**” या नावाने इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले आहे. सदरचा प्लॅन हा **पाच** मजली इमारती करीता मंजूर केलेला आहे.

या शिवाय भविष्यात नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांचे नियमातील बदलामुळे चटई निर्देशांकामध्ये वाढ झाल्यास त्यानुसार प्रस्तावित बांधकामामध्ये वाढ करण्यात येईल याचे हक्क लिहुन देणार यांनी राखून ठेवलेले आहेत.

तसेच सदर मंजूर इमारत नकाशा मध्ये उपलब्ध एफ एस आय नुसार अगर वाढीव एफ एस आय नुसार फेरबदल करण्यास, इमारत नकाशा रिव्हाइज करण्यास व रिव्हाइज मंजूर नकाशानुसार वाढीव बांधकाम करण्यास लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना कायमची संमती दिलेली आहे. तसेच लिहुन देणार यांनी बांधकाम करतेवेळी कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायदयातील बदलामुळे सदरहु मंजूर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करावयाचा असल्यास त्याकामी देखील लिहुन घेणार यांनी सदरचे दस्ताने कायमची संमती दिलेली आहे अशावेळी लिहुन घेणार यांची संमती घेणे आवश्यक राहणार नाही मात्र शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायदयातील बदलाचे व्यतिरीक्त लिहुन देणार यांनी मंजूर इमारत नकाशामध्ये फेरबदल करण्याचे ठरविल्यास अशा वेळी जर लिहुन घेणार यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या सदनिका मिळकतीचे क्षेत्र, तपशील, स्थिती या मध्ये बदल होत असल्यास त्यावेळी लिहुन घेणार यांची लेखी संमती घेणे लिहुन देणार यांचेवर बंधन कारक आहे व राहिल.

७. सदरचे साठेखत करारनाम्याचा दस्त महाराष्ट्र ओनरशिप प्लॉट अॅक्ट १९६३ व अपार्टमेंट ओनरशिप अॅक्ट १९७० चे सहकारी संस्था अधिनियमाचे तरतुदीस अधीन राहुन नोंदवून ठेवलेले आहे

८ लिहुन देणार यांनी कलम १अ यात वर्णन केलेल्या फ्लॉट मिळकत ही दस्त क्रमांक ६८२१/२०२१ अन्वये दिनांक २५/०८/२०२१ रोजी लिहुन व नोंदवुन घेतलेल्या खरेदीखतानुसार फ्लॉट मिळकतीवर “नक्षत्रमंगलम अपार्टमेंट” या नावाने बांधकाम केलेल्या इमारतीमधील वर कलम १—ब यात वर्णन केलेली फ्लॉट मिळकत विक्री करावयाची असल्याची माहिती लिहुन घेणार यांना झाल्याने लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांचेकडे येवुन प्रत्यक्ष कागदपत्राची पाहणी केली.सदर मिळकतीचे मालकी हक्काबाबत लिहुन देणार यांना असलेले हक्क तपासले. तसेच बिल्डींग प्लॅन वगैरेची तपासणी केली.सदर फ्लॉटमध्ये देण्यात येणाऱ्या सुविधाची संपुर्ण माहिती घेतली व त्याबाबत लिहुन घेणार यांचे समाधान तसेच खात्री झालेनंतर सदर सदनिका मिळकत लिहुन घेणार यांनी खरेदी घेण्याची ठरविले त्यानुसार वर कलम १—ब मधील फ्लॉट मिळकत लिहुन घेणार यांनी खरेदी करण्याचे नक्की करून तसा प्रस्ताव लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना दिलेला आहे.

लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना दिलेल्या प्रस्तावानुसार लिहुन देणार हे सदर फ्लॉट मिळकतीचा प्रस्तुत दस्त खालील अटी व शर्तीवर लिहुन घेणार यांचे लाभांत मे. दुय्यम निबंधक साहेब नाशिक यांचेसमोर आजरोजी लिहुन व नोंदवुन देत आहे.

या करारनाम्याच्या अटी व शर्ती खालिल प्रमाणे :-

१. वर कलम १—ब यात वर्णन केलेल्या “नक्षत्रमंगलम अपार्टमेंट” या नावाने बांधकाम केलेल्या इमारतीमधील फ्लॉट मिळकतीची उक्ती किंमत लिहुन घेणार व लिहुन देणार यांचे मध्ये बोलणी होवुन एकुण किंमत **रक्कम रुपये रू./— (अक्षरी रुपये** मात्र) इतकी ठरविण्यात आलेली आहे.सदरची किंमत आजचे प्रचलित बाजार भावाप्रमाणे योग्य व वाजवी असुन ती उभयंताना मान्य व कबुल आहे. किंमती बाबत उभयंता मध्ये कोणत्याही प्रकारचा वाद अथवा तक्रार नाही.

२. सदर मिळकतीचा भरणा हा लिहुन घेणार यांनी मिळकतीचे क्षेत्राचे मोजमाप करून किंमत ठरविलेली आहे. तसेच क्षेत्राबाबत व किमतीबाबत उभयतांमध्ये कोणताही वाद अथवा तक्रार नाही. तसेच लिहुन घेणार यांनी सदर मिळकतीचा भरणा तपशिल खालीलप्रमाणे अदा करणे आहे, ही या करारनाम्याची महत्वाची शर्त असून मिळकतीच्या ठरलेल्या किमतीत प्रत्यक्ष ताबा मिळेपर्यंत कमी अथवा अधिक कोणताही बदल होणार नाही

अ.क्र.	तपशील	रक्कमेची टक्केवारी
०१	बुकींग/अलॉटमेंटचे वेळी	१० टक्के
०२	सदरचा करारनामा नोंदविल्याचे दिनांकापासुन १० दिवसांचे आत	२० टक्के
०३.	इमारतीचे प्लिंथचे बांधकाम पुर्ण झालेपासुन १० दिवसाचे आत	१० टक्के
०४.	इमारतीचे पहिल्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेपासुन १० दिवसाचे आत	१० टक्के
०५.	इमारतीचे दुसऱ्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेपासुन १० दिवसाचे आत	१० टक्के
०६.	इमारतीचे तिसऱ्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेपासुन १० दिवसाचे आत	०५ टक्के
०७.	इमारतीचे चौथ्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेपासुन १० दिवसाचे आत	०५ टक्के
०८.	इमारतीचे पाचव्या स्लॅबचे बांधकाम पुर्ण झालेपासुन १० दिवसाचे आत	०५ टक्के
०९	इमारतीचे विट बांधकाम काम पुर्ण झालेपासुन १० दिवसाचे आत	०५ टक्के
१०	सदनिका /दुकान /वेश्म ज्या मजल्यावर आहे त्या मजल्यावरील अतर्गत गिलावा, स्वच्छता विषयक जुळण्या, जिने याचे काम पुर्ण झालेपासुन १० दिवसाचे आत	०५ टक्के
११.	उक्त इमारतीचे नळकाम, बाहेरील गिलावा, गच्चीचे काम पुर्ण झालेपासुन	

१२.	१० दिवसाचे आत इमारतीचे उदाहन, पाण्याचे पंप, विद्युत जोडणी, अंगभुत क्षेत्राची फरसबंदी व इतर कामे पुर्ण झालेपासुन	०५ टक्के
१३.	१० दिवसाचे आत इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवुन कब्जा लिहुन घेणार यांनी स्विकारण्या संदर्भाने लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना लेखी कळविल्याचे दिनांकापासुन १० दिवसाचे आत	०५ टक्के

एकुण १०० टक्के

तसेच लिहुन घेणार यांनी आजपावेतो सदर मिळकतीचा भरणा तपशिल खालील प्रमाणे भरणा दिलेला / दयावयाचा आहे.

भरण्याचा तपशिल :-

१,००,०००/-	अक्षरी रुपये एक लाख मात्र लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना युनियन बँक ऑफ इंडिया या बँकेद्वारे एन.ई.एफ.टी प्रणाली नं. यु.बी.आ.एन.जे.२३०४४००८५६८ दि. स्वरूपात दि. १३/०२/२०२३ रोजी अदा केलेले असुन त्याचा भरणा पावला तक्रार नाही.
४,००,०००/-	अक्षरी रुपये चार लाख मात्र लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना रोख स्वरूपात दि. २२/०२/२०२३ रोजी अदा केलेले असुन त्याचा भरणा पावला तक्रार नाही.
१०,००,०००/-	अक्षरी रुपये दहा लाख मात्र लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना रोख स्वरूपात दि.

१०/०३/२०२३ रोजी अदा केलेले असुन त्याचा भरणा पावला तक्रार नाही.

१५,००,०००/-

अक्षरी रुपये पंधरा लाख मात्र लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना रोख स्वरूपात दि. १०/०४/२०२३ रोजी अदा केलेले आहे.

१५,००,०००/-

अक्षरी रुपये पंधरा लाख मात्र लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना रोख स्वरूपात दि. १०/०५/२०२३ रोजी अदा केलेले आहे.

७४,३१,०००/- (अक्षरी चौ—याहत्तर लाख एकतीस हजार)

येणे प्रमाणे भरणा कॉलम तपशिल असुन त्याबाबत वाद अथवा तक्रार नाही.

३. वर कलम २ मध्ये केलेल्या तपशिलाप्रमाणे लिहुन घेणार यांचेवर वेळेवर भरणा भरण्यास विलंब लागल्यास विलंबित रक्कमेवर विलंबित काळाकरिता कायदयानुसार /प्रमाणे व्याज आकारावयाचे अथवा वेळोवेळी सुचना व समज देवुनही भरणा अदा केला नाही,तर सदरचा फ्लॉट विक्रीचा साठेखत करारनामा रद्द करण्याचा हक्क व अधिकार लिहुन देणार हे राखुन ठेवत आहे.यदाकदाचित सदरचा करारनामा रद्द केल्यास सदर फ्लॉट मिळकत त्रयस्थ खरेदीदारास विक्री केल्यानंतर लिहुन घेणार यांना त्याची रक्कम बिनव्याजी लिहुन देणार हे परत करतील.तसेच लिहुन घेणार यांना सदरचा करारनामा रद्द करावयाचा असल्यास १५ दिवस पुर्व लेखी नोटीस लिहुन देणार यांना दयावी लागेल.

४. सदर उक्त नमुद किंमत ही सदनिका याचा ताबा लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना देते वेळी पावेतो प्रकल्पाच्या बांधकामा संदर्भाने

व चालु कामा संदर्भाने लागु असलेले सर्व कर जसे की, जी. एस. टी. व इतर कर, उपकर वगळुन आहेत. म्हणजेच सदर कर किंमतीचे रक्कमेमध्ये समाविष्ट नाही. तसेच या करा व्यतिरक्त भविष्यात बांधकाम चालु असे पावेतो व तंनंतरही जे कोणतेही कर लागु होतील ते कर हे देखील वगळुन आहे. यानुसार सदरहु दस्तान्वये, व्यवहारान्वये तसेच सदरहु अपार्टमेंट / सोसायटी संदर्भाने लागु असलेले कर, उपकर, जी. एस. टी. व इतर कर लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांनी मागणी केलेनंतर १० दिवसांचे आत लिहुन देणार यांना अदा करावयाचे आहेत. तसेच राज्य शासनाने किंवा केंद्र शासनाने अगर स्वायत संस्थेने कोणतेही नव्याने कर लागु केल्यास व भरावे लागल्यास सदरचे कर लिहुन घेणार यांनी त्यांचे हिस्सेराशीनुसार लिहुन देणार यांनी मागणी केलेनंतर १० दिवसांचे आत लिहुन देणार यांना अदा करावयाचे आहे, मात्र यदाकदाचित असा कर भरण्याची जबाबदारी आल्यास ती रक्कम लिहुन घेणार यांचे वतीने लिहुन देणार यांनी भरल्यास सदरहु रक्कम लिहुन घेणार यांचेकडुन नुकसान व्याजासह व खर्चासह वसुल करण्याचा संपुर्ण हक्क लिहुन देणार यांना प्राप्त आहे.

५. सदर मिळकतीवर बांधकाम नकाशे मंजुर करताना, संबधित स्थानिक प्रधिकरणाने आणि किंवा शासनाने काही अटी, शर्ती विनीर्देश व निर्बंध निर्धारित केले असल्यास लिहुन देणार यांनी मिळकत विकसीत करतांना त्यांचे पालन करण्याचे कबुल केलेले आहे व त्यानुसार उक्त इमारतीच्या संबंधातील बांधकाम पुर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र व भोगवटापत्र मिळवुन देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

६. सदर फलॅटचा कब्जा लिहुन देणार यांनी सदर मिळकतीचे बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडुन प्राप्त करुन लिहुन घेणार यांना दयावयाचा आहे. तसेच सदर मिळकतीचा कब्जा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडुन प्राप्त झाल्यानंतर १५ दिवसाचे आत लिहुन घेणार यांना दयावयाचा आहे. कब्जा देणे कामी निश्चीत केलेल्या मुदतीत बांधकामास आवश्यक असलेल्या बाबी जसे पाणी पुरवठा, रेती या गोष्टी मिळणे दुरापास्त झाल्यास तसेच लिहुन देणार यांच्या आवाक्याबाहेरील कोणत्याही कृत्यामुळे जसे दैवी प्रकोप, भुकंप युध्द,

बांधकाम साहित्याचा तुटवडा इ.मुळे तसेच सरकारी अथवा निमसरकारी धोरणामुळे अचानक झालेल्या बदलामुळे बांधकाम करण्यास विलंब लागल्यास वर नमुद केलेली मुदत ही त्या कालावधीसाठी वाढवुन दयावयाची आहे.

तसेच सदरहु उक्त सदनिका मिळकतीस सामाईक पाणी कनेक्शन व स्वतंत्र विद्युत कनेक्शन पुरविणेकामी लागणारी रक्कम ठरलेल्या किंमती व्यतिरीक्त लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना वेगळी द्यावयाची आहे. सदरची रक्कम देखील लिहुन देणार यांनी मागणी केलेनंतर लिहुन घेणार यांनी १० दिवसांचे आत लिहुन देणार यांना अदा करावयाची आहे. त्यानुसार इमारतीस सामाईक नळ कनेक्शन नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडुन लिहुन देणार हे मिळवुन देतील तसेच स्वतंत्र विद्युत कनेक्शन महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी यांचेकडुन लिहुन देणार हे मिळवुन देतील तसेच संपुर्ण प्रकल्पामधील सांडपाणी व्यवस्थेकामी नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचे ड्रेनेज लाईनमध्ये जोडणी करून देण्यात येईल. या व्यतिरीक्त भविष्यात मिळकती संदर्भाने भरावे लागणारे कर देखील लिहुन घेणार यांनी अदा करावयाचे आहेत. तसेच सामायिक लिफ्ट चार्जेस, एकवेळ देखभाल खर्च व इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्जेस हे देखील लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना किंमती व्यतिरीक्त वेगळे अदा करावयाचे आहेत.

७. लिहुन देणार यांना बांधकाम नकाशामध्ये काही बदल करावयाचा असल्यास नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडुन बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला मिळणेपुर्वी इमारत नकाशामध्ये किरकोळ बदल करू शकतात.त्यामुळे या करारनाम्यात लिहुन दिलेल्या क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्र लिहुन घेणार यांना मिळत असल्यास लिहुन देणार यांनी सदरचे क्षेत्रास रक्कम वजा करुन ती रक्कम लिहुन घेणार यांना परत करावयाची आहे. तसेच क्षेत्र वाढल्यास लिहुन घेणार यांनी वाढीव क्षेत्राची रक्कम लिहुन देणार यांना अदा करावयाची आहे.

८. सदनिका याचे चटई क्षेत्रा मध्ये नमुद केलेले आणि 'चटई क्षेत्र' याचा अर्थ बाहेरील भिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र, परिसेवा कुपखालील क्षेत्र, केवळ लिहुन घेणार यांचे उपयोगाकरिता उक्त सदनिका यास उपांगभुत

असलेला सज्जा (बालकणी) किंवा व्हरांडयाचे क्षेत्र आणि केवळ लिहुन घेणार यांचे उपभोगासाठी उक्त सदनिका यास उपांगभुत असलेल्या खुल्या टेरेसचे युजेबल क्षेत्र वगळून, परंतु, सदनिका याचे अतर्गत भिंतीनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले वेश्माचे निव्वळ वापर रे. रा.क्षेत्र असा आहे. लिहुन देणार व लिहुन घेणार हे या करारामध्ये आणि सर्व लागु असणाऱ्या कायद्यामध्ये अंतर्भुत असलेल्या संपुर्ण अटी, शर्ती व करारनिविष्ट यांचे विश्वासपूर्वक पालन होण्यासाठी त्यांची परस्परांची घोषणापत्रे, अभिवेदने व आश्वासने यांवर विश्वास ठेवून, आता यात यापुढे स्पष्ट करण्यात येणाऱ्या अटी व शर्तीवर स्वेच्छेने हा करार करित आहेत.

९. सदर “नक्षत्रमंगलम अपार्टमेंट” मधील फ्लॅट करीता लिहुन देणार यांनी परिशिष्टात वर्णन केल्याप्रमाणेच्या सुविधा व्यतिरिक्त लिहुन घेणार यांना ज्यादा सुख सुविधा पाहिजे असल्यास त्याची रोख रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना आगावू रोख स्वरूपात द्यायची आहे. सदर मिळकतीवर प्रत्यक्ष ताबा मिळेपर्यंत देय असलेली सर्व देणी अथवा कायदेशीर भरणा करून देणेची जबाबदारी लिहुन घेणार यांची राहिल. तसेच सामुदायिक मेन्टेनन्स चार्ज व इतर खर्चाच्या बाबतीत प्रत्यक्ष ताबा घेतल्यानंतर लिहुन घेणार हे जबाबदार राहतील.

१०. सदर फ्लॅट मिळकतीचे लाईट मिटर व त्यासाठी अनामत रक्कम, वीज कनेक्शन, तसेच पाणी बील त्यासाठी होणारा अनुशांगिक सर्व खर्च रक्कम रुपये १५,०००/- अक्षरी रुपये पंच्याणव हजार मात्र लिहुन घेणार यांनी करावयाचा आहे, तसेच नाशिक महानगर पालिका, नाशिक यांचेकडील पाणी पुरवठ्याकामी होणाऱ्या खर्चाची जबाबदारी लिहुन घेणार यांची स्वतंत्र राहणार आहे. तसेच भविष्यात सदर फ्लॅटच्या मिळकतीच्या मुल्याकन दरामध्ये वाढ झाल्यास जी काही मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी व जी.एस.टी. ची रक्कम लिहुन घेणार यांनी अदा करावयाची आहे.

११. वर कलम १-ब मधील मिळकतीचे सर्व हक्क अथवा अधिकार प्राप्त होण्यासाठी तसेच सदर करारातील अटी व शर्तीची पूर्तता केल्याशिवाय लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांचे लाभांत सदर फ्लॅट

मिळकत हस्तांतर करणार नाहीत. तसेच लिहुन देणार यांचे परवानगी शिवाय लिहुन घेणार यांना सदर फ्लॅट मिळकत इतर कोणाचेही लाभात हस्तांतर करता येणार नाही.

१२. सदर फ्लॅट खरेदी घेणार व इतर खरेदी घेणार इसम यांची एकत्रित अशी महाराष्ट्र सरकारी कायदयान्वये गृहनिर्माण संस्था स्थापन करणे अथवा अपार्टमेंट संस्था स्थापन करणेकामी खरेदी घेणार यांनी कोणतीही हरकत उपस्थित न करता संबंधित संस्था नोंदणीकामी संस्थेचे सभासद होवुन आवश्यक ती कागदपत्रे, प्रतिज्ञापत्र यांची पुर्तता लिहुन देणार यांचेकडे करावयाची आहे. आणि त्या संस्थेचे उपविधी प्रमाणे नियमांचे काटेकोरपणे पालन करावयाचे आहे. तसेच संस्था नोंदणीकामी आवश्यक ती नोंदणी फी हे लिहुन देणार यांना द्यावयाची आहे.

१३ वर कलम १—ब मिळकत खरेदीकामी लिहुन घेणार यांना कोणत्याही वित्तीय संस्थेकडुन कर्ज घ्यावयाचे असल्यास त्याकामी मिळकतीसंबंधीचे कागदपत्रांची पुर्तता लिहुन देणार हे करतील, मात्र त्याकामी होणारा संपुर्ण खर्च हा लिहुन घेणार यांनी करावयाचा आहे. तसेच कोणत्याही वित्तीय संस्थेकडुन घेतलेल्या कर्जाच्या परतफेडीस लिहुन घेणार हेच जबाबदार राहतील. तसेच उपरोक्त कलम १—ब मधील फ्लॅट मिळकतीचा कब्जा हा लिहुन घेणार यांचेकडुन संपुर्ण किंमतीचा भरणा प्राप्त झालेवरच लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना द्यावयाचा आहे.

१४. वर कलम १—ब मधील मिळकत ही लिहुन घेणार यांनी वापर करतांना, शेजारी पाजारी असलेल्या फ्लॅट धारकांना व रहिवाशांना कोणत्याही प्रकारचा त्रास होईल, अशा प्रकारचे वर्तन करावयाचे नाही. त्याचप्रमाणे मिळकतीचे कोणत्याही स्वरुपात बेकायदेशीर कृत्य करुन बदल करू नये.

१५. वर कलम १—ब मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीला “**नक्षत्रमंगलम अपार्टमेंट**” असे नाव दिले जाईल, व त्याचप्रमाणे ती ओळखली जाईल. यामध्ये कोणताही बदल लिहुन देणार यांचे परवानगी शिवाय होणार नाही.

१६. सदरचे करारनाम्याचा व पुढे होणाऱ्या खरेदीखताचा संपुर्ण खर्च लिहुन घेणार यांनी करावयाचा व सोसावयाचा आहे. व जी एस टी ची रक्कम लिहुन देणार यांनी अदा केल्यानंतर लिहुन घेणार यांनी संबंधीत खात्याकडे भराणा करावयाची आहे.

१७. **बंधनकारक परिणाम:**— लिहुन देणार / प्रवर्तक यांनी सदर करारनामा लिहुन घेणार यांना निष्पादनासाठी दिलेपासुन १५ दिवसाचे आत लिहुन घेणार यांनी सदर करार तसेच अदा करावयाचे रक्कमा व त्यांचे तपशील व इतर बाबी यांची पुर्तता करुन दस्त निष्पादीत करुन लिहुन देणार यांना परत करावयाचा आहे तसेच दस्त नोंदणी कामी लिहुन देणार / प्रवर्तक सांगतील त्यावेळी त्या दिवशी मे.सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये हजर राहुन दस्त नोंदणी कार्यवाही पुर्ण करावयाची आहे त्यानुसार जो पावेतो सदर दस्त हो मे.सह दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये नोंदणी होत नाही तो पावेतो सदर दस्ताचा अंमल सुरु होणार नाही तसेच तो पावेतो लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांचे वर सदर कराराच्या अटी व शर्ती बंधनकारक होणार नाही.

१८. सदर फ्लॅट खरेदी घेणार यांनी वर नमुद केलेल्या पत्त्यावर त्यांचा पत्रव्यवहार अगर नोटिसा वगैरेसाठी द्यावयाचा आहे. सदर पत्त्यामध्ये कोणताही बदल झाल्यास फ्लॅट खरेदी घेणार यांनी तत्काळ लिहुन देणार यांना कळवायचा आहे.

१९. सदर फ्लॅट मिळकत खरेदी घेणार यांनी अगर त्यांचे तर्फे वापरणारे इसम अगर त्यांचे वालीवारस या करारनाम्या अन्वये खालीलप्रमाणे कृत्य करावयाचे आहे.

अ. लिहुन घेणार हे सदर फ्लॅटचा वापर करतांना जीना, कॉमन पॅसेज, इमारतीचे अन्य भाग, प्रवेशद्वार यांची मोडतोड होईल असे कोणतेही वर्तन केल्यास होणाऱ्या नुकसानीची व कायदेशीर परिणामांची सर्वस्वी जबाबदारी लिहुन घेणार यांची राहिल.

ब. सदर फ्लॉट कब्जात घेतल्यानंतर त्याचे आतील भागाची निगा स्वखर्चाने राखण्याची जबाबदारी लिहून घेणार यांचेवर राहणार आहे. तसेच इमारतीचे व आतील भागात व इमारतीचे दर्शनी भागात मोडतोड करून बांधकाम करावयाचे नाही. तसेच सांडपाणी वाहून नेण्याचा मार्ग याची योग्य प्रकारे निगा राखावयाची आहे व फ्लॉटची बाहेरील बाजूस संपुर्ण इमारतीस असलेल्या रंगाव्यतिरीक्त इतर रंग द्यावयाचा नाही.

क. सदर फ्लॉट धारकांनी केरकचरा, घाण व इतर सर्व टाकाऊ वस्तु ह्या सदरील फ्लॉट मिळकत ज्या इमारतीत आहे, त्या इमारतीचे आत टाकु नये.

ड. सदरील फ्लॉट धारकांनी सर्व स्थानिक कर, पाण्याचे कर, पट्टी, इले.बिल, इन्शुरन्स, महानगर पालिका कर व त्यात वेळोवेळी स्थानिक स्वराज्य संस्थांचे अथवा केंद्र शासनाचे प्रचलित अथवा भविष्यात लागू होण्याच्या कायद्या अतर्गत आकारण्यात येणारे सेवाकर, व्हॅट, जी.एस. टी. व इतर कर भरण्याची जबाबदारी सर्वस्वी लिहून घेणार यांचीच राहिल त्याची तोषीश लिहून घेणार हे लिहून देणार यांना लागू देणार नाही.

२०. **मुद्रांक शुल्क व नोंदणी:**— या कराराच्या मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी व इतर अनुषांगिक खर्च लिहून घेणार यांनी करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

२१. लिहून देणार यांनी याद्वारे जाहीर करतात की,

अ. सदरील फ्लॉट व बांधीव मिळकत ही बिनबोज्याची आहे.

ब. सदरील फ्लॉट मिळकत बिनशेतीकडे वर्ग करण्यात आलेली आहे

क. सदरील फ्लॉटवरील बांधकाम नकाशा नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांचेकडून मंजूर केलेला आहे.

२८. वर कलम १— ब यात वर्णन केलेल्या उपरोक्त मिळकतीची लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे मध्ये बोलणी होवुन कार्पेट क्षेत्रानुसार उक्ती एकुण किमंत रक्कम रूपये ७४,३१,०००/— (अक्षरी

चौ—याहत्तर लाख एकतीस हजार) इतकी ठरविण्यात आलेली आहे. सदरची किंमत उभयंताना मान्य व कबुल आहे.

२९. सदरील इमारतीतील सभासदांना खालील सुविधांना फ्लॉटचे किंमती व्यतिरीक्त रक्कम अदा कराव्या लागतील.

- अ. महाराष्ट्र राज्य विद्युत मंडळातर्फे आकारण्यात येणारी वीज प्रवाहासाठीची अनामत रक्कम.
- ब. वीज पुरवठा जोडणीसाठी लागणारी व इतर रक्कम /सर्व्हीस लाईन चार्जेस
- क. वकील फी,
- ड. शेअर्स व कोर्ट फी.
- इ. जनरल स्टॅम्प व रजिस्ट्रेशन फी.
- फ. वाढीव सुविधांचे वेगळे चार्जेस द्यावे लागतील.
- ग. पाणी पुरवठ्याकामी लागणारे चार्जेस हे किंमती व्यतिरीक्त असेल
- ह. सोसायटी /अपार्टमेंटचे नोंदणीसाठी येणारा खर्च.

३०. खालील परीशिष्टात वर्णन केल्याप्रमाणे दयावयाच्या सुखसोयी व्यतिरीक्त सुखसोयी व सुविधा लिहुन घेणार यांना पाहिजे असल्यास त्यांनी लिहुन देणार यांना बांधकाम सुरू असताना लेखी पत्र द्यावे. सदरील ज्यादा सोयी व सुविधा करीता येणारे खर्चाची अदांजे रक्कम लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना आगाऊ अदा करावी लागेल.मात्र त्या भागाचे बांधकाम चालू असतांनाच सदरच्या जादा सोयी व सुविधा करण्यात येतील.बांधकाम तोडून त्या भागाचे कोणत्याही प्रकारच्या सुखसोयी व सुविधा करता येणार नाहीत.

वर कलम १ब यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीचा व्यवहार हा लिहुन घेणार यांनी ३१ मे च्या आधी पुर्ण करावयाचा आहे तसच सदरचा साठेखत करारनामा हा लिहुन घेणार यांनी कोणत्याही कारणास्तव रद्द केल्यास लिहुन घेणार यांनी रक्कम रुपये १,००,०००/— मात्र लिहुन देणार यांना नुकसान भरपाई म्हणुन अदा करावयाचे आहे.

येणेप्रमाणे सदरचे फ्लॉट करारनाम्यातील अटी व शर्ती हया संपुर्णपणे लिहुन घेणार यांना मान्य व कबुल असल्यामुळे राजीखुशीने, स्वसंतोषाने, समजुन, उमजुन लिहुन देणार व लिहुन घेणार सदरचा साठेखत करारनामा लिहुन व नोंदवुन देत आहेत.

हा करारनामा
नाशिक

१. श्री. ललित चंद्रकांत बु—हाडे

२. सौ. रोहिणी ललित बु—हाडे
लिहुन घेणार

नक्षत्र पुष्प डेव्हलपर्स भागीदारी (Nakshatra
Pushpa developers) तर्फे
१.सोनाली चंद्रकांत ब्राम्हणकर



२.श्री अमित श्रीराम खांडरे

३.श्री ऋषिकेश दिगंबर पालवे
लिहून देणार

साक्षीदार

१-----

२-----