भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये

Rs. 100

ONE HUNDRED RUPEES

रु. 100

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

महाराष्ट्र MAHARASHTRA ◐ 2023 ◐

81AA 468757

TREASURY OFFICE NASIK

9 FEB 2024

STPHC ATC

जोडपत्र क्र. 1	
मुद्रांक घेण्याचें कारण	Bank
मुद्रांक रजि.अनू क्र. 10556	दिनांक : 12/2/2024 पैकी 300/100
मुद्रांक घेणाऱ्याचे नाव	तिन अशोक शेंडे
पत्ता :-	सातपूर नाशिक
हस्ते :-	स्वतः
मुद्रांक घेणाऱ्याची स्वाक्षरी	
परवाना धारक मुद्रांकविक्रेता परवाना क्रमांक १०८ /२००२	भगवान वसंत पाचोरे, मुद्रांक विक्रेता
मुद्रांक ज्या कारणासाठी खरेदी केला त्याच कारणासाठी वापरणे बंधनकारक आहे	

NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL

NOTARY
NOTED & REGISTERED
at Serial No. 590
DATE 12/2/2024
This Document Contains
Total 03 Pages

मुल्यांकन विभाग क्र. : ८.३

सरकारी मुल्यांकन : १३,६०,१६१/-

ठरलेली किंमत रूपये : १३,६१,०००/-

मुद्रांक शुल्क रूपये : ८१,७००/- नोंदणी शुल्क रूपये : १३,६१०/-

ॲग्रीमेंट फॉर सेल/विक्री करारनामा

ॲग्रीमेंट फॉर सेल/विक्री करारनामा आज दि. --- माहे फेब्रुवारी इ.स. २०२४ रोज ------ चे दिवशी नाशिक मुक्कामी

१. श्री. नितीन अशोक भंदुरे.

वयः ३१, धंदाः नोकरी,

पॅन नंबर- सीईएपीबी२२४०बी

आधार नंः ४०१३ ०७०६ २६२४

मोबाईल नंः ९९७०२३५३२६

२. सौ. शीतल नितीन भंदुरे.

वयः २८, धंदाः गृहिणी,

पॅन नंः एमएनपीपीएस८८७२एन

आधार नंः ९४९० ०८४२ ७०४१

मोबाईल नंः ९९७०२३५३२६

दोघे राहणारः विधाते गल्ली, सातपुर गाव,

इंडस्ट्रीयल इस्टेट, सातपुर, नाशिक-४२२००७..

लिहून घेणार

यांसी

मे. फाईव्ह स्टार एंटरप्राईजेस (भागीदारी संस्था)
पॅन नं. एएडीएफएफ ११५२बी
तर्फे भागीदार
श्री. विनोद भंवर शेखावत.
वय-४०, धंदा- व्यापार
रा. सदनिका नं.११, अमिसागर सोसायटी, उत्तमनगर,
अंबड लिंक रोड, नाशिक-४२२०१०.

लिहून देणार

कारणे ॲग्रीमेंट फॉर सेल/विक्री करारनामाचा दस्त लिहून देतो-घेतो की,

१. अ. प्लॉट मिळकतीचे वर्णन - तुकडी जिल्हा नाशिक, पोट तुकडी नाशिक पैकी मौजे चुंचाळे या गांवाचे शिवारातील नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील सर्व्हे नंबर ९९+१००/ड/२ब यातील मंजूर ले-आऊट मधील बिनशेती प्लॉट नंबर १६ यासी क्षेत्र ६७७.०० चौरस मीटर व प्लॉट नंबर १७ यासी क्षेत्र ६७७.०० चौरस मीटर असे एकुण क्षेत्र १३१४.०० चौ.मी. यांसी चतु:सिमा खालीलप्रमाणे-

पुर्वेस : भुखंड नं.१८ ची मिळकत
पश्चिमेस : ९ मी रुंदीचा रस्ता
दक्षिणेस : १८ मी रुंदीचा रस्ता
उत्तरेस : भुखंड नं.२४ व २५ च्या मिळकती

येणेप्रमाणे चतु:सिमेतील मिळकत जल, तरु, काष्ट, पाषाण, निधीनिक्षेप व तदंगभूत वस्तूसह तसेच सदरहू प्लॉट मिळकतीत जाण्यायेण्याचे व वागवहिवाटीचे इतर प्लॉटचे सामाईकतील मालकीहक्कांसह तसेच कॉलनी रोड व ओपन स्पेस सामाईकपणे वापरण्याचे हक्कांसह दरोबस्त.

ब. या दस्ताचा विषय असलेल्या फ्लॅट मिळकतीचे वर्णन:-

उपरोक्त कलम १अ यात वर्णन केलेल्या बिनशेती प्लॉट मिळकतींवर "ओमकार हाईट्स" या नावाने बांधलेल्या इमारतीमधील तिसऱ्या मजल्यावरील बांधीव फ्लॅट मिळकत यांसी फ्लॅट नं. ३०४, यांसी कार्पेट क्षेत्र ३७.४७ चौ.मी. अशी फ्लॅट मिळकत यासी चतूसिमा खालीलप्रमाणे:-

पुर्वेस :

पश्चिमेस :

दक्षिणेस :

उत्तरेस :

येणेप्रमाणे चतु:सिमेतील वर्णन केलेली फ्लॅट मिळकत.

२. हक्क व अधिकार:

वर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट नं.१६ व १७ ह्या मिळकती लिहून देणार यांनी श्री. दिलीप मोतीराम नेरे यांचेकडून कायम खरेदीखताचे दस्ता अन्वये खरेदी घेतलेल्या आहेत. तसा खरेदीखताचा दस्त मे.दुय्यम निबंधक सो. नाशिक ६ यांचे कार्यालयात अ.नं. ६-२६१६/२०१४, दि.०१.१०.२०१४ अन्वये नोंदविलेला आहे. अशाप्रकारे सदरील मिळकती या आमचे स्वकष्टार्जित मालकीच्या असून मालकीहक्कात व कब्जावहिवाटीत आहे. सदर मिळकतीत बांधकाम करण्याचे ठरवून तसा बांधकाम नकाशा तयार करुन नाशिक महानगरपालिका नगररचना विभाग यांचेकडून बिल्डींग प्लॅन

मंजूर करून "ओमकार हाईट्स"या नावाने इमारतीचे बांधकामास सूरूवात केलेली होती. तसा बांधकाम सुरू करणेबाबतचा दाखला कार्यकारी अभियंता, टाऊन प्लॅनिंग, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी एल एन डी/बी पी/चुंचाळे/डीसीआर/०२४७/२०१८ दिनांक १८.०६.२०१८ अन्वये मंजूर केलेला आहे. लिहून देणार यांना मालक या नात्याने उपरोक्त मिळकत विकसीत करुन बांधीव भाग विक्री करण्याचा पूर्णपणे हक्क व अधिकार आहे. तूम्ही मिळकतीचे मालकी हक्काबाबत कागदपत्र तपासून खात्री केली व कलम १ब मध्ये नमूद केलेली मिळकत खरेदी करण्याचे ठरविले. त्यानूसार आपण उभयतांनी मिळकतीची किंमत ठरवली व ठरलेल्या व्यवहारानूसार परिशिष्ट नं.१ब मधील मिळकतीचा विक्री करारनामा लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे लाभांत लिहुन व नोंदवून देत आहे.

३. किंमत व मुल्याकंनः

वर कलम १ब यांत वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीची एकूण किंमत रक्कम रू.१३,६१,०००/- (अक्षरी रूपये तेरा लाख एकसष्ठ हजार मात्र) इतकी ठरलेली असुन सदरील किंमत आजचे बाजारभावाप्रमाणे योग्य व बरोबर आहे. सदर दस्तावर योग्य तो मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी लावलेली आहे. तसेच ठरलेल्या किंमतीबाबत लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे दरम्यान कोणत्याही प्रकारची हरकत अगर तक्रार नाही.

४. कब्जाः

वर कलम १ब यांत वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीचा कब्जा लिहुन देणार हे लिहून घेणार यांना सदर मिळकतीची मोबदल्याची ठरलेली संपुर्ण रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना अदा केलेनंतर सदर मिळकतीच्या डिड ऑफ अपार्टमेंट/खरेदीखताचे दस्तावर देणार असुन कब्जाबाबत लिहून घेणार यांची काही एक हरकत अगर तक्रार राहिलेली नाही.

५. कागदपत्रेः

सदर मिळकती संबंधी सर्व मुळ कागदपत्रे लिहून घेणार यांना लिहून देणार यांनी दिलेली आहेत. सदर कागदपत्रांबाबत लिहून घेणार यांनी खात्री व शहानिशा करुन घेतलेली आहे. सदर कागदपत्रांबाबत लिहून घेणार यांची काही एक तक्रार अगर हरकत राहिलेली नाही.

६. परवानग्याबाबतः

अ. बिनशेती परवानगी : कलम १अ यात वर्णन केलेली मिळकत ही मे. जिल्हाधिकारी सो नाशिक यांचे कार्यालयातील आदेश क्र. मह/कक्ष-३/४/बि.शे.प.क्रं/३१९/२००८ दिनांक ६.१.२००९ अन्वये बिनशेतीकडे वर्ग झालेली आहे.

ब. ले आऊट मंजूरी : कलम १अ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीबाबत कार्यकारी अभियंता, टाउन प्लॅनींग नाशिक म्युनिसिपल कार्पोरेशन, नाशिक यांचेकडील पत्र क्र. जावक नं./नगररचना/अंतिम/सातपुर/बी-२४०३६, दिनांक ८.६.२००९ अन्वये ले-आउट प्लॅन मंजूर केलेला आहे.

क. बिल्डींग प्लॅन/ बांधकाम सुरु करणेचा दाखला (कमेन्समेंट सर्टीफिकेट) : उपरोक्त कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधकाम करण्याकामी नाशिक महानगरपालिका नगररचना विभाग यांचेकडून इमारत नकाशा मंजूर करून घेण्यात आलेला असून तसा इमारत बांधकाम सुरु करणेबाबतचा दाखला कार्यकारी अभियंता, नगररचना विभाग ,नाशिक महानगरपालीका, नाशिक यांचेकडून त्यांचे पत्र क्र एल एन डी/बी पी/चुंचाळे/डीसीआर/०२४७/२०१८ दिनांक १८.०६.२०१८ अन्वये मिळालेला आहे.

ड. रेरा रेजिट्रेशन सर्टीफिकेट: लिहून देणार यांनी सदर प्रकल्पाची नोंदणी स्थावर संपदा विनिमय व विकास अधिनियम २०१६ चे तरतुदी अन्वये प्राधिकरणाकडे नं.पी५१६०००१७३६२ यासह प्रकल्पाची नोंदणी केलेली आहे.

इ. बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला: सदर कलम १अ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर मंजूर बिल्डींग प्लॅन प्रमाणे "ओमकार हाईट्स" ह्या इमारतीचे बांधकाम केले असून सदरील बांधकाम पूर्ण झालेबाबतचा बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला कार्यकारी अभियंता, नगररचना विभाग, नाशिक महानगरपालिका , नाशिक यांचेकडील जावक क्र./नरवि/२८९११/२०२२ दिनांक ३१.०२.२०२२ अन्वये मिळालेला आहे.

७. घोषणापत्राची नोंदणी:

"ओमकार हाईट्स" या इमारतीची महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप ॲक्ट सन १९७० चे कलम २ आणि महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप रुल्स १९७२ चे कलम ३ नुसार डिक्लेरेशन केलेले असून सदरचे अपार्टमेंट डिक्लेरेशन डिड मे. दुय्यम निंबधक सो. नाशिक ७ यांचे कार्यालयात दस्त क्रं. ५७७६/२०२२ दिनांक ०९.०६.२०२२ अन्वये नोंदविण्यात आलेला आहे व त्यातील बायलॉज हे लिहून घेणार यांचेवर देखील बंधनकारक राहतील.

८. मालकी हक्काचे प्रमाण:

"ओमकार हाईट्स" या इमारतीचे दिनांक ०९.०६.२०२२ रोजीचे नोंदणीकृत घोषणापत्र दस्त क्र. नरसन-७-५७७६/२०२२ अन्वये लिहून घेणार यांस मालकी हक्क व मतदानाचा हक्क १.३५ % इतका हक्क प्राप्त झालेला होता तो लिहून घेणार यांना सदर मिळकतीचा डिड ऑफ अपार्टमेंट/ खरेदीखताचा दस्त नोंदविलेनंतर कब्जा मिळालेपासुन प्राप्त होणार आहे. वर कलम १ब यांत वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीचा वापर लिहून घेणार यांनी

डिड ऑफ अपार्टमेट/ खरेदीखताचा दस्त नोंदविलेनंतर त्यांनी मनमोजेल तसा व वंशपरंपरागत अपार्टमेंटचे नोंदणीकृत घोषणापत्रात नमुद नियमास अधिन राहून घ्यावयाचा आहे व सदर नियमांचे व अटी व शर्तीचे पालन करावयाचे आहे.

९. बोजा व हितसंबंधः

वर कलम १ब यांत वर्णन केलेली मिळकत ही संपुर्णपणे निर्वेध व बिनबोजाची अशी असुन सदर फ्लॅट मिळकत यापुर्वी कोठेही कोणत्याही प्रकारे करारनामा, पुर्व साठेखत, विसार पावती, गहाण, दान, लिन, लिज, बक्षिस, तारण, मृत्युपत्र, अन्नवस्त्र या सारख्या जडजोखमांत गुंतविलेली नाही अगर सदरची मिळकतीबाबत शासकीय व निमशासकीय कार्यालयात कोणत्याही प्रकारे हमीपत्र दिलेले नाही अगर सदर मिळकत कोणत्याही मे. कोर्टात वादाचा विषय नाही अगर सदर फ्लॅट मिळकतीचे हस्तांतरणास मनाई नाही. येणेप्रमाणे सदर फ्लॅट मिळकत ही निर्वेध व बिनबोजाची अशी असुन लिहुन देणार यांनी सदर मिळकतीसंबंधाने लिहून घेणार यांचेशिवाय अन्य त्रयस्थ इसमांचे लाभांत हस्तांतरणाचे अनुषंगाने कोणतेही करार-मदार, दस्तऐवज करुन दिले नाहीत असे लिहुन देणार यांनी खात्रीने सांगून भरवशाने लिहून दिले आहे. यदाकदाचित भविष्यात कोणत्याही प्रकारचे हक्क, हितसंबंध, बोजा, कर्ज, जीएसटी वा इतर कोणतीही टॅक्स अटॅचमेंट निघाल्यास त्याचे निराकरण करुन देण्याची जबाबदारी लिहून देणार यांची राहील.

तसेच मिळकत ही संपूर्णपणे निर्वेध व बोजारहीत असून कोणतेही शासकीय, निमशासकीय कार्यालयाकडुन अगर स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडुन कोणत्याही सार्वजनिक प्रयोजनासाठी ॲक्वायर अगर रिक्वायर झालेली नसुन व तशा आशयाची कोणतीही नोटीस आजपावेतो लिहुन देणार यांना मिळालेली नाही. सदर मिळकत ही संपूर्णपणे निर्वेध व बोजाविरहीत असून कोणत्याही बोजात अगर जडजोखमीत गुंतविलेली नाही.

१०. दस्ताचा खर्चः- वर कलम १ब यांत वर्णन केलेल्या फ्लॅट मिळकतीच्या खरेदीखताकामी येणारा संपुर्ण खर्च जसे की स्टॅम्प, टायपिंग, झेरॉक्स, लिहिणावळ, नोंदणावळ, वकील फी इत्यादी अनुषंगीक खर्च लिहून घेणार यांनीच केलेला व सोसलेला आहे.

११. भरण्याचा तपशिल : लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर मिळकतीचा भरणा हा सदर भरणा कलमात खाली नमुद केलेप्रमाणे अदा केलेला आहे. सदरचा भरणा लिहून देणार यांना पावला. भरण्याबाबत लिहून देणार यांची तक्रार राहिलेली नाही.

==========

भरणा रुपये तपशिल

==========

--------=00 (अक्षरी रक्कम रुपये -------- मात्र) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर हस्तावर रोख स्वरुपात अदा केलेले आहेत. सदरचा भरणा पावला. भरण्याबाबत लिहून देणार यांची काही एक वाद अगर तक्रार नाही.

-----=00 (अक्षरी रक्कम रुपये -------- मात्र) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना ----------अन्वये अदा केलेले आहेत. सदरचा भरणा पावला. भरण्याबाबत लिहून देणार यांची काही एक वाद अगर तक्रार नाही.

==========

१३,६१,०००=०० (अक्षरी रक्कम रुपये तेरा लाख एकसष्ठ हजार मात्र)

==========

वरील प्रमाणे लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना मिळकतीच्या एकुण रकमेपैकी रक्कम रुपये ------/- चा भरणा वर नमुद केलेप्रमाणे अदा केलेला असून तो भरणा लिहून देणार यांनी स्विकारलेला आहे. तसेच उर्वरित रक्कम रु.----------/- लिहुन घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर मिळकतीच्या डिड ऑफ अपार्टमेंटचा दस्त नोंदवितेवेळी आजपासुन २ महिन्याच्या आंत अदा करावयाचे आहे. त्यानंतरच लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे लाभांत सदर मिळकतीचा डिड ऑफ अपार्टमेंटचा दस्त लिहून व नोंदवून देणार आहेत. त्यासाठी लिहून घेणार हे कुठल्याही बँकेचे अथवा वित्तीय संस्थेचे कर्ज घेऊ शकतील व त्यासाठी लागणारे लिहून देणार यांचेकडे उपलब्ध असलेले कागदपत्रे व लिहून देणार यांचे आवश्यक सह्या व संमत्या ह्या लिहून देणार हे विना तक्रार व विना मोबदला करुन देतील. त्यात कोणतीही कसूर करणार नाहीत. तथापी लिहून घेणार यांनी घेतलेल्या अशा गृहकर्जाचे रक्कमेची व्याजासह संपूर्णपणे परतफेड करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी लिहून घेणार यांचीच राहील. सदर कर्जाशी लिहून देणार यांचा काहीएक संबंध राहणार नाही.

यदाकदाचित लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वर नमुद केलेप्रमाणे उर्वरित रकमेचा भरणा रुपये ----------/- मात्र दोन महिने मुदतीत देवुन सदरचा व्यवहार हा ठरलेल्या दोन महिन्याच्या मुदतीत पुर्ण केला नाही तर सदरचा व्यवहार हा आपोआपच रद्द समजण्यात येईल. त्यासाठी वेगळा रद्द लेख लिहून व नोंदवुन देणेची वा घेणेची गरज नाही. तसेच सदरचा व्यवहार यदाकदाचित रद्द झाला तर लिहून देणार हे सदरची मिळकत ही कुणाही त्रयस्थ इसमास त्यांचे मनाप्रमाणे विक्री करणेस मुक्त आहे.

१२. कर व खर्च:

वर कलम १ब यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीचे या दस्ताकामी लागणारा सर्व खर्च जसे की, स्टॅम्प, नोंदणी फी, वकील फी, टाईपिंग, झेरॉक्स त्या अनुषंगाने येणारे सर्व खर्च लिहून घेणार यांनी केलेला आहे.

१३. समंती दर्शक सह्याबाबत:

सदर मिळकतीचा डिड ऑफ अपार्टमेट/ खरेदीखताचा दस्त नोंदविलेनंतर वर कलम १ब यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीत लिहून घेणार यांचे नाव महानगरपालिकेचे येथे लावणे कामी तसेच लाईट मिटर हस्तांतर करणे कामी अथवा अन्य निमशासकीय कार्यालयात, ७/१२ उताऱ्यावर नोंदणी करणेकामी लिहून देणार यांची सह्याची गरज भासल्यास लिहुन देणार हे विनामोबदला सह्या करुन देतील. कोणतीही सबब सांगणार नाही अथवा कोणताही वेगळा मोबदला मागणार नाही.

१४. बंधनकारक:

सदरचा ॲग्रीमेंट फॉर सेल/विक्री करारनामा दस्त हा लिहुन देणार व लिहून घेणार यांचेवर व त्यांचे पश्चात त्यांचे वालीवारस व इतर हक्क सांगणाऱ्यांवर बंधनकारक आहे व राहील.

१५. उलटबोली:

सदरचा ॲग्रीमेंट फॉर सेल/विक्री करारनामा दस्त हा कायमस्वरुपी असून लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी तो लेखी अगर तोंडी उलट घेण्याचा नाही.

येणेप्रमाणे ॲग्रीमेंट फॉर सेल/विक्री करारनामा आज रोजी राजीखुशीने स्वसंतोषाने कोणत्याही प्रकारच्या अमिषास बळी न पडता मुक्त संमतीने मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक यांचे पुढे लिहुन व नोंदवुन दिला असे.

हा ॲग्रीमेंट फॉर सेल/विक्री करारनामा.

नाशिक

---

१. श्री. नितीन अशोक भंदुरे.

लिहून घेणार

---

२. सौ. शीतल नितीन भंढुरे.

लिहून घेणार

मे.फाईव्ह स्टार एंटरप्राईजेस
तर्फे भागीदार श्री. विनोद भंवर शेखावत..
लिहून देणार

साक्षीदार-
१.

२.

Parties are Identified by me

ATTESTED

MUKUND R. DHORE
Advocate & Notary Govt. of India
District Court Compound, Nasik-2

NOTARY
M R. DHORE
AREA DIST.
NASHIK
REGD.No 10820
Expiry Date
GOVT. OF INDIA