

विभाग क्र.	:	१२.५
बाजार मुल्यांकन	:	२४.०३,०००/-
आपसांतील किंमत	:	२४,०३,०००/-
प्लॉटचा दर रु.	:	७,१००/- प्र.चौ.मी.
बांधकामाचा दर रु.	:	२४,२००/- प्र.चौ.मी.
मुद्रांक शुल्क	:	१,४४,२००/-
नोंदणी फि	:	२४,०५०/-

:: करारनामा ::
(रो-बंगलो विक्रीचा करारनामा)

करारनामा आज दिनांक -- माहे फेब्रुवारी इसवी २०२४ रोजी ते शुक्रवार दिवशी नाशिक मुक्कामी....

श्री. शिवाजी गणपत रानमाळे
वय: ४५ वर्षे, धंदा - नोकरी,
पॅन नं.- AKRPR5434N

आधार नं. ५५६६ ४५३८ १५८३
रा.बी-२०२, साईदर्शन अपार्टमेंट, चिंचघर,
पो. कुडूसवाडा, जि. ठाणे
मो.

लिहून घेणार

....यांसी....

त्रिमूर्ती बिल्डकॉन भागीदारी संस्था

पॅन नं.- AARFT3114D

तर्फे भागीदार

१) श्री. तारकेश्वर ईश्वरदेव पंडित

वय : ४४ वर्षे, धंदा :- व्यापार,

आधार नं. ७८५२ ६१०४ ७६२२

२) श्री. परशराम बाबुराव सैंदर

वय : ५७ वर्षे, धंदा :- व्यापार,

आधार नं. ८३०५ ४८६७ ६०८६

३) श्री. ज्ञानदेव मोतीराम जाधव

वय : ४७ वर्षे, धंदा :- व्यापार,

आधार नं. ९०६३ ८५१८ ३८३०

रा. प्लॉट नं. २७, सर्व्हे नं. ७०८/१/२ब/२७,

राम नगर, गंगापूर रोड, नाशिक

लिहून देणार

कारणे रो-बंगलो विक्री करारनामा लिहून देतो ऐसा जे की,

या दस्तात यापुढे लिहून घेणार यांचा उल्लेख "तुम्ही तुमचे तुम्हाला लिहून घेणार" असा केलेला असून लिहून देणार यांचा उल्लेख आम्ही आमचे आम्हाला व लिहून देणार या संज्ञेत केलेला आहे. या सर्व संज्ञांमध्ये लिहून देणार व लिहून घेणार यांचा वंशवारस, उत्तराधिकारी, मुखत्यार, बेचनदार, अभिहस्तांकीती (असायनीझ), कार्यपालक (एक्झीटर्स), कायदेशीर प्रतिनिधी या सर्वांचा समावेश आहे. तसेच सदरचा दस्त त्यामधील संपुर्ण मजकुर हा लिहून देणार व लिहून घेणार यांचेवर तसेच सर्व पक्षांचे वालीवारस, वंशवारस, उत्तराधिकारी, मुखत्यार, बेचनदार, अभिहस्तांकीती (असायनीझ), कार्यपालक (एक्झीक्युटर्स), कायदेशीर प्रतिनिधी या सर्वांवर बंधनकारक आहे व राहिल.

१) मिळकतीचे वर्णन :- अ) तुकडी जिल्हा नाशिक, पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील **मौजे गंगापूर** या गावचे शिवारातील मिळकत यांसी **सर्व्हे नं. ९५** या मिळकतीमधील मंजुर ले-आऊट मधील **प्लॉट नं. ७/८/४** यांसी **क्षेत्र ६८.४० चौ.मी.** या प्लॉट मिळकतीवर मंजुर केलेल्या बिल्डींग प्लॅननुसार बांधण्यात आलेल्या **"श्री विनायक रो-बंगलो "** या प्रकल्पामधील रो-बंगलोचे इमारतीमधील **रो-बंगलो नंबर ४** यांसी रो बंगलो चे **कार्पेट क्षेत्र ७२.७५ चौ. मी.** यांसी चतुःसिमा येणेप्रमाणे :

पुर्वेस	: प्लॉट नं.०९
पश्चिमेस	: कॉलनी रोड
दक्षिणेस	: प्लॉट नं.७/८/५
उत्तरेस	: प्लॉट नं.७/८/३

येणेप्रमाणे कलम १ मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीतील स्वतंत्र वापरासाठी असलेले पॅसेजेस व इतर सामाईक जागा वापरण्याच्या हक्कांसह दरोबस्त मिळकत.

२) मिळकतीचा पुर्व इतिहास :- वर कलम १ यात वर्णन केलेली प्लॉट नं.७ हि मिळकती लिहून देणार यांचे खरेदी मालकीची व कब्जेउपभोगातील मिळकत आहे. सदरची मिळकत लिहून देणार यांनी मिळकतीचे पुरोगामीचे मालक **विना विवेक देसाई** यांचेपासून खरेदी घेतलेली असून फरोक्त खरेदीखताचा दस्त मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक ४ यांचे कार्यालयात **दस्त क्र. १९८०/२०२३** अन्वये **दिनांक १६/०२/२०२३** रोजी नोंदविलेले असून त्यानुसार मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईट्सला **६६ नोंद नं. २४०३८** अन्वये लिहून देणार यांचे नाव दाखल झालेले आहे. तसेच प्लॉट नं.०८

मिळकत ही लिहून देणार यांचे खरेदी मालकीची व कब्जेउपभोगातील मिळकत आहे. सदरची मिळकत लिहून देणार यांनी मिळकतीचे पुरोगामीचे मालक **शशिकांत व्यंकोबराव लोकरे** यांचेपासून खरेदी घेतलेली असून फरोक्त खरेदीखताचा दस्त मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक ४ यांचे कार्यालयात **दस्त क्र. १९८१/२०२३** अन्वये **दिनांक १६/०२/२०२३** रोजी नोंदविलेले असून त्यानुसार मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राईट्सला **६६ नोंद नं. २४०३८** अन्वये लिहून देणार यांचे नाव दाखल झालेले आहे.त्याअनुषंगाने सदर मिळकतीची विक्री विल्हेवाट लावण्याचा अथवा विकसन करण्याचा लिहून देणार यांना संपुर्ण हक्क व अधिकार आहे.अशा रितीने सदर दस्तान्वये सदर मिळकतींवर बांधकाम करण्याचा अगर अन्य तहेने उपभोग घेण्याचा अगर बांधकाम करून विक्री करण्याचा, विक्री झालेल्या बांधकामा संदर्भात खरेदीदारांकडून रक्कमा स्विकारण्याचा, पावत्या देण्याचा, खरेदीदारांचे लाभात करारनामे, खरेदीखते, डिड ऑफ अपार्टमेंट व इतर अनुषंगीक दस्त लिहून देण्याचा सदर दस्तांवर सहाय्य करण्याचा तसेच सदर दस्त मे. दुय्यम निबंधक साहेब, नाशिक यांचे कार्यालयात लिहून व नोंदवून देण्याचा हक्क व अधिकार लिहून देणार भागीदारी संस्थेला प्राप्त झालेला आहे.

३) उपरोक्त कलम १ यांत वर्णन केलेली मिळकत मे. जिल्हाधिकारी सो, नाशिक यांचे **पत्र क्रमांक मशा/कक्ष-३/बी.शे.प्र.क्र.४/३२/२००२** अन्वये **दिनांक १६/०७/२००२** रोजी बिनशेती कारणाकरीता मंजूर केलेली आहे. तसेच उपरोक्त कलम १ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीचा अंतिम ले-आऊट प्लॅन मे. सहाय्यक संचालक, नगररचना, नाशिक यांचेकडील **पत्र क्र. जावक नं./नगररचनाविभाग/अंतिम/१६/सातपूर** अन्वये **दिनांक २२/०९/२००३** रोजी अंतिम मंजूर केलेला आहे.

४) वर कलम १ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर बांधकाम करण्यासाठी लिहून देणार यांनी आर्किटेक्ट व स्ट्रक्चर इंजिनिअर यांची नेमणुक केलेली असून त्यांचे देखरेखीखाली सदर इमारतीचे बांधकाम सुरु असून सदरचा इमारत आराखडा मे. सहाय्यक अभियंता, नगररचना अधिकारी, नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडून त्यांचे **पत्र क्र. एनएमसीबी/बी/२०२३/एपीएल/०८१९६** अन्वये **दिनांक २१/०६/२०२३** रोजीचे पत्रान्वये मंजूर केलेला आहे. सदर मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे आम्ही लिहून देणार यांनी सदर प्लॉट मिळकतीवर बांधकाम पूर्ण झालेले असून तसा बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडील **पत्र क्र. एनएमसीबी/एफओ/२०२३/एपीएल/०४१६१** अन्वये **दिनांक ०९/११/२०२३** रोजी दिलेला आहे.

५) आम्ही आमचेजवळील सर्व कागदपत्र म्हणजेच खरेदीखत, बांधकाम परवानगी, बिनशेती आदेश, टायटल रिपोर्ट व इतर संपुर्ण कागदपत्र तुम्हास दाखविले तुम्ही ते पाहून तसेच मिळकतीबाबतचे संपुर्ण कागदपत्रे तपासून घेतली व त्यानंतर मिळकत घेण्याचे ठरविले म्हणून उभयतात वेळोवेळी बोलणी व बैठका झाल्या. त्याप्रमाणे तुम्ही या दस्तातील रो-बंगलो मिळकत खरेदी करण्याचा कबुल केलेले असल्याने त्याआधी उभयतात हा रो-बंगलो विक्री करारनामा होत आहे. उपरोक्त कलम १ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधण्यात येत असलेल्या **श्री विनायक रो-बंगलो** या नावाने बांधलेल्या प्रकल्पातील रो-बंगलो चे इमारतीमधील रो-बंगलो मिळकत तुम्ही घेण्याचे ठरले म्हणून हा करारनामा उभयतांच्या दरम्यान होत आहे.

६) उपरोक्त कलम १ यात वर्णन केलेल्या रो-बंगलो मिळकतीबाबत तुमचे व आमचे दरम्यान बोलणी झाली व व्यवहार ठरला. तुमचे व आमचे दरम्यान कराराच्या अटी व शर्ती ठरल्या. प्रस्तुत कराराच्या अटी व शर्ती तुम्ही व आम्ही मान्य करून लिहून ठेवीत आहोत. तसेच तुम्ही खरेदी करणार असलेली जागा इमारतीपैकी एक भाग आहे. तुम्ही खरेदी करणार असलेल्या भागाची नासधुस झाल्यास संपुर्ण इमारतीचे नुकसान होईल तेव्हा तुम्ही जागा वापरासंबंधी व तदनुषंगीक काही गोष्टी कबुल केल्या आहेत त्या गोष्टी देखील तुम्ही व आम्ही प्रस्तुत कराराने लिहून ठेवीत आहोत.

७) प्लॉट व बांधीव रो-बंगलो घ्यावयाचे आहे त्याचे वर्णन कलम १ यात दिलेले आहे. सामाईक खर्चाचे बाबीमध्ये अथवा अन्य ज्या गोष्टी सर्व रो-बंगलो धारकांच्या हितासाठी करणे भाग पडेल त्या खर्चामध्ये तुम्ही हिशोराशीप्रमाणे खर्च देण्याचे कबुल केले आहे.

८) प्रस्तुत कराराचा विषय असलेली रो-बंगलो मिळकत ही उपरोक्त कलम १ यात वर्णन केलेली आहे. या कराराप्रमाणे वर्तन तुम्ही केले तरच जागेसंबंधी तुम्हास हक्क अधिकार प्राप्त होतील अन्यथा प्रस्तुत करार झाल्यामुळे सदर मिळकतीत तुम्हास मालकी हक्क प्राप्त झाला असे समजले जाणार नाही.

९) सदर रो-बंगलो मिळकतीचे किंमतीबाबत व अटी व शर्तीबाबत तुमचे व आमचे दरम्यान ज्या अटी व शर्ती ठरल्या त्या खालीलप्रमाणे :

अटी व शर्ती

१. कलम १ यात वर्णन केलेल्या रो-बंगलो मिळकतीच्या किंमतीबाबत तुमचे व आमचे दरम्यान बोलणी व बैठका होऊन सदर मिळकतीची किंमत रक्कम रुपये **२४,०३,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये चोवीस लाख तीन हजार मात्र)** निश्चित झालेली असून सदरची किंमत आजचे बाजाराभावाप्रमाणे व मिळकतीच्या

परिस्थितीप्रमाणे योग्य व बरोबर आहे. सदर किंमतीबाबत तक्रार नाही. वर ठरलेल्या किंमतीचा मोबदला आम्ही तुम्हास दिलेला आहे व द्यावयाचा आहे त्याचा तपशिल खालीलप्रमाणे :

रक्कम	भरणा
४,०३,०००/-	अक्षरी रक्कम रुपये चार लाख तीन हजार मात्र लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना आरटीजीएस सेवेद्वारे अदा केलेले आहेत.
२०,००,०००/-	अक्षरी रक्कम रुपये वीस लाख मात्र इतकी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना कोणत्याही बँकेकडून अथवा वित्तीय संस्थेकडून कर्ज प्रकरण करून अथवा स्वतःजवळील रक्कमेची तजवीज करून अदा करावयाचे आहे.
२४,०३,०००/-	अक्षरी रक्कम रुपये चोवीस लाख तीन हजार मात्र

येणेप्रमाणे किंमतीचे रक्कमेचा भरणा तुम्ही लिहून घेणार यांनी आम्ही लिहून देणार यांना ठरलेल्या मुदतीत पूर्ण करून देणेची जबाबदारी तुम्ही लिहून घेणार यांची राहिल. तसेच कोणत्याही कारणास्तव तुम्ही लिहून घेणार किंमतीचे रक्कमेचा भरणा उपरोक्त नमुद केल्याप्रमाणे पूर्ण करून देणेस असमर्थ ठरल्यास सदरचा करारनामा रद्द करणेचा अधिकार आम्ही लिहून देणार यांना राहिल.

२. तुमचेकडून प्रस्तुत कराराचा भंग झाल्यास तुम्ही जो कराराचा भंग झाला असेल ती शर्त नमुद करून त्या शर्त भंगाची जाणीव आम्ही तुम्हास लेखी रजिस्टर पोस्टाने अथवा पोस्टाचा दाखला घेऊन कळवु. सदरचे पत्र तुम्हास या करारात नमुद केलेल्या पत्त्यावर पाठविले म्हणजे ते तुम्हास मिळाले असे समजले जाईल. त्याप्रमाणे तुम्ही ठराविक वेळेत शर्त भंग दुर करावा असे कळवु. मात्र त्या मुदतीत पत्राप्रमाणे पुर्तता केली नाही तर तुमचेकडून घेतलेली रक्कम यामधुन आमचा झालेला खर्च वजा जाता तुम्हास उर्वरित रक्कम परत करु. तुम्हास रक्कम परत केलेवर उपरोक्त कलम १ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीशी तुमचा कोणताही हक्क अधिकार संबंध राहणार नाही.

३. सदर रो-बंगलो मिळकतीचा प्रत्यक्ष व खुला व निर्वेध असा कब्जा आम्ही लिहून देणार यांनी तुम्ही लिहून घेणार यांना संपुर्ण रक्कम मिळाल्यानंतर देणार आहोत. सदरची मिळकत तुमचे कब्जात दिल्यानंतर त्यापुढे सदर

मिळकतीची संपुर्ण जबाबदारी ही तुमचीच राहिल, त्याची कोणतीही तोषिस लिहून देणार यांना लागू द्यावयाची नाही. परंतु सदरच्या काळात पाणी, वीज टंचाई, मजुर, सिमेंट, स्टिल उपलब्ध न झाल्यास किंवा नाशिक महानगरपालिका काही प्रतिबंध केल्यास किंवा काही तांत्रिक अडचणी आल्यास कब्जा देण्याची मुदत वाढविण्यात येईल. सदरची बाब उभयतांना मान्य व कबुल आहे.

४. कलम १ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीचे या कराराचा खर्च जसे म्हणजेच स्टॅम्प ड्युटी, रजिस्ट्रेशन चार्जेस, टायपिंग, झेरॉक्स, वकील फी इत्यादी सर्व खर्च लिहून देणार यांनीच केलेला आहे. तसेच याव्यतिरिक्त शासनाच्या नविन नियमाप्रमाणे कर लागू झाल्यास तो अदा करण्याची जबाबदारी लिहून घेणार यांची राहिल.

५. कलम १ यात वर्णन केलेल्या सर्व प्रकारचे कर, आकार, टॅक्सेस इ. कब्जा दिल्यानंतरच्या तारखेपासून पुढील कालावधीचे तुम्ही भरावयाचे आहे. सदर रो-बंगलो मिळकतीचे व्यवहाराकामी जी.एस.टी u/s. ॥ ५ (बी)(i), नुसार करमुक्त आहे. याउपरही यदाकदाचित भविष्यात सदर व्यवहाराबाबत जी.एस.टी. कर भरण्याची जबाबदारी उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी लिहून घेणार यांची राहिल, ही बाब लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल आहे.

६. उपरोक्त कलम १ यात वर्णन केलेली मिळकतीचे टायटल स्वच्छ, निर्दोष व बिनबोजाचे आहे. सदर मिळकत हल्ली अस्तित्वात असलेल्या नाशिक महानगरपालिकेच्या डेव्हलपमेंट प्लॅनमध्ये रहिवाशी विभागात दर्शविलेली आहे. सदर मिळकत यापुर्वी आम्ही लिहून देणार मिळकत मालकांनी इतर कोणासही कोणत्याही प्रकारे विक्री करण्याचे लेखी अथवा तोंडी कबुल केलेले नाही. सदर मिळकतीवर गहाण, दान, तारण, बक्षिस, मृत्युपत्र, लिज, लिन, अशा दस्ताने गुंतविलेली नाही व सदर मिळकत कुठल्याही कोर्ट प्रकरणात गुंतविलेली नाही. सदर मिळकत हस्तांतर करण्याबाबत कोणताही मनाई हुकुम नाही. तसेच सदर मिळकत ही अॅक्वीझिशन, रिक्रीझिशन अगर रिझर्वेशन झालेली नाही अगर त्या विषयी नोटीस आजपावेतो आम्हांस आलेली नाही. सदर मिळकत लिज पेंडेसने बाधीत नाही हे आम्ही खात्रीने व भरवशाने लिहून देत आहोत. याउपरही भविष्यात कोणतीही अडचण, मिळकत निर्वेध नाही असे निघाल्यास अथवा बोजे, देणे निघाल्यास त्याचे निवारण आम्ही आमचे पदरखर्चाने करून देऊ त्याची तोषीस तुम्हास लागू देणार नाही.

७. सदर रो-बंगलो मिळकतीत इलेक्ट्रिक मिटर बसविणेकामी आवश्यक असणारा खर्च लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना आपसांत ठरलेल्या किंमतीतच अदा केलेले आहेत. तसेच पाणी कनेक्शन घेणेकामी येणारा खर्च

तुम्ही आपसांत ठरलेल्या किंमतीतच आम्हास अदा केलेला आहे. त्याबाबत वाद नाही.

८. प्रस्तुतचा करारनामा आमचेवर व आमचे पश्चात आमचे वालीवारसांवर बंधनकारक आहे व राहिल.

९. सदर रो-बंगलो मिळकतीचे किंमतीचे रक्कमेचा भरणा पूर्ण करून देणेसाठी तुम्ही लिहून घेणार यांनी सदर रो-बंगलो मिळकतीवर कोणत्याही वित्तीय संस्थेकडून अगर बँकेकडून गृहकर्ज म्हणून रक्कम घेणेस तसेच त्याकामी सदर रो-बंगलो मिळकत कोणत्याही वित्तीय संस्थेस अगर बँकेस गहाण, अगर तारण देणेस आम्ही लिहून देणार यांची कोणतीही हरकत अगर तक्रार नसून पूर्णपणे संमती आहे. मात्र तुम्ही लिहून घेणार जे काही गृहकर्ज घ्याल त्याची संपुर्ण व्याज, दंड व्याजासहची परतफेड करण्याची जबाबदारी तुम्ही लिहून घेणार यांची वैयक्तिक अशी राहिल त्याचेशी आम्ही लिहून देणार यांचा काहीएक संबंध राहणार नाही.

१०. सदर मिळकतीचे बिनशेती सारा आम्ही ताबा देईपर्यंत भरून देऊ. त्यापुढे येणारा सर्व प्रकारचा खर्च तसेच घरपट्टीचा खर्च हा तुम्ही करावयाचा आहे.

११. आम्ही तुम्हास सदर रो-बंगलो मिळकतीचा कब्जा दिल्यानंतर सदर मिळकतीची आमचेवर कोणतीही जबाबदारी राहणार नाही. मात्र कब्जा घेणेपूर्वी बांधकामात काही दोष असल्यास ते दुर करून घेऊ. ताबा तुम्ही घेतल्यानंतर आम्ही कोणत्याही प्रकारची तक्रार मान्य करणार नाही किंवा तक्रार करण्याचा तुम्हास कोणताही हक्क अधिकार राहणार नाही. तसेच तुमच्या गैरवापरामुळे काही नुकसान झाल्यास ते दुर करण्याची जबाबदारी तुमची राहिल.

१२. कलम १ यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर बांधलेल्या इमारतीचे नाव "श्री विनायक रो-बंगलो" असे ठेवलेले आहे. सदर नाव बदलण्याचा अधिकार तुम्हास नाही.

१३. बांधीव जागेचे येणारे सर्व टॅक्सेस, वॉटर चार्जेस, विमा हप्ता इ. सर्व आजपर्यंत आम्ही भरलेले आहेत. सदर मिळकतीचा ताबा दिलेपासुन पुढे तुम्हीच भरावयाचे आहेत. तसेच सामाईक खर्चाच्या बाबीवर होणारा खर्च तुम्ही तुमचे हिशेराशी प्रमाणे द्यावयाचा आहे. तुम्ही न दिल्यास सदर सुविधा बंद करण्याचा अधिकार आम्हास राहिल. ,

१४. सदरचा रो-बंगलो विक्री करारनामा आमचेवर व आमचे पश्चात आमचे वालीवारसांवर बंधनकारक आहे व राहिल.

येणेप्रमाणे सदरचा रो-बंगलो विक्री करारनामा करारनामा आम्ही आज रोजी राजीखुशीने स्वसंतोषान कोणत्याही धाक दडपणास बळीन पडता वाचुन, समजुन उमजुन खालील साक्षीदारासमक्ष तुमचे लाभात लिहुन दिला असे.
नाशिक

श्री. शिवाजी गणपत रानमाळे
(लिहून घेणार)

त्रिमूर्ती बिल्डकॉन भागीदारी संस्था
तर्फे भागीदार
१) श्री.तारकेश्वर ईश्वरदेव पंडित

२) श्री.परशराम बाबुराव सैंदर

३) श्री.ज्ञानदेव मोतीराम जाधव
(लिहून देणार)

: साक्षीदार :

१._____ २._____