

विभाग क्रमांक	:-	1.1
शासकिय मुल्यांकन	:-	13,75,500/-
आपआपसातील किंमत	:-	22,00,000/-
मुद्रांक शुल्क	:-	1,32,000/-
नोंदणी शुल्क	:-	22,000/-

!! रो-हाऊस विक्री करारनामा !!

मौजे निफाड, ता. निफाड येथील “साहिल नगर” बिल्डींग नं. एच मधील रो-हाऊस नं. एच -3 मिलकत विक्रीचा करारनामा आज दिनांक 29/01/2025 रोजी बुधवार माहे जानेवारी सन 2025 ते दिवशी...

1. भिकन विठ्ठल बाबसे
वय- 53, व्यवसाय- नोकरी
आधार क्र. 4307 8732 1493
पॅन क्र. AZIPB4404A
1. सौ.जिजाबाई भिकन बाबसे
वय- 53, व्यवसाय- गृहिणी
आधार क्र. 7363 0052 3213
पॅन क्र. HWUPB6963G
मो.नं.
अ.क्र. 1 व 2 रा. मनोरमा शाळा जवळ
इदगाव 380, नांदगाव करल, मनमाड
नाशिक 423104

लिहून घेणार

यांसी.....

- मे. सोहनलाल भंडारी रियल्टी
भागीदारी संस्था,
नोंदणी क्र. AU000009874
पॅन क्र. AEMFS6301J
तर्फे श्री. सिध्दार्थ सोहनलाल भंडारी
वय- 30, व्यवसाय- व्यापार
रा. पिंपळगाव बसवंत ता. निफाड
जि. नाशिक- 422209

लिहून देणार

कारणे, निवासी रो-हाऊस मिलकतीचे कायम फरोक्त खरेदीखताचा विक्री करारनामा लिहून देतो की,

या दस्तऐवजामध्ये लिहून घेणार यांचा उल्लेख “तुम्ही/तुमचे/ लिहून घेणार” लिहून देणार यांचा उल्लेख “आम्ही/आमचे/लिहून देणार” असा केलेला आहे. या संज्ञा मध्ये या प्रत्येकाचे कुटुंबीय, वंशवारस, प्रतिनिधी, मुखत्यार, भागिदार, असाईनीज, इत्यादी सर्वांचा समावेश आहे.

1. अ. मिळकतीचे वर्णन -

तुळडी जिल्हा नाशिक, पोट तुळडी निफाड पैकी जिल्हा परिषद नाशिक व पंचायत समिती निफाड पैकी निफाड नगर पंचायत हद्दतील मौजे निफाड येथील गट नं. 15 यासी क्षेत्र 0 हे. 81 आर. म्हणजेच 8100 चौकस मीटर यासी चतुःसिमा येणे प्रमाणे.

यांसी एकत्रित चतुःसिमा :-

पुर्व	:-	गट नंबर. 14
पश्चिम	:-	निफाड पिंपळगाव राजरस्ता
दक्षिण	:-	गट.नंबर. 11
उत्तर	:-	गट.नंबर. 224

1. ब. खरेदी घावयाचे मिळकतीचे वर्णन :-

वर कलम 1अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर बांधलेल्या “साहिल नगर” या नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या ग्रुप हाऊसिंग प्रकल्पामधील बिल्डींग नं. एच मधील रो-हाऊस नंबर एच -3 यांसी एकुण रेश कारपेट क्षेत्र 57.34 चौकस मीटर, हि मिळकत..

चतुःसिमा -

पुर्व	:-	खुली जागा
पश्चिम	:-	6 मीटर कॉलनी रोड
दक्षिण	:-	रो-हाऊस नं. एच 4
उत्तर	:-	रो-हाऊस नं. एच 2

येणेप्रमाणे वर वर्णन केलेली चतुःसिमापुर्वक “साहिल नगर” रो-हाऊस मिळकत यांसी क्षेत्राची लांबी, कंदी मंजुर बांधकाम नकाशाप्रमाणे, तसेच सोई-सुविधासह तसेच सद्दचे रो-हाऊस वरील टेरेसचा भाग मालकी हक्कासह, तसेच सद्दचे रो-हाऊसचे तळजागेतील अविभक्त मालकी हक्कासह, तसेच सद्द रो-हाऊसला जाणेयेणेसाठी कॉलनी रोड सामाईक वापराचे हक्कासह, निवासी बिनशेती प्लॉटचे क्षेत्र व त्यामधील बांधीव रो-हाऊसला मिळकतीस हवा, उजेड घेणेचा हक्क मंजुर बांधकाम नकाशाप्रमाणे व सोई-सुविधा सह मिळकत कायम फरोक्त खरेदी देण्याचे ठरले आहे. तसेच सद्दचे मंजुर अभिन्यांसामधील मोकळ्या जागा, ओपन स्पेस या सर्वासह मालकी लिहून देणार यांचीच आहे व राहिल. त्यावर लिहून घेणार यांचा व त्यांचे वारसांचा कोणत्याही प्रकारचे हक्क व अधिकार राहणार नाही. सद्दचे रो-हाऊसमध्ये सोई-सुविधा दिलेल्या आहे. त्याची खरेदी घेणार यांनी पुर्ण खात्री करून घेतलेली आहे. त्याबाबत त्यांची कुठल्याही प्रकारे तक्रार अगर हरकत राहिलेली नाही.

2. मिळकतीचा पुर्वइतिहास-

वर कलम 1अ मधील मिळकत मुळची श्री. दिगंबर लक्ष्मणराव कुलकर्णी व इतर यांचे मालकीची होती. त्यांनी सद्दची मिळकती पैकी 0 हे. 48 आर + पोट खराबा 0.12 आर असे एकुण क्षेत्र 0 हे. 60 आर क्षेत्र श्री. आसिफ अमनखान पठाण व श्री. पंकज सुरेश सुराणा यांना मे. दुय्यम निबंधक साहेब निफाड यांचे कार्यालयात दस्त क्रमांक 2581/2021 अन्वये दिनांक 14/10/2021 रोजीचे कायम फरोक्त खरेदीखताने खरेदी दिली.

सदर खरेदीखतानुसार श्री. आसिफ अमनखान पठाण व श्री. पंकज सुरेश सुराणा यांची नांवे 7/12 सदरी नोंद क्रमांक 14958 दिनांक 23/11/2021 अन्वये दाखल करण्यात आली.

वर कलम 1अ मधील मिळकती पैकी 0 हे. 21 आर क्षेत्र श्री. आसिफ अमनखान पठाण व सौ. प्रणाली गणेश कूंदे यांना मे. दुय्यम निबंधक साहेब निफाड यांचे कार्यालयात दस्त क्रमांक 2582/2021 अन्वये दिनांक 27/10/2021 रोजीचे कायम फरोक्त खरेदीखताने खरेदी दिली. सदर खरेदीखतानुसार श्री. आसिफ अमनखान पठाण व सौ. प्रणाली गणेश कूंदे यांची नांवे 7/12 सदरी नोंद क्रमांक 14958 दिनांक 23/11/2021 अन्वये दाखल करण्यात आली.

वर कलम 1अ मधील मिळकती पैकी 0 हे. 21 आर क्षेत्र श्री. आसिफ अमनखान पठाण व सौ. प्रणाली गणेश कूंदे यांनी सौ. तबन्नुम आसिफ पठाण, शाकीब आसिफ पठाण, व आर्शद आसिफ पठाण, यांना मे. दुय्यम निबंधक साहेब निफाड यांचे कार्यालयात दस्त क्रमांक 224/2023 अन्वये दिनांक 20/01/2023 रोजीचे कायम फरोक्त खरेदीखताने खरेदी दिली. सदर खरेदीखतानुसार सौ. तबन्नुम आसिफ पठाण, शाकीब आसिफ पठाण, व आर्शद आसिफ पठाण यांची नांवे 7/12 सदरी नोंद क्रमांक 15912 दिनांक 08/03/2023 अन्वये दाखल करण्यात आली.

3. विकसन करार -

श्री. आसिफ अमनखान पठाण, श्री. पंकज प्रकाश सुराणा आणि सौ. तबन्नुम आसिफ पठाण, शाकीब आसिफ पठाण, व आर्शद आसिफ पठाण यांनी वर कलम 1अ मधील मिळकत विक्रीत करण्याचे ठरवून आम्ही लिहून देणार यांचे लाभात विकसन करारनामा व जनरल मुखत्यार पत्र लिहून दिले असून सदरचे दोन्ही दस्त आवश्यक ती स्टॅम्प ड्युटी व नोंदणी फी भकन मे. दुय्यम निबंधक साहेब निफाड-1 यांचे कार्यालयात दस्त क्रमांक 2514/2023 विकसन करारनामा (डेव्हलपमेंट अँड्रीमेंट) आणि 2515/2023 जनरल पॉवर ऑफ अँटर्नी अन्वये दिनांक 22/08/2023 रोजी नोंदण्यात आले आहे. सदर विकसन करारनामानुसार मिळकत मालकांना कलम 1अ मधील मिळकतीवर होणारे बांधकामा पैकी रहिवासी उपयोगाचे 27 रो-हाऊसेस यासी कारपेट क्षेत्र 1559.56 चौरस मीटर व वाणिज्य उपयोगाचे 10 दुकाने यासी कारपेट क्षेत्र 192.00 चौरस मीटर असे बांधकाम देण्याचे ठरले. मिळकत मालकांना द्यावयाचे बांधीव क्षेत्र वजा जाता उर्वरित रो-हाऊसेस आणि दुकानांची विक्री करण्याचा आम्हांस हक्क व अधिकार आहे.

4. अभिन्यास मंजूरी व बिनशेती परवानगी

वर कलम 1अ मधील मिळकतीवर मा. तहसिलदार निफाड यांचे कार्यालय निफाड सौ. यांचेकडील आदेश क्र./जमा.1/42-क/कावि/17/2023, दिनांक 24/05/2023 अन्वये ग्रुप हाऊसिंग स्किम "रहिवास व वाणिज्य" या कारणासाठी अकृषिक परवानगी मिळालेली आहे.

तसेच सदर मिळकतीवर ग्रुप हाऊसिंग स्किम कामी मा. नियोजन प्राधिकारी तथा मुख्याधिकारी, निफाड नगरपंचायत यांचेकडील पत्र क्र. .नि.न.

प./बांध/कार्या-247/2022-23 दि.10/05/2023 अन्वये मौजे निफाड, ता. निफाड, जि. नाशिक येथील गट नं.15 क्षेत्र 8100.00 चौ. मी. या क्षेत्रामध्ये ग्रुप हाऊसिंग स्किम या रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनार्थ बांधकाम परवानगी मिळालेली आहे.

वर कलम 1अ मधील मिळकतीवर आम्ही "साहिल नगर" या प्रकल्पाचे रो-हाऊस बांधकाम करून त्याची विक्री "साहिल नगर" ग्रुप हाऊसिंग प्रकल्पातर्फे मे.सोहनलाल भंडारी रियल्टी भागिदार संस्था तर्फे भागीदार श्री. सागर सोहनलाल भंडारी नावाने करावयाचे ठरविले. त्यानुसार वर कलम 1अ मधील मिळकतीवर वास्तुविशाद्वर श्री.निखील धाडीवाल नाशिक व संचनात्मक अभियंता म्हणून कन्सल्टंट /सल्लागार) श्री.मिर्लीद राठी नाशिक यांची नियुक्ती करण्यात आली असून सदर भुखंड मिळकतीवर इमारतीचे बांधकाम करणेसाठी बांधकाम आराखडा तयार करून घेतलेला असून त्यास इमारत बांधकाम परवानगी मा. नियोजन प्राधिकारी तथा मुख्याधिकारी, निफाड नगरपंचायत यांचेकडील पत्र क्र. .नि.न.प./बांध/कार्या-247/2022-23 दि. 10/05/2023 अन्वये मौजे निफाड, ता.निफाड, जि.नाशिक अन्वये विकास परवानगी व प्रांभ प्रमाणपत्रा प्रमाणे मंजूर करून घेतले असून त्यानुसार कलम 1अ मधील मिळकतीवर इमारतीचे बांधकाम सुरू केले आहे. सदर बांधकाम प्लॅन नुसार बांधकाम करणार आहेत. सदर बांधकामा बाबतचे स्पेसिफिकेशन या कराचे परिशिष्ट 1 यात नमुद केल्याप्रमाणे राहिल.

वर कलम 1अ मधील मिळकतीची आमची मालकी निर्वेध व बिनबोजाची अशी असून त्याबाबतचा टायटल रिपोर्ट अॅड. निर्मल दिलीप खात्रीया यांनी दि. 19/02/2024 रोजी दिला आहे.

5. वेरा कायद्या अंतर्गत नोंदणी :-

वर कलम 1अ मधील मिळकतीत बांधकाम प्रकल्पाचे नोंदणी स्थावर संपदा (विनिमय व विकास) अधिनियम 2016 अंतर्गत प्रमाणपत्र लिहून देणार यांनी महाराष्ट्र रिअल इस्टेट रेग्युलेटर अॅथॉरिटी यांनी फॉर्म-सी नुसार, क्र. P51600076644 दि. 18/06/2024 नुसार रजिस्ट्रेशन सर्टीफिकेट मिळविलेले आहे.

6. प्रकल्पाचे नाव :-

लिहून देणार यांनी सदर भुखंड मिळकतीवर बांधकाम सुरू केलेल्या प्रकल्पाचे (इमारतीचे) नाव "साहिल नगर" असे ठेवलेले असून त्यास लिहून देणार यांची पूर्णपणे संमती आहे. सदर प्रकल्पाचे (इमारतीचे) नावात बदल करावयाचा हक्क व अधिकार फक्त लिहून देणार यांना आहे व राहिल.

7. सदर रो-हाऊस मिळकतीचे हस्तांतरणाचा व्यवहार :-

आम्हांस प्राप्त अधिकारात आम्ही मंजूर ग्रुप हाऊसिंग स्किम प्रमाणे बांधकामाची सुरुवात केलेली असून आम्ही बांधत असलेल्या रा-हाऊसेस पैकी वर कलम 1ब मधील रो-हाऊस मिळकत तुम्ही आमचे पासून खरेदी घेण्याचे ठरविले त्यानुसार तुम्ही मिळकत मालकांचे मालकी हक्क, आमचे मिळकत विक्रीत करून विक्रीचे अधिकार तसेच मिळकती संबधाने मिळालेले आदेश परवानग्या इत्यादी बाबतचे दस्तांची मागणी आमचेकडे केली ते सर्व दस्त आम्ही तुम्हांस दिले त्या दस्तांचा अभ्यास करून मिळकतीचे आमचे हक्का

बाबत तुमची खात्री झाल्यांनतर तुम्ही कलम 1ब मधील मिळकत आमचे पासून खरेदी घेण्याचे निश्चीत केले त्यानुसार तुमचे व आमचे दरम्यान व्यवहाराची बोलणी होवून सौदा पक्का झाला व वर कलम 1ब मधील मिळकत तुम्हांस कायम फरोक्त खरेदी देण्याचे ठरले त्या बाबत तुमचे व आमचे दरम्यान ज्या शर्ती व अटी निश्चीत झाल्या त्या तुम्ही व आम्ही कबुल व मान्य करून प्रस्तुत करारनाम्याने लिहून ठेवत आहोत.

तसेच सदर व्यवहाराच्या अटी व शर्ती निश्चीत करण्यात आल्या, त्या अटी आणि शर्ती च्या अधिन राहून स्थावर मालमत्ता नियमन व विकास अधिनियम 2016 चे कलम 13 अन्वये प्रस्तुतचा रो-हाऊस विक्री करारनामा नोंदणी अधिनियम 1908 चे अधिन राहून मा. दु. नि. सो. निफाड -1/2 यांचे कार्यालयात नोंदवून देत आहे. ह्या सर्व अटी व शर्ती तुम्ही आणि आम्ही मान्य व कबुल करून सदर करारात नमुद करून लिहून ठेवत आहोत.

सदर करारनाम्यात उल्लेख केल्याप्रमाणे जर तुम्ही वर्तन केले व अटी शर्तीचे पालन केले तरच तुम्ही खरेदी घेणार असलेल्या बांधीव मिळकती बाबतचे तुम्हांस हक्क प्राप्त होतील, अन्यथा प्रस्तुत करारामुळे त्या मिळकती मध्ये कोणतेही हक्क प्राप्त झाले असे समजले जाणार नाही.

8. संस्था नोंदणी अधिनियम :-

सदरचा करारनामा हा महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 व त्याखालील नियमानुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्था किंवा महाराष्ट्र मालकी हक्क रो-हाऊस बांधकाम प्रवर्तक, व्यवस्थापक व हस्तांतरणाचे नियमन अधिनियम, 1963 व महाराष्ट्र मालकी हक्क रो-हाऊस अधिनियम, 1970 चे तरतुदीनुसार अपार्टमेंट असोशिएशन स्थापन करवयाची या विषयी निर्णय घेण्याचा अधिकार लिहून देणार यांना आहे व राहिल. तसेच स्थापन करण्यात येणारी सहकारी गृहनिर्माण संस्था अथवा अपार्टमेंट असोशिएशनचे सभासद होवून, सदरी संस्थेचे नियम, पोटनियम व उपविधीचे पालन करणे लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक आहे व राहिल सोसायटी अथवा अपार्टमेंट / कंपनीची स्थापना झाल्यांनतर आम्ही तुमचे लाभांत मिळकतीचे संबधी अंतिम खरेदीखत वा अन्य दस्तऐवज लिहून देवु अथवा सोसायटीचे नावाने खरेदीखत लिहून नोंदवून देण्याचे कबुल करत आहोत, मात्र सोसायटी / अपार्टमेंट स्थापन न केल्यास कलम 1ब मधील मिळकतीचे खरेदीखत तुमचे लाभांत तुमचे खर्चाने लिहून नोंदवून देण्यात येईल.

9. न्यायालयीन वाद:-

सदरची मिळकत कोणत्याही प्रकारे न्यायालयात वादाचा विषय नाही. त्यावर कोणत्याही प्रकारची जप्ती अगार अॅटिचमेंट नाही. तसेच मिळकत हि अॅक्वायअर अगार विक्वायअर नाही. तशी आजपावेतो नोटीस मिळालेली नाही. हे आज रोजी आम्ही भ्रवशाने लिहून देत आहोत.

10. तुमचे व आमचे दरम्यान सदर व्यवहाराबद्दल ज्या अटी व शर्ती ठरल्या त्या तुम्ही व आम्ही कबुल केल्या आहे, त्या अटी व शर्ती सदर करारनाम्यात खाली नमुद केलेल्या आहेत.

1.1. मिळकत किंमत :-

वर कलम 1ब यात वर्णन केलेली बांधीव मिळकत या करारनाम्याचा विषय असून सदर बांधीव मिळकत तुम्ही आमचे पासून कायम फरोक्त खरेदी

घेण्याचे ठरविलेले आहे त्याची तुमचे व आमचे दरम्यान किंमत रक्कम रुपये 22,00,000/- (अक्षरी बावीस लाख रुपये मात्र) अशी ठरविण्यात आली आहे. सदरची किंमत आजच्या बाजारभावाप्रमाणे योग्य व रास्त अशी असून किंमती बाबत उभयंतात वाद अगव तक्रार नाही. परंतु नगरपंचायत नल जोडणी कनेक्शन खर्च, विज मीटर किंवा नगरपंचायत नियमानुसार जो असतो. तो खर्च, अंतिम हस्तांतरणाचा दस्त नोंदणीकामी येणारा खर्च, भविष्यात वाढ झाल्यास वाढीव दराने आकारण्यात येणारा मुल्यवर्धीत कर, स्थानिक स्वराज्य संस्था कर/अधिकार, व इतर जो काही खर्च असेल तो लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे.

1.2. भरणा तपशिल :-

वर कलम 1ब मधील मिळकतीचे किंमतीच्या रक्कमेचा भरण तुम्ही आमहांस खालीलप्रमाणे द्यावयाचा आहे.

तपशिल	रक्कम रु.	भरण तपशिल
रक्कम/-	अक्षरी रक्कम रु. रुपये रुपये मात्र लिहून घेणार यांचे बँक (-----) यांचेकडील खातेवरील चेक क्र. दिनांक .../.../2024 अन्वये लिहून देणार यांचे एच.डी.एफ.सी. (HDFC) बँकेत भरण कलमात नमूद केल्याप्रमाणे अदा केले आहे.
रक्कम/-	अक्षरी रक्कम रु. रुपये रुपये मात्र लिहून घेणार यांचे बँक (-----) यांचेकडील खातेवरील चेक क्र. दिनांक .../.../2024 अन्वये लिहून देणार यांचे एच.डी.एफ.सी. (HDFC) बँकेत भरण कलमात नमूद केल्याप्रमाणे अदा केले आहे.
रक्कम/-	अक्षरी रक्कम रु.रुपये मात्र तुम्ही मिळकत खरेदी करिता तुमचे बचत खातेतून अथवा गृह कर्ज घेणार आहात त्या वित्तीय संस्थेकडून गृह कर्ज घेवून बांधकामाचे प्रगती नुसार आमचे मागणी प्रमाणे अदा करत जाण्याचे आहे
एकुण	22,00,000/-	अक्षरी रक्कम रु. बावीस लाख रुपये मात्र.

उपरोक्त तपशिला नुसार सदर मिळकतीची ठरलेली संपूर्ण रकमेचा भरण तुम्ही आमहांस देण्याचे ठरले आहे. त्याबाबत तुमची तक्रार नाही. मुदतीत उर्वरित रक्कम देणे ही या कराराची महत्वाची शर्त असून ती तुम्हांस मान्य व कबूल आहे.

- 1.3. तुम्हांस वर कलम 1ब मधील मिलकत खरेदी करण्यासाठी कोणत्याही वित्तीय संस्थेकडून कर्ज घ्यावयाचे असल्यास ते कर्ज फक्त तुमच्या बांधीव जागे संबंधीच घेता येईल व त्यासाठी तुम्हांस ती मिलकत तारण गहाण ठेवून त्यावर कर्जाचा बोजा चढविता येईल. त्या गोष्टीस आम्ही याद्वारे आमची लेखी संमती देत आहोत. अन्य जागेवर तुम्हांस कर्जाची कोणतीही जबाबदारी ठेवता येणार नाही. याप्रमाणे कर्ज मिळण्यासाठी कोणत्याही जादा कागदपत्रांची जकरी पडल्यास ते कागदपत्र तुमच्याकडून खर्च घेवून आम्ही तुम्हांस देवू.
- 1.4. तुमचेकडून प्रस्तुत करारातील कोणत्याही प्रकारचा शर्ती व अटीचा भंग झाल्यास तुम्ही कराराचे ज्या शर्तीचा भंग केला असेल ती शर्त नमुद करून व त्या शर्तभंगाची जाणिव तुम्हांस लेखी रजि. पोष्टाने/ ई-मेल/ मेसेस द्वारे पाठवून / कळवून ठराविक योग्य वेळेमध्ये तुम्ही शर्तभंग दुर करावा असे आम्ही तुम्हांस कळवू. मात्र यदाकदाचित त्या मुदतीत तुम्ही पुढील काळाई त्याप्रमाणे केली नाही तर तुमचेकडून घेतलेली व मिळालेली रक्कमे पैकी 10% टक्के रक्कम कपात करून वर कलम 1ब मधील मिलकत तिऱ्हाईतास विक्री करून त्यांचेकडून येणारे रकमेतुन तुमची उर्वरित रक्कम परत केली जाईल. तशा परिस्थितीत करार रद्दबातल लेख करून देणे तुमचेवर बंधनकारक राहिल व त्यानुसार वर कलम 1ब यात वर्णन केलेल्या मिलकतीशी कोणत्याही प्रकारचा संबंध राहणार नाही.
- 1.5. सद्दर रो-हाऊस मिलकतीचे अनुषंगाने नगरपंचायत निफाड, महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी यांनी बांधकाम, पाणी पुरवठा, विद्युत पुरवठा या बाबत कायदे नियम व अधिनियम तसेच आदेश दिलेले आहे किंवा वेळोवेळी देतील त्याचे पालन करणे लिहून घेणार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- 1.6. सद्दर रो-हाऊस मिलकतीचे अनुषंगाने आकारण्यात येणारा वस्तु व सेवा कर, स्थानिक स्वराज्य संस्था कर तसेच राज्य शासन, केंद्र शासनाकडून जे कर आकारले जातात किंवा भविष्यात आकारले जातील ते सर्व कर लिहून घेणार यांनी भरावयाचे असून त्याबाबत लिहून देणार हे कोणत्याही परिस्थितीत जबाबदार राहणार नाही.
- 1.7. सद्दर मिलकतीमधील रो-हाऊसच्या संरचनेच्या कायमचे खरेदीखत निष्पादन होईपर्यंत कामगार, संरचनात्मक अभियंता, सर्वेक्षक, नोकरीकर, वास्तुविशारद व इतर व्यक्ती यांना बांधकामाची स्थिती व इतर परिस्थिती यांचे अवलोकन व तपासणी करण्यासाठी सर्व वाजवी वेळेत करण्याकरीता परवानगी व अधिकार राहिल.
- 1.8. आम्हांस तुमचेकडून जी रक्कम घेणे शिल्लक असेल त्या सर्व रकमेचा बोजा तुम्हांस खरेदी देण्याच्या मिलकतीवर तुम्ही देय रक्कम देई पर्यंत राहिल.

11. बांधीव जागा तुमचे कब्जात दिल्यानंतर तुम्ही त्या जागेचा उपयोग सुद्धा इसमाप्रमाणे करावा व त्याबाबत तुम्ही असे कबुल करित आहात की,

अ. जागा उत्तम स्थितीमध्ये तुम्ही तुमच्या खर्चाने ठेवावयाची आहे. तसेच जागे मध्ये तुम्ही कोणत्याही प्रकारचे बदल परस्पर करावयाचे नाही अथवा तुम्ही असेही बदल करावयाचे नाहीत की ज्यायोग्य मा. नियोजन प्राधिकारी तथा मुख्याधिकारी, निफाड नगरपंचायत यांचेकडून आमचे विक्रम कारवाई केली जाईल.

ब. सदर जागे मध्ये कोणत्याही प्रकारे स्फोटक वस्तु अथवा जिवीतास हानीकारक वस्तु अथवा मिलाकतीस धोका उत्पन्न होईल अशा वस्तु तुम्ही साठवावयाच्या नाहीत अथवा ज्या गोष्टी स्थानिक स्वराज्य संस्थेने रहिवासी जागेत साठवू नयेत अशाप्रकारे जाहीर केले असेल त्याही वस्तु सदर जागेत साठविण्याच्या नाहीत. त्याचप्रमाणे जागे मध्ये खुप वजनदार वस्तु अथवा त्यांचे खोके नेवून जागेचे अथवा इमारतीचे नुकसान करावयाचे नाही. अशावितीने जागेचा वापर केल्यामुळे कोणत्याही जागेचे अथवा इमारतीचे नुकसान झाल्यास ते नुकसान भरण देण्याची संपूर्ण जबाबदारी तुमच्यावर राहिल.

क. जागेच्या शिंती, छत, जमिन, संडास, बाधकम वगैरेची सर्व व्यवस्था उत्तम रितीने व वेळोवेळी दुरुस्त्या करून ठेवण्याची सर्व जबाबदारी तुमची असून आम्ही ज्याप्रकारे बांधीव जागा तुमचे ताब्यात देवु त्याच रितीने उत्तम रितीने उत्तम स्थितीत ठेवण्याची जबाबदारी तुमचेवर आहे. त्याशिवाय आणखी काही गोष्टी इमारतीच्या जागी इमारतीसाठी करणे जरूर झाल्यास त्या स्थानिक संस्थेने सांगितल्यास त्या तुम्ही तुमच्या पदखर्चाने करावयाच्या आहेत.

ड. तुम्हांस दिलेली बांधीव जागा अथवा त्याचे भाग तुम्ही नष्ट करावयाचे नाहीत, त्याची जाडी कमी करावयाची नाही अथवा त्यात बदल करावयाचे नाहीत. तसेच ड्रेनेज पाईप, प्लंबीगचे पाईप, छज्जे, स्लॅब, बिम्स, कॉलम्स यांचे कोणत्याही प्रकारे नुकसान करावयाचे नाही. उलट पक्षी या सर्व गोष्टी उत्तम स्थितीत राहतील अशीच काळजी तुम्ही घ्यावयाची आहे. त्याचप्रमाणे या गोष्टी मध्ये बदल होईल अशावितीने वा त्याचे नुकसान होईल अशावितीने काम तुम्ही करावयाचे नाही.

इ. तुमच्या जागेतील केवळ कचरा, जिने, तबकड्या व इमारती भोवती असलेली मोकळी जागा या ठिकाणी टाकावयाचा नाही अथवा त्या जागे मध्ये कोणत्याही रितीने बाधा येईल अथवा उपद्रव होईल अशा रितीने कोणतेही वर्तन तुम्ही करण्याचे नाही.

ई. मागणी होताच सात दिवसांच्या आत तुमचे कडून ज्या रकमा इमारतीसाठी मागितल्या जातील अथवा ज्या रकमा अनामत म्हणून संबधीत संस्थेकडे भराव्या लागतील त्या रकमा तुम्ही ताबडतोब देण्याच्या आहेत. ज्या कारणासाठी सदरहु रकमेची मागणी तुमचेकडे केली असेल त्या कारणाकरिता तुम्ही ती रक्कम दिली नाही तर ती

सुविधा उपभोगण्याचा अधिकार तुम्हांस रहाणार नाही अथवा ती सुविधा तुम्हांस मिळणार नाही.

प. बांधीव जागेवरील घेणारे सर्व टॅक्स, वॉटर चार्ज, इतर खर्च हा तुमचे तुम्ही करावयाचा आहे.

ज. कलम 1 ब यात वर्णन केलेली बांधीव जागा तुम्ही फक्त निवासी कारणासाठीच वापरण्याची आहे.

वरील प्रमाणे शर्ती तुम्ही मान्य केल्या आहेत. या बदल तुमचे व आमचे दरम्यान वरील शर्ती ठरविल्या बदल तुम्ही ह्या करावावर सही केली आहे. शिवाय वरील शर्ती तुम्ही स्वतःकरिता व अन्य व्यक्तींच्या फायद्याकरिता कबूल केलेल्या आहेत.

12. कलम 1अ मध्ये वर्णन केलेली मिळकत व 1ब मध्ये वर्णन केलेली रो-हाऊस मिळकत हि संपूर्णपणे निर्वध व बोजाविरहित आहे. लिहून देणार यांनी कोठेही गहाण, दान, लिन, लिज, मृत्युपत्र, बक्षिपत्र, साठेखत, करावनामा, जनरल मुखत्यापत्र, जामीनकी, कोर्ट जप्ती किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारे जड जोखमीत गुंतविलेली नाही. लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचेशिवाय इतर दुसऱ्या व्यक्तींच्या लाभात करार, मदत करून दिलेले नाही.

13. प्रस्तुत रो-हाऊस विक्री करारनाम्याकामी होणारा खर्च जसे मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क, जी.एस.टी. चा खर्च लिहून घेणार यांनी केलेला आहे. मिळकती संबंधातील आवश्यक त्या सर्व दस्त्यांच्या प्रती तुमचे ताब्यात दिलेल्या आहेत. तसेच त्यानंतर होणारा अंतिम खरेदी व हस्तांतरणाचा खर्च जसे की नोंदणी शुल्क, मुद्रांक शुल्क, नोंदणीचा सर्व खर्च, इतर कर, लिहीणावळ, इत्यादी हा लिहून घेणार यांनी करावयाचा आहे.

आम्ही तुम्हांस जागेचा कब्जा दिल्या नंतर आमचेवर कोणतीही जबाबदारी नाही. मात्र ताबा देण्या पूर्वी बांधकामामध्ये काही दोष असल्यास ते दुरुस्त करून देवू. ताबा तुम्ही घेतल्यानंतर कोणत्याही प्रकारची तक्रार आम्ही मान्य करणार नाही. तसेच जागेचे नुकसान तुमच्या गैरवापरामुळे झाले असल्यास अथवा त्यामुळे इतरांच्या जागेला नुकसान पोहोचत असल्यास अथवा त्यामुळे इमारतीचे काही नुकसान झाले असल्यास ते नुकसान दुरु करून देण्याची जबाबदारी आमच्यावर नाही. तसेच नियमित वापरामुळे जागेचे जे काही नुकसान होवू शकेल/शकते (विझनेबल) ते दुरुस्त करून देण्याची जबाबदारी आमच्यावर नाही. तसेच ब्रेक अधिनियमाप्रमाणे जे काही मॅन्टेनन्स करावायचे राहितील त्यास लिहून घेणार यांची संमती राहिल.

परिशिष्ट 1

बांधकामाचे स्पेसिफिकेशन्स-

1. ओव्हरहेड एक हजार लिटरची पाण्याची टाकी असेल.
2. सर्व खिडक्यांना ब्रेनार्ईट असेल.
3. हॉल मधील खिडकी 5X4 व बेड मधील खिडकी 4X4 असेल.
4. दरवाजांची फ्रेम ह्या सिमेंट चौकट मध्ये असेल.

5. मुख्य दरवाजाची चौकट ही लाकडी असेल.
6. सर्व दरवाजे हे लॅमिनेट मध्ये असेल तसेच संडास व बाथकमचे दरवाजे हे उल्स्युपीव्हीसी मध्ये असेल. तसेच बाथकम मध्ये हॉट व कोल्ड वॉटर टॅब व गिझरसाठी पाण्याचे कनेक्शन तसेच विज कनेक्शनची सोय असेल.
7. इलेक्ट्रिकल फीटींग ही कन्सल्ट असेल व आयएसआय मार्क असलेले वायर राहतील.
8. प्लंबिंग हे रेग्युलर कंपनीचे कन्सल्ट असेल. तसेच नळ फीटींग हे चांगल्या क्वालिटीचे असेल.
9. प्लायडिंग विंडो पावडर कोटेड असेल व ग्लास हे फिगर मध्ये असेल.
10. फ्लोअरिंग टाईल्स 4X2 असेल.
11. बाथकम मध्ये 7 फुटापर्यंत व टॉयलेट मध्ये 3 फुटापर्यंत टाईल्स असेल व किचन मध्ये 4 फुट टाईल्स असेल त्याची साईज 12 X 18 इंच असेल.
12. आतील भिंतीना पुट्टी रोईल आणि कलर बर्जर/एशिएन कंपनीचा असेल व बाहेरील भिंतीना बर्जर/एशिएन कंपनीचे कलर असेल.
13. पार्किंग मध्ये 2X2 टाईल्स असेल.
14. आतील भिंती ह्या 4 इंच विटा मध्ये असेल व बाहेरील भिंती ह्या 6 इंच विटा मध्ये असेल.
15. ब्लॅक व कॉलम हे आर.सी.सी. बांधकाम प्लास्टर वॉश सेंड मध्ये असेल.
16. बांधकाम वॉश सेंड मध्ये असेल.
17. ब्लॅक, क्रिटल डिझाईन आर.सी.सी. कंन्सल्टंट ने दिलेल्या रचनेनुसार असेल.
18. बाल्कनी मधील वेलिंग ही एमएस मध्ये असेल.
19. तसेच आतील जिना ही एमएस वेलिंग मध्ये असेल.

टिप :- वरील सुविधा ह्या जनरल स्वकपाच्या असून वरील सुविधांचे व्यतिरिक्त आणखी जादा सोयी व सुविधा अगर बांधकाम लागल्यास त्याचे वेगळे पैसे आगाऊ स्वकपात द्यावयाचे आहे.

हा रो-हाऊस विक्रीचा करारनामा तुम्हीं व आम्हीं राजीखुशीने स्वसंतोषाने मजकुर वाचून व समजावून घेवून लिहून ठेवला असून याखाली तुम्ही व आम्ही आपआपल्या सहाया साक्षीदारांसमक्ष केल्या ओहत.

हा रो-हाऊस विक्रीचा करारनामा आज रोजी लिहून दिला असे.

मे. सोहनलाल भंडारी रियल्टी
भागिदारी संस्था, तर्फे भागिदार
श्री. सिध्दार्थ सोहनलाल भंडारी
(लिहून देणार)

श्री. शुकन वलठल डरसे
(ललहुन घेणर)

सुु. लललरडरई शुकन डरसे
(ललहुन घेणर)

सरकुषीदर

1. -----

2. -----

घोषणापत्र / शपथपत्र

मी/आम्ही खाली सही करणार मा. नोंदणी महानिरीक्षक म. रा. पुणे यांचे दिनांक 30/11/2013 रोजीचे परीपत्रक वाचून असे घोषित करतो की, नोंदणीसाठी सादर केलेल्या दस्तऐवजातील मिळकत ही फसवणुकीव्दारे अथवा दुबाव विक्री होत नाही. याचा आम्ही अभिलेख शोध घेतलेला आहे. दस्तातील लिहून देणार/कुलमुख्याधारक हे खरे असून याची आम्ही स्वतः खात्री करून या दस्तासोबत दोन प्रत्यक्ष ओळखणारे इंसम स्वाक्षरीसाठी घेऊन आलो आहे/आहेत.

सदर नोंदणीचा दस्तऐवज निष्पादित करतांना नोंदणी प्रक्रियेनुसार आमच्या जबाबदारीने मी/आम्ही दस्तातील मिळकतीचे मालक/वारस, हक्कदार/कब्जेदार/हितसंबंधीत व्यक्ती यांची मालकी "Title" तसेच मिळकतीचे मालकाने नेमून दिलेल्या कुलमुख्याधारक "P.A.Holde" लिहून देणार हे ह्यात आहेत. व उक्त मुख्याधारपत्र अद्यापही आहे. व आजपावेतो रद्द झालेले नाही. याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत. तसेच सदरची मिळकत शासन मालकीची नाही. व मिळकतीतील इतर हक्क, कर्ज, बँक बोजे, विकसन बोजे, शासन बोजे व मुख्याधारकांनी केलेले व्यवहाराच्या अधिन राहून आमचा आर्थिक व्यवहार पूर्ण करून साक्षीदार समक्ष निष्पादित केलेला आहे.

या दस्तासोबत नोंदणी प्रक्रियेमध्ये जोडण्यात आलेली पुरक कागदपत्रे ही खरी आहेत. व मिळकतीच्या हस्तांतरणाबाबत कोणत्याही न्यायालयात/शासकिय कार्यालयाचा मनाई हुकुम नाही. तसेच महाराष्ट्र नोंदणी नियम 1961 चे नियम 44 नुसार बाधीत होत नाही. याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत.

नोंदणी नियम 1961 चे नियम 44 व वेळोवेळी न्यायालयाचे/उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानुसार दस्तऐवजामधील मिळकतीचे मालक/कुलमुख्याधारक यांची मालकी व दस्तऐवजाची वैधता तपासणे हि नोंदणी अधिकारी यांची जबाबदारी नाही. याची आम्हांस पूर्णपणे जाणीव आहे.

स्थावर मिळकती विषयी सध्या होत असलेली [फसवणुक/बनावटीकरण/संगनमत](#) व त्या अनुषंगाने पोलिस स्टेशनमध्ये दाखल होत असलेले गुन्हे हे माझे दस्तऐवजातील मिळकती विषयी होऊ नयेत म्हणून नोंदणी अधिनियम 1908 चे कलम 82 नुसार मी/आम्ही नोंदविण्यात आलेल्या व्यवहारास कायदानुसार मुद्रांक शुल्क किंवा नोंदणी फि कमी लावली/बुडविली गेली असल्यास अथवा नोंदणी अधिनियम 1908 चे कलम 82 नुसार कोणत्याही प्रकारचा कायदेशिर प्रश्न उद्भवल्यास त्यास मी/आम्ही व दस्तऐवजातील सर्व निष्पादक व ओळख देणार जबाबदार राहणार आहोत याची पूर्ण कल्पना आहे.

त्यामुळे मी/आम्ही नोंदणी प्रक्रियेमध्ये कोणत्याही प्रकारचा गुन्हा घडणारे कृत्य केलेले नाही. जर भविष्यात कायदानुसार कोणताही गुन्हा घडल्यास मी/आम्ही नोंदणी अधिनियम 1908 चे कलम 82 व भारतीय दंड संहिता 1860 मधील नमुद असलेल्या 7 वर्षांच्या शिक्षेस पात्र राहणार आहोत याची मला/आम्हाला पूर्णपणे जाणीव आहे. त्यामुळे हे घोषणापत्र/शपथपत्र दस्ताचा भाग म्हणून जोडत आहोत.

लिहून देणार

लिहून घेणार