-: खरेदीखत:-

आज दिनांक 15/09/2026 रोजीचे
मौजे भडगाव-खेड येथील **"इंपेरीयल रेसिडन्सी (Imperial Residency)"**
या इमारतीतील पहिला मजला, फ्लॅट नं. 103
त्याचे क्षेत्र 39.30 चौ. मी. (कारपेट) बाबत
खरेदी रक्कम रू. 12,50,000/-
सरकारी मुल्यांकन रू. 12,02,000/-
मुद्रांक शुल्क र. रू. 75,000/-
नोंदणी फी र. रू. 12,500/-

इंपेरीयल बिल्डकॉन भागिदारी संस्था
करीता भागीदार
पॅन नं. AAGFI8519J
तौसिफ अब्दुल कादीर खोत
वय - 39 वर्षे, धंदा – बिल्डर व डेव्हलपर,
रा. इमेज अपार्टमेंट, खेड,
ता. खेड, जि. रत्नागिरी
मो. नं. 8149224410
— **खरेदी देणार/ प्रवर्तक**

(यापुढे सदर खरेदीखतामध्ये खरेदी देणार/ खरेदी देणार/ प्रवर्तक असा उल्लेख करण्यात आलेला आहे)

1) **श्री. संतोष दिपक माने**
वय - 27 वर्षे, धंदा - नोकरी,
पॅन नं. FEKPM2491Q

2) **श्रीमती पार्वती दिपक माने**
वय - 60 वर्षे, धंदा – गृहीणी,
पॅन नं. **FEDPM1814Q**
दोघेही रा. महात्मा फुले नगर,
ता. खेड, जि. रत्नागिरी 415709
मो. नं. 9545513728
–**खरेदी घेणार/ वाटपग्रही**

(यापुढे सदर खरेदीखतामध्ये खरेदी घेणार/ खरेदी घेणार/ वाटपग्रही असा उल्लेख करण्यात आलेला आहे)

मी खरेदी देणार कारणे खरेदीखत लिहून देतो की,

तुकडी व जिल्हा रत्नागिरी, पोटतुकडी व तालुका खेड, मौजे खेड-भडगाव, ता. खेड, जि. रत्नागिरी येथील व मे. दुय्यम निबंधक खेड यांचे स्थळ सिमेतील जमीन मिळकतीचे रेव्हेन्यू रेकॉर्डप्रमाणे वर्णन पुढीलप्रमाणे-

गट क्र.व उपविभाग क्र.	**क्षेत्र (हे. आर.पॉ.)**	**आकार (रू.पै.)**
84/इ	**0 - 06 - 00**	**—**

त्यास चर्तु:सिमा खालीलप्रमाणे —

पूर्वेस	-	लागून गट नं. 84/2ब ची मिळकत
पश्चिमेस	-	रोड
दक्षिणेस	-	लागून गट नं. 86 ची मिळकत
उत्तरेस	-	लागून गट नं. 84/2ब ची मिळकत

अशा चर्तु:सिमांतर्गत जमिन मिळकतीतील **"इंपेरीयल रेसिडन्सी (Imperial Residency)" या इमारतीतील पहिला मजला, फ्लॅट नं. 103 त्याचे क्षेत्र 39.30 चौ. मी. (कारपेट) अशी फ्लॅट मिळकत** अशी फ्लॅट मिळकत सदर खरेदीखताचा विषय आहे.

सदर जमिन मिळकतीस जूना नं. 84/2ब असा होता. सदर मिळकत मुळ मालक तुळशीराम भिकू जाधव यांना कुळ हक्काने प्राप्त झालेली होती. सदर तुळशीराम भिकू जाधव हे मयत झाल्यांनतर वारस म्हणून भिकू तुळशीराम जाधव यांचे नाव रेव्हेन्यू रेकॉर्डला दाखला झाले. त्यानंतर भिकू तुळशीराम जाधव हे दि. 27/01/1983 रोजी मयत झाले म्हणून त्यांचे वारस म्हणून ए. कु. पु. म्हणून सुबोध भिकू जाधव यांचे फेरफार क्र. 5802 ने दाखल झाले. त्यानंतर फेरफार नोंद क्र. 9841, 9907 व 9732 अन्वये इतर वारस म्हणून सुमित संतोष जाधव, स्नेहल संतोष जाधव, सिमा संतोष जाधव, सुबोध भिकू जाधव, राजेंद्र भिकू जाधव, अंजली भिकू जाधव, सरस्वती भिकू जाधव, प्रशांत नारायण जाधव, शुभांगी नारायण जाधव, कल्पना नारायण जाधव, सुरेखा नारायण जाधव यांची नावे सदर मिळकतीस दाखल झाली. त्यानंतर फेरफार नोंद क्र. 11575 ने मे. मा. उपाधिक्षक भूमिअभिलेख खेड यांचेकडील कजाप पत्रकाने सदर जमिन मिळकतीस 84इ असा नंबर देण्यात आला.

त्यानंतर सदर मिळकतीतील अन्य सहहिस्सेदार यांनी श्रीमती सिमा संतोष जाधव, स्नेहल किरण मोहिते, सुमित संतोष जाधव यांचे लाभात त्यांचा असणारा सदर हिस्सा सोडून दिला सदर हक्कसोडपत्र ता. 25/05/2016 रोजी दुय्यम निबंधक खेड यांचे कार्यालयात अ. क्र. 1499 या नंबरावर रितसरपणे नोंदविले आहे. सदर खरेदीखतास अनुसरून सदर श्रीमती सिमा संतोष जाधव वगैरे यांचे नावाची नोंद जमिन मिळकतीच्या 7/12 सदरी करण्यात आली. त्यानंतर श्रीमती सिमा संतोष

जाधव, स्नेहल किरण मोहिते, सुमित संतोष जाधव यांनी सदर संपूर्ण जमिन मिळकत श्री. तौसिफ अब्दुल कादीर खोत व श्रीमती खदिजा युनूस खोत यांस दि. 18/07/2016 रोजी दुय्यम निबंधक खेड यांचे कार्यालया अ. क्र. 2002/2016 येथे नोंदवलेल्या खरेदीखताने खरेदी दिली.

त्यानंतर श्री. तौसिफ अब्दुल कादीर खोत व श्रीमती खदिजा युनूस खोत यांनी भागीदारी संस्था स्थापन करून सदर जमिन मिळकत विकसित करण्याचे ठरविले. त्यानुसार श्री. तौसिफ अब्दुल कादीर खोत व श्रीमती खदिजा युनूस खोत यांनी दि. 05/06/2017 रोजी भागीदारीपत्र लिहून ठेवले आहे. सदर भागीदारीपत्र दि. 05/06/2017 रोजी दुय्यम निबंधक खेड यांचे कार्यालयात अ. क्र. 1612/2017 येथे नादेंवलेले आहे. सदर भागीदारी संस्थेमध्ये दोन भागीदार म्हणजेच श्री. तौसिफ अब्दुल कादीर खोत व श्रीमती खदिजा युनूस खोत असे असून सदर भागीदारी संस्थेस **“इंपेरीअल बिल्डकॉन”** असे नाव देण्यात आलेले आहे. सदर दि. 05/06/2017 रोजीचे भागीदारीपत्राचे अनुषंगाने सदर जमिन मिळकतीतील इमारतीतील फ्लॅट, गाळे वगैरे विक्री करण्याचे अधिकार कोणीही एकाने करण्यास दिलेले आहेत. त्या अधिकारांचे आधारे खरेदी देणार हे सदरचे खरेदीखत लिहून देत आहेत.

बिनशेती व बांधकाम परवानगी - सदर मिळकतीबाबत खरेदी देणार यांनी उपविभागीय अधिकारी खेड यांचेकडील **जा. क्र. एलएनए/ एसआर/ 118/ 2015 दि. 07/11/2017 अन्वये** बिनशेती व बांधकाम परवानगी घेतलेली आहे.

नोंदणी :- प्रवर्तकाने महाराष्ट्र रिअल इस्टेट रेगुलेटरी ॲथोरिटी येथील प्राधिकरणाकडे क्रमांक P52800019895 यासह स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम, 2016 याच्या तरतुदींअन्वये प्रकल्पाची नोंदणी केली आहे.

बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला :- सदर खरेदीखताचा विषय असलेली फ्लॅट मिळकतीच्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले असून त्याबाबत उपविभागीय अधिकारी खेड, ता. खेड, जि. रत्नागिरी यांनी दि. 30/07/2020 रोजी Occupancy Certificate दिलेले आहे.

वर नमूद बांधकाम परवानगीनुसार खरेदी देणार सदर मिळकतीमध्ये आरसीसी इमारतीचे बांधकाम केलेले आहे. सदर इमारतीमध्ये तळमजला, त्यावर पहिला, दुसरा, रेजड दुसरा मजला अशा स्वरूपाचे बांधकाम केलेले आहे. सदर इमारतीस **“इंपेरीअल रेसिडन्सी”** असे नाव देण्यात आले आहे.

सदर “**इंपेरीअल रेसिडन्सी**” या इमारतीतील तळ मजल्यावर चार व्यापारी गाळे असून त्यांस गाळा नं. 001 ते 003 असे नंबर देण्यात आले आहेत. तसेच पहिले ते दुसरे मजल्यावर प्रत्येकी पाच रहिवासी फ्लॅट असून त्यांस अनुक्रमे

101 ते 105, 201 ते 205 असे नंबर देण्यात आलेले आहेत. तसेच रेजड दुसरे मजल्यावर चार रहिवासी फ्लॅट असून त्यास फ्लॅट नं. 301 ते 304 असे नंबर देण्यात आले आहेत.

तुम्ही खरेदी घेणार यांनी वरील सर्व गोष्टींची स्वत: तसेच जाणकार व्यक्तीचे सहाय्याने शहानिशा करून घेतली आहे. तसेच आमचे मालकी वहिवाटीचे हक्कांबाबत तसेच इमारतीचे बांधकाम, त्याची प्रत, फ्लॅट्समधील सुविधा याबाबत आपले समाधान झाल्याने तुम्ही सदर **"इंपेरीयल रेसिडन्सी (Imperial Residency)" या इमारतीतील पहिला मजला, फ्लॅट नं. 103 त्याचे क्षेत्र 39.30 चौ. मी. (कारपेट) अशा स्वरूपाचा सेल्फकंटेंट फ्लॅट तुम्ही रक्कम रू. 12,50,000/- (रू. बारा लाख पन्नास हजार मात्र)** या किंमतीस खरेदी घेण्याचे मान्य केलेत. त्यानुसार –

अ) **रक्कम रू. 1,50,000/- (रू. एक लाख पन्नास हजार मात्र)** खरेदी घेणार यांनी ॲक्सीस बँक वरील दि. रोजीच्या चेक नं. ने खरेदी देणार यांस अदा केले आहेत.

ब) तसेच **र. रू. 11,00,000/- (रू. अकरा लाख मात्र)** खरेदी घेणार यांनी ICICI HFC Ltd येथे कर्ज प्रकरण करून ICICI Bank वरील दि. रोजीच्या डी. डी. नं. खरेदी देणार यांचे नावे अदा केलेला आहे.

अशाप्रकारे किंमतीची संपूर्ण **रक्कम रू. 12,50,000/- (रू. बारा लाख पन्नास हजार मात्र)** खरेदी देणार यांना खरेदी घेणार यांचेकडून वरीलप्रमाणे अदा झाल्याचे खरेदी देणार मान्य व कबूल करतात.

सदर फ्लॅट सोबतचे नकाशात रेखांकीत करून दाखवीला आहे. येणेप्रमाणे चतु:सिमांतर्गत फ्लॅट तुम्हांस खरेदी दिला आहे.

सदर फ्लॅटच्या चतु:सिमा खालील प्रमाणे आहेत

पूर्वेस	-	सदर फ्लॅटची व इमारतीची बाहेरील भिंत
पश्चिमेस	-	प्रवेश व कॉमन पॅसेज
उत्तरेस	-	फ्लॅट नं. 102 दरम्यान सेामाईक भिंत
दक्षिणेस	-	फ्लॅट नं. 104 दरम्यान सेामाईक भिंत

सदर रकमेचे बदल्यात सदर फ्लॅट मिळकतीचा प्रत्यक्ष ताबा खरेदी देणार यांनी खरेदी घेणार यांना आज रोजी पूर्ण मालकी हक्काने दिला आहे. तसेच इमारतीतील सर्व सामाईक हक्क देखील या खरेदीखताने दिलेले आहेत. त्याबाबत उभयपक्षांची तक्रार नाही. आता यापुढे खरेदी घेणार यांनी सदर फ्लॅट आपले

मर्जीप्रमाणे पूर्ण मालकी हक्काने वंशपरंपरागत उपभोग घ्यावा. त्यामध्ये खरेदी देणार यांनी आपला कोणताही हक्क हितसंबंध राखून ठेवलेला नाही.

उक्त सदनिकेचे **चटई क्षेत्र 39.30 चौ. मी.** इतके आहे आणि चटई क्षेत्र याचा अर्थ बाहेरील भिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र, परिसेवा कूपखालील क्षेत्र, केवळ वाटपग्राहीच्या उपयोगकरीता उक्त वेश्मास (फ्लॅटला) उपांगभूत असलेला, सज्जा (बाल्कनी) किंवा व्हरांड्यांचे क्षेत्र आणि केवळ, वाटपग्राहीच्या उपयोगासाठी उक्त वेश्मास उपांगभूत असलेले खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून, परंतू वेश्माच्या अंतर्गत विभाजक भिंतीनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले वेश्माचे निव्वळ वापरयोग्य चटई क्षेत्र असा आहे.

असा रहिवासी फ्लॅट त्यातील सर्व जोडलेल्या वस्तू व हक्क हितसंबंध, सदर फ्लॅट मध्ये जाणे-येणेचे सर्व हक्क, ग्राऊंड फ्लोअरवर ग्रामपंचायतीकडून मिळणाऱ्या नळाचे पाणी साठविले जावून तेथून इलेक्ट्रीक मोटरच्या सहाय्याने इमारतीचे टेरेसवर बांधलेल्या आर.सी.सी. टाकीत पाणी लिफ्ट केले जाते व सदर ओव्हरहेड टाकीतून प्रत्येक फ्लॅट धारकाला त्याचे रहिवासी फ्लॅटमध्ये पाणी नळाने पुरविले जाते. ती टाकी त्यानुसार वापरणेचा हक्कही तुम्हांस सामाईकात खरेदी दिलेला आहे. तसेच सामाईकात वापरणेसाठी एक इलेक्ट्रीक मिटर व पाण्यासाठी एक स्वतंत्र इलेक्ट्रीक मोटर बसविले जातील. सामाईक वापराच्या ठिकाणी म्हणजेच जिने, पार्कींग स्पेस, इलेक्ट्रीक मोटर, टेरेस वगैरे ठिकाणी त्या सामाईक इलेक्ट्रीक मिटरमधून विद्युत पुरवठा पुरवला जातो. सर्व फ्लॅटचे संडास बाथरूमचे पाणी वगैरे तळमजल्यावरील स्वतंत्र टाकीत सोडले जाते. अशाप्रमाणे कॉमन ॲमिनीटीज यांचा वापर करण्याचा हक्क तुम्हांस व इतर फ्लॅट धारकांमध्ये सामाईक व अविभाज्य असा रहाणेचा आहे. फ्लॅटचा ताबा घेतल्यानंतर इमारतीतील कॉमन इलेक्ट्रिकचे येणारे बिल खरेदी घेणार व इमारतीतील अन्य फ्लॅट धारक यांनी आपल्या हिश्यावर येईल त्याप्रमाणे भरण्याचे आहेत.

अशा प्रमाणे सामाईक पाण्याच्या टाकीतून त्यानुसार पाणी घेण्याचा हक्क, सामाईक संडास बाथरूमचा मैला साठविण्यासाठी वरील स्वतंत्र टाकी वापरणेचा हक्कही तुम्हांस सामाईकात राहील. कॉमन ॲमिनिटीज यांचा वापर करण्याचा हक्क तुम्हास व अन्य फ्लॅट धारकांमध्ये सामाईक व अविभाज्य असा रहाणेचा आहे. सदर फ्लॅटच्या बाहेरील भिंती या तुमचे व लगतचे फ्लॅटधारक यांचेमध्ये सामाईक मालकीच्या राहतील. एकंदर इमारतीतील पाणी, ड्रेनेज व्यवस्था या देखील सामाईक मालकी वहिवाटीत राहतील.

फ्लॅटमध्ये दिलेल्या सुविधांची शहानिशा खरेदी घेणार यांनी खरेदी खताचे रजिस्ट्रेशनपुर्वी केलेली आहे. त्याबाबत त्यांची भविष्यात तक्रार रहाणार नाही. सदर इमारतीचे नाव **"इंपेरीयल रेसिडन्सी (Imperial Residency)"** असेच राहील. ते तुम्हास इतर ब्लॉक धारकांनी बनविलेल्या सोसायटी, असोशिएशन अगर, प्रायव्हेट लि. कंपनी यांसही बदलता येणार नाही.

भविष्यात प्रवर्तक अधिमुल्याचे प्रदान केल्यावर उपलब्ध विकास हक्काच्या हस्तांतरणाच्या किंवा चटई क्षेत्राच्या निर्देशंकाचा लाभ उठवून नियमानुसार सदर वाढीव चटई क्षेत्राचा वापर करण्याचे नियोजन करणार आहे व सदर वाढीव चटई क्षेत्र हे केवळ प्रवर्तकाचे आहे, असे समजून सदर फ्लॅट खरेदी करण्याचे खरेदी घेणार यांनी मान्य केले आहे. ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून 5 वर्षाच्या कालावधीत वापरलेल्या साहीत्यामध्ये बांधकाम दोष, दर्जा याबाबत निदर्शनास आणून दिले असेल तर जेथे शक्य असेल तेथे प्रवर्तकाकडून त्याच्या स्वत:च्या खर्चाने दोष दुर करण्यात येतील व असे दोष दुर करणे शक्य नसेल त्या बाबतीत खरेदी घेणार यांना अधिनीयमात तरतुद केलेल्या रीतीने अशा दोषाबद्दल प्रवर्तकाकडून नुकसान भरपाई मिळवण्यास पात्र असेल व त्याबाबत प्राधीकारणाकडे दाद मागता येईल व सदर प्रकरणी स्थावर संपदा अधिनियम 2016 मधील कलम 70 अन्वये नियुक्त केलेल्या अभिनिर्णय अधिकार्याकडे सोपविणेत येईल.

प्रवर्तक ठरवतील अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था किंवा मर्यादीत कंपनी स्थापन करण्यामध्ये व तीची नोंदणी करण्यामध्ये खरेदी घेणार व इमारतीमधील अन्य रहीवासी सभासद होतील व आवश्यक कागदपत्रांवर सह्या करतील. प्रवर्तकाने दस्तऐवज पाठविल्यापासून 7 दिवसांचे आत त्यामधील माहीती भरणेची जबाबदारी खरेदी घेणार यांची राहील व त्यावर सही करून ते दस्तऐवज परत प्रवर्तकाडे पाठवतील. सोसायटी बाबत नियम व उपविधी यामध्ये बदल करणेचा अधिकार संबंधीत निबंधकास राहील. सहकारी संस्था स्थापन झालेचे नोंदणी दिनांकापासून 3 महीन्याचे कालावधीत प्रवर्तक सदर इमारतीमधील हक्कहीतसंबंध सोसायटीचे नावे हस्तांतरीत करतील.

सदर सोसायटी स्थापन करणेसाठी होणरा खर्च प्रत्येक प्लॅट/ गाळा धारकाने आपापले हिश्याप्रमाणे होणारी रक्कम प्रवर्तकाकडे देणेची आहे. तसेच सोसायटीचे नावे हस्तांतराचा करावा लागणारा खर्च स्टॅम्प व रजीस्ट्रेशन फी इत्यादी खर्चाची रक्कम प्रत्येक सभासदाने प्रवर्तकाकडे जमा करणेची आहे. वरील बाबींची पुर्तता सर्व फ्लॅट/ गाळे धारकांकडून झालेवर वरील प्रमाणे हस्तांतरण दस्त प्रवर्तक नोंदणीकरीता सादर करतील.

प्रवर्तक/ खरेदी देणार खालील प्रमाणे आश्वासन देत आहेत की,

1) सदर प्रकल्पाकरीता करारनाम्यास जोडलेल्या मालकी हक्क अहवालामध्ये घोषीत केल्याप्रमाणे जमिनीच्या बाबतीत स्पष्ट व विक्रीयोग्य मालकी हक्क आहे आणि प्रकल्पाच्या जमिनीवर विकासकामे करण्याचे आवश्यक हक्क आहेत. तसेच जमिनीचा प्रत्यक्ष व कायदेशीर कब्जा आहे.

2) सदर मिळकतीमध्ये सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून आवश्यक त्या सर्व प्रकारच्या मान्यता घेण्यात आल्या आहेत.

3) सदर मिळकतीवर अथवा प्रकल्पावर कोणताही भार अथवा बोजा प्रवर्तकाने निर्माण केलेला नाही.

4) सदर मिळकतीबाबत कोणत्याही न्यायालयात वाद प्रलंबीत नाही.

5) सदर प्रकल्पाबाबत सर्व मान्यता परवाने वैद्य आहेत व कायद्याची रितसर परवानगी अनुसरून ते घेण्यात आले आहेत.

6) फ्लॅट/ गाळे खरेदीदार यांचे हक्कास, मालकी हक्कास व हितसंबंधास बाधा पोहोचेल अशी कोणतीही कृती प्रवर्तक करणार नाही.

7) गृहनिर्माण संस्थेचे नावे अभिहस्तांतरण करून देते वेळी सामाईक क्षेत्राचा कायदेशीर ताबा प्रवर्तक देईल.

8) सदर जमिन मिळकतीबाबत शासनाकडून अथवा स्थानिक प्राधिकारणाकडून संपादनाबाबत कोणतीही नोटीस प्रवर्तकाला प्राप्त झालेले नाही.

9) प्रवर्तक गहाण अथवा भार आकारणार नाही – प्रवर्तकाने सदर करार अंमलात आणल्यानंतर तो (वेश्म) गहाण ठेवणार नाही किंवा भार आकारणार नाही आणि जर असे गहाण वा भार आकारण्यात आले तर त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी असे गहाण किंवा भार ज्या वाटपग्राही व्यक्तीने (वेश्म किंवा भूखंड) घेतला आहे अथवा घेण्याचे मान्य केले आहे त्या वाटपग्राहीच्या हितसंबंधाला बाधा आणणार नाही.

खरेदी घेणार खालील प्रमाणे आश्वासन देत आहेत की,

1) प्रवर्तकाकडून जो पर्यंत संपुर्ण प्रकल्पाबाबत अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादीत होत नाही तोपर्यंत प्रवर्तक त्याचे नोकर चाकर ,सुपरवायझ, मुखत्यार यांना इमारतीची किंवा कोणत्याही भागाची पाहणी करणेस खरेदी घेणारी व्यक्ती हरकत करणार नाही.

2) जोपर्यंत संपुर्ण प्रकल्पाची जमिन हस्तांतरण दस्तऐवजाद्वारे सोसायटीचे नावे घेणार नाही तो पर्यंत इमारतीतील वाहन तळाची जागा, जिने, टेरेस, मनोरंजनाच्या जागा, कॉमन पॅसेज व खुली जागा या प्रवर्तकाच्या मालमत्तेत राहतील.

3) या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा उक्त वेश्मिका/ सदनिका/ गाळे किंवा उक्त भूखंड आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायद्यांतर्गत इनामपत्र, पट्टांतरण किंवा अभिहस्तांकन करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही.

वाटपग्राही व्यक्तीला विक्री करावयाच्या सदनिकेच्या संबंधात याद्वारे केलेल्या कराराखेरीज व त्याव्यतिरिक्त त्याला कोणताही दावा करता येणार नाही आणि यात यापूर्वी नमूद केल्याप्रमाणे इमारतीची उक्त संरचना ही संस्था/ मर्यादीत कंपनी किंवा अन्य संस्था यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत व प्रकल्पाची जमीन शिखर संस्था/ महासंघ यांच्याकडे हस्तांतरीत केली जाईपर्यंत सर्व मोकळ्या जागा, वाहनतळाच्या जागा, सभाकक्ष, जिने, सज्जे, मनोरंजनाच्या जागा प्रवर्तकाच्या मालमत्तेत राहील.

4) ज्या तारखेस फ्लॅटचा ताबा घेतला आहे त्या तारखेपासून फ्लॅट खरेदीदीराने स्वत:च्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवणे आणि ज्या इमारतीत फ्लॅट आहे त्या इमारतीमध्ये जी नियम, विनीमय किंवा उप-विधी या विरुध्द असेल अशी कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला कोणतीही बाधा पोहचविणार नाही अथवा आवश्यक स्थानिक प्राधिकरण्यांच्या मान्यतेशिवाय ज्या इमारतीत फ्लॅट आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा खुद्द फ्लॅटमध्ये किंवा त्याचे कोणत्याही भागामध्ये बदल करणार नाही/ फेरफार करणार नाही किंवा भर घालणार नाही.

5) ज्या वस्तु जोखीमीच्या, ज्वलनशील किंवा धोकादायक स्वरुपाच्या आहेत किंवा ज्या इतक्या जड आहेत की ज्या इमारतीत फ्लॅट आहे त्या इमारतीच्या बांधकामास किंवा इमारतीचे संरचनेत धोका पोहोचवतील अशा वस्तुंचा अथवा ज्या साठविण्यास संबंधीत स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही वस्तुचा फ्लॅटमध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत फ्लॅट आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशव्दारासह ज्या इमारतीत फ्लॅट आहे त्या इमारतीचा जिना, सामाईक जागा (पॅसेज) किंवा इतर कोणत्याही संरचना यांना नुकसान पोहोचेल किंवा नुकसान पोहोचण्याचा संभव असेल असे जड पुडके (पॅसेजेस) वाहून नेताना काळजी घेतील आणि ज्या इमारतीत फ्लॅट आहे त्या इमारतीला किवा फ्लॅटला वाटपग्रहीच्या/ खरेदी घेणार यांचे निष्काळजीपणामुळे किंवा कसुरीमुळे कोणतेही नुकसान पोहोचेल त्या बाबतीत खरेदी घेणारे उल्लंघनाच्या परिणामांस जबाबदार असेल.

6) सदर फ्लॅटची सर्व अंतर्गत दुरुस्ती ही खरेदी घेणार स्वत:च्या खर्चाने करतील आणि फ्लॅट प्रवर्तकाने खरेदी घेणार यांस ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवतील आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरण किवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व विनीयम आणि उपविधी यांविरुध्द फ्लॅट ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा सदनिकेमध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा सदनिकेला कोणतीही गोष्ट करून बाधा पोहोचणार नाही. खरेदी घेणार हे संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणाला आणि किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र असतील.

7) फ्लॅट किंवा तीचा कोणताही भाग पाडून टाकणार नाही किंवा पाडून टाकण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा फ्लॅटमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी कोणतीही वाढ किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा ज्या इमारतीमध्ये फ्लॅट आहे त्या इमारतीच्या दर्शनी व बाहेरील रंग योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही आणि फ्लॅटमधील आणि त्याचा अन्योन्यप्रभावी भाग, मलवाही, गटार, नळ चांगल्या दुरुस्तीयोग्य स्थितीत ठेवतील आणि विशेषत: निवारा व ज्या इमारतीत फ्लॅट/गाळे आहेत, इमारतीच्या इतर भागाचे संरक्षण यासाठी आणि प्रवर्तक आणि/ किंवा संस्था किंवा मर्यादीत कंपनी यांच्या लेखी पुर्व परवानगीशिवाय फ्लॅटमधील खांब (कॉलम्स) तुळई, भिंती, लादी किंवा प्रलंबीत कॉंक्रीट सिमेंट (आर.सी.सी.) पर्डीज किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिन्नी लावणार नाही किंवा इतर कोणत्याही रितीने नुकसान पोहचविणार नाही.

8) प्रकल्पाच्या जमिनीच्या आणि ज्या इमारतीत फ्लॅट आहे त्या इमारतीच्या आवारात किंवा कोणत्याही भागात उक्त फ्लॅटमधून घाण, कचरा, चिंध्या, केरकचरा किंवा इतर वस्तू टाकू नयेत किंवा त्या टाकण्यास नकार द्यावा.

9) वाटपग्राही व्यक्ती/ उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्ती यांना या कराराच्या तरतूदी लागू असणे. यामध्ये अंतभूर्त असलेल्या सर्व तरतुदी आणि प्रकल्पाशी संबंधित या अंतर्गत उद्‌भवणारी आबंधने (वेश्माच्या/ भूखंडाच्या) कोणत्याही उत्तरवर्ती वाटपग्राही व्यक्तींना समानतेने लागू असतील आणि त्यांच्या विरूध्द अंमलात आणण्याजोग्या असतील. हस्तांतराच्या बाबतीत, सर्व उद्देश व प्रयोजने यांकरीता (वेश्म / भूखंड) यांसहीत उक्त आबंधने असतील अशी यातील पक्षकारांना स्पष्टपणे जाणीव आहे आणि अशाप्रकारे यातील पक्षकारांकडून व त्यांच्यामध्ये मान्य करण्यात आली आहेत.

संपूर्ण करार - हा करार, त्याच्या अनुसुची व परिशिष्टांसह यातील विषयवस्तुच्या संबंधातील पक्षकारांमधील संपूर्ण करार प्रस्थापित करतो आणि यथास्थिति, उक्त गाळा/सदनिका/भूखंड/ इमारत यासंबंधात पक्षकारांमधील कोणतेही व सर्व सामंजस्य करार, कोणतेही अन्य करारनामे, वाटपपत्रे, पत्रव्यवहार कोणत्याही असल्यास लेखी किंवा मौखिक संव्यवथा निष्प्रभावित करतो.

सुधारणा करण्याचा अधिकार – या करारामध्ये पक्षकारांच्या लेखी संमत्तीनेच केवळ सुधारणा करता येईल.

अनेकविधता – या कराराची कोणतीही तरतूद हा अधिनियम किंवा त्याखालील करण्यात आलेले नियम किंवा विनियम किंवा याअन्वये किंवा लागू असलेल्या इतर कायद्यान्वये शून्यवत असल्याचे किंवा अंमलात आणण्याजोगे नसल्याचे ठरविण्यात आले असेल तर, कराराच्या अशा तरतूदी या करारांच्या प्रयोजनाशी वाजवीरित्या

विसंगत नसतील तेथवर सुधारणा केल्या असल्याचे किंवा वगळण्यात आल्या असल्याचे आणण्यात येईल आणि अधिनियमाशी किंवा त्याखाली केलेल्या नियमांशी व विनियमांशी किंवा यथास्थिति लागू असलेल्या कायद्याशी सुसंगत करून काही प्रमाणात आवश्यक असतील आणि या कराराच्या उर्वरीत तरतूदी या कराराच्या निष्पादनाच्या वेळी वैद्य ठरतील व लागू असल्याप्रमाणे अंमलात आणण्याजोग्या असतील.

करारात जेथे उल्लेख केलेला असेल तेथे प्रमाण हिस्याची गणना करण्याची पध्दत – या करारात जेथे जेथे वाटपग्राही व्यक्तींनी प्रकल्पातील अन्य वाटपग्राही व्यक्तीशी (व्यक्तींशी) समान कोणतेही प्रदान करणे विनिर्दिष्ट केली असेल तेथे तेथे प्रकल्पातील सर्व (गाळा/ वेश्म/ भूखंड) यांच्या एकूण फरसबंद असलेले (गाळ्याचे/वेश्माचे/ भूखंडाचे) जे फरसबंद क्षेत्र असेल अशा क्षेत्राच्या प्रमाणात असेल.
अतिरिक्त हमी – दोन्ही पक्षकार मान्य करीत आहेत की, या कराराच्या तरतूदी किंवा यामध्ये पूर्वकल्पित केलेले कोणतेही व्यवहार परिणामक करण्यासाठी वाजवीरित्या आवश्यक असल्याप्रमाणे, यामध्ये विशेषतः तरतूद करण्यात आलेले विलेख निष्पादित करतील, ते अभिस्वीकृत करतील व स्वाधीन करतील आणि अशा इतर कार्यवाही करतील किंवा या अन्वये किंवा अशा कोणत्याही व्यवहारास अनुलक्षून याअन्वये निर्माण करावयाचे किंवा हस्तांतरित करावयाचे कोणतेही हक्क कायम करतील किंवा ते परिपूर्ण करतील.

निष्पादनाचे ठिकाण - प्रवर्तकाकडून त्याच्या प्राधिकृत अधिकाऱ्याने प्रवर्तकाच्या कार्यालयामध्ये किंवा प्रवर्तक आणि वाटपग्राही व्यक्ती यांच्यामधील परस्पर सहमती अशा ठिकाणी देण्यात येईल. केवळ या कराराचे निष्पादन केल्यावर या कराराचे निष्पादन पूर्ण करण्यात येईल आणि वाटपग्राही व्यक्ती व प्रवर्तक यांनी करार यथोचितरित्या निष्पादित केल्यानंतर, त्याचवेळी उक्त कराराच्या निष्पादनासह त्याची उपनिबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यात येईल म्हणून हा करार **मौजे खेड, ता. खेड, जि. रत्नागिरी** या ठिकाणी निष्पादित करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

वाटपग्राही व्यक्ती आणि/ किंवा प्रवर्तक नोंदणी अधिनियमात विहित केलेल्या कालमर्यादेत नोंदणीच्या योग्य नोंदणी कार्यालयामध्ये हा करार तसेच अभिहस्तांकनपत्र सादर करील आणि प्रवर्तक अशा कार्यालयात उपस्थित राहील आणि त्याचे निष्पादन दाखल करून घेईल.

या करारात पुर्वकल्पीत केल्याप्रमाणे वाटपग्रही व्यक्ती व प्रवर्तक यांच्यावर बजावयाच्या सर्व नोटीशी या वाटपग्रही व्यक्ती किंवा प्रवर्तक यांना पाठवयाच्या असतील तर त्या खाली विनिर्दिष्ट केलेल्या त्यांच्या पत्यावर नोंदणीकृत डाकेने आणि आधिसुचीत ई – मेल आयडीने/ टपाल दाखला घेवून यथोचितरित्या बजावले असल्याचे मानण्यात येईल.

खरेदी घेणार व्यक्तीचे नाव : -	**1) श्री. संतोष दिपक माने व** **2) श्रीमती पार्वती दिपक माने**
पत्ता :-	दोघेही रा. महात्मा फुले नगर, ता. खेड, जि. रत्नागिरी 415709
अधिसुचित ई-मेल आयडी :-	——
खरेदी देणार यांचे नाव :-	इंपेरीयल बिल्डकॉन भागिदारी संस्था करीता भागीदार **तौसिफ अब्दुल कादीर खोत**
पत्ता : -	रा. इमेज अपार्टमेंट, खेड, ता. खेड, जि. रत्नागिरी
अधिसुचित ई-मेल आयडी :-	khottausif@yahoo.com

या कराराच्या निष्पादनानंतर पत्यामध्ये कोणतेही बदल असल्यास तो एकमेकांना कळविणे हे खरेदी घेणार व खरेदी देणार यांचे कर्तव्य असेल आणि त्यांनी तसे करण्यास कसूर केला तरी वरील पत्यावर सर्व पत्रव्यवहार आणि पत्र पोहोचली नाहीत तर खरेदी घेणार व खरेदी देणार यांना त्या प्राप्त असल्याचे माण्यात येईल.

संयुक्ती वाटपग्राही व्यक्ती - काही प्रकरणात संयुक्त वाटपग्राही व्यक्ती असतील तेथे सर्व पत्रव्यवहार प्रवर्तकाकडून ज्याचे नाव पहिले दिसून येते अशा वाटपग्राही व्यक्तीला आणि सर्व वाटपग्राही व्यक्तींवर योग्यरित्या बजावण्यात आली असे मानून सर्व उद्देशांकरीता आणि प्रयोजनांकरीता त्याने किंवा तिने व दिलेल्या पत्यावर पाठविण्यात येतील.

मुद्रांक शुल्क व नोंदणी – या कराराच्या मुद्रांक शुल्क व नोंदणी बाबतचे आकार वाटपग्राहीद्वारे घेण्यात येतील.

विवाद ठराव – पक्षकारांमधील कोणताही विवाद सलोख्याने मिटवता येईल. जर विवाद सलोख्याने मिटविण्यात आला नसेल तर तो स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम, 2016 त्याखालील नियम व विनियम यांच्या तरतूदीनुसार प्राधिकरणाकडे निर्दिष्ट करण्यात येईल.

नियामक कायदा – या करारनाम्यान्वये किंवा त्यातून उद्‌भवणारे पक्षकारांचे हक्क व आबंधने यांचा अन्वयार्थ, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या भारतीय कायद्यांनुसार लावण्यात येईल आणि त्यांची अंमलबजावणी करण्यात येईल आणि या करारनाम्याची अधिकारकरीता **खेड, ता. खेड, जि. रत्नागिरी येथील दिवाणी न्यायालयांकडे** असेल.

- उपरिनिर्दिष्ट पहिली अनुसूची -

तुकडी व जिल्हा रत्नागिरी, पोटतुकडी व तालुका खेड, मौजे खेड-भडगाव, ता. खेड, जि. रत्नागिरी येथील व मे. दुय्यम निबंधक खेड यांचे स्थळ सिमेतील जमीन मिळकतीचे रेव्हेन्यू रेकॉर्डप्रमाणे वर्णन पुढीलप्रमाणे-

गट क्र.व उपविभाग क्र.	क्षेत्र (हे. आर.पॉ.)	आकार (रू.पै.)
84/इ	0 - 06 - 00	—

त्यास चर्तु:सिमा खालीलप्रमाणे —

पूर्वेस - लागून गट नं. 84/2ब ची मिळकत
पश्चिमेस - रोड
दक्षिणेस - लागून गट नं. 86 ची मिळकत
उत्तरेस - लागून गट नं. 84/2ब ची मिळकत

अशा चर्तु:सिमांतर्गत जमिन मिळकतीतील **"इंपेरीयल रेसिडन्सी (Imperial Residency)" या इमारतीतील पहिला मजला, फ्लॅट नं. 103 त्याचे क्षेत्र 39.30 चौ. मी. (कारपेट)** अशी फ्लॅट मिळकत सदर खरेदीखताचा विषय आहे.

- उपरिनिर्दिष्ट दुसरी अनुसूची -
- परिशिष्ठ -

1. आरसीसी फ्रेम स्ट्रक्चर बिल्डींग
2. बाहेरील व आतील भिंती 6" जाडीच्या
3. आतील प्लॅस्टर नेरू फिनिश व बाहेरील सॅण्डफेस प्लॉस्टर
4. ग्लेजड टाईल्स -
   - किचन ओटा प्लॅटफार्मवर 4'.0" हाईट विंडो सिलपर्यंत
     बाथरमत 7'.0" उंचीपर्यंत
     संडास (W.C.) 4'.0" उंचीपर्यंत हाप टाईल्स
5. सर्व खिडक्या -
   - मिडीअम गेज अॅल्युमिनिअम फ्रेम
   - संडास, बाथरूम अॅल्युमिनीअम फ्रेम
6. दरवाजे -
   हॉल - लाकडी फ्रेम फ्लॅश (बाहेरील बाजू)
   बेडरूम - लाकडी फ्रेम

संडास/- बाथरूम	ॲल्युमिनिअम फ्लॅश डोअर किंवा ग्रीन मार्बल्स

7. किचन ओटा 2 फूट X 7 फूट मार्बल स्टील सिंक

8. बाथरूम - पॉईंट - एक शॉवर, एक गिझर पॉईंट

9. इलेक्ट्रिक फिटींग (पट्टी फिटींग)

हॉल - 1 ट्युब, 1 फॅन, 1 बल्ब, 1 टीव्ही कनेक्शन, 1 एक्स्ट्रा पॉईंट, 1 डोअर बेल पॉईंट
किचन - 1 ट्युब, 1 फॅन, 1 बल्ब, 1 एक्स्ट्रा पॉईंट
बेडरूम - 1 ट्युब, 1 फॅन, 1 बल्ब, 1 एक्स्ट्रा पॉईंट
बाल्कनी - 1 पॉईंट

10. रंग
- आतील भिंतीना ऑईल बॉन्ड डिसटेंपर कलर
- बाहेरील भिंतीना पेंट

11. अंडर ग्राऊंड वॉटर टॅक कॉमन
- 8000 लिटर

12. ओव्हरहेड वॉटर टॅंक कॉमन
- 6000 लिटर

पाण्याची सोय- ग्रामपंचायतीकडून त्यांचेकडील पाण्याचे उपलब्धतेनुसार मिळणारे नळ कनेक्शन मधून पाणी तळमजल्यावरील टाकीत सोडले जाते. प्रत्येक फ्लॅट धारकाला स्वतंत्रपणे नळ कनेक्शन मिळवून दिली जाणार नाहीत. नळ पाण्याचा फ्लॅटमध्ये केलेला पुरवठा हा ग्रामपंचायतीकडून मिळणारे पाण्याचे उपलब्धतेनुसार अवलंबून राहील. खरेदी देणार हे ग्रामपंचायतीकडून सदर इमारतीकरीता ग्रामपंचायतीकडील उपलब्धतेनुसार परंतू जास्तीत जास्त चार नळ कनेक्शन घेवून देतील. इमारतीतील फ्लॅट धारकांना त्यापेक्षा जास्त नळ कनेक्शची आवश्यकता भासल्यास इमारतीतील सर्व फ्लॅट धारकांनी अगर त्यांचे सोसायटीने स्वखर्चाने जादाची नळ कनेक्शन घेणेची आहेत. त्याबाबत खरेदी घेणार यांची तक्रार रहाणार नाही.

येणेप्रमाणे खरेदीखत उभय पक्षांचे वालीवारस यांचेवर बंधनकारक राहील तसेच सदर खरेदीखतामधील सर्व मजकुर खरेदी घेणारे व्यक्तीने स्वत: वाचून समजून घेवून तो मान्य व कबुल असल्याने व करारातील मजकुराबाबत कोणतीही तक्रार नसल्याने दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयात स्वत: हजर राहून सदर

खरेदीखतावर खालील साक्षीदारांसमक्ष सह्या केलेल्या आहेत. अशा प्रमाणे सदरचे खरेदीखत उभय पक्षात लिहून ठेवणेत आलेले आहे.

ठिकाण : खेड
दिनांक : 15/09/2026

खरेदी देणार/ प्रवर्तक —

फोटो अंगठा

नाव :- इंपेरीयल बिल्डकॉन भागिदारी संस्था
करीता भागीदार तौसिफ अब्दुल कादीर खोत

सही :-

खरेदी घेणार/ वाटपग्रही –

फोटो अंगठा

नाव :- 1) श्री. संतोष दिपक माने

सही :-

नाव :- 2) श्रीमती पार्वती दिपक माने

सही :-

आज दि. 15/09/2026 रोजी खालील साक्षीदारांच्या समक्ष, सही करून सुपूर्द केले.

साक्षीदार –