ii श्री ii

{01}

विभाग क्रमांक	:	14.6
मुल्यदर	:	34,760/- प्र.चौ.मी.
बाजार मुल्यांकन	:	14,78,000/-
आपसातील किंमत	:	15,00,000/-
मुद्रांक /स्टँप	:	90,000/-
नोंदणी शुल्क	:	15,000/-

फ्लॅट विक्रीचा करारनामा

फ्लॅट विक्रीचा करारनामा आज दिनांक 24 माहे ऑगस्ट इसवि सन 2026 रोज सोमवार ते दिवशी नाशिक मुक्कामी....

1. श्री.योगेश बाळासाहेब सोनवणे
उ.व.35, धंदाः व्यापार,
PAN DKK PS 3543 F
UID-5128 2524 6077.

2. सौ.सुवर्णा योगेश सोनवणे
उ.व.27, धंदाःगृहिणी,
PAN JUC PS 7670 P
UID-3132 5219 4339.

3. सौ.शिला बाळासाहेब सोनवणे
उ.व.53, धंदाःगृहिणी,
PAN DKK PS 3545 D
UID-7928 3003 4646.

पत्ता : 03, सुंदर रो-हाऊस एन.एम.सी.वॉटर टँक
रामकृष्ण नगर , मखमलाबाद रोड,
पंचवटी, नाशिक-422003.

लिहुन घेणार

यांसी;

श्रीराज डेव्हलपर्स
भागीदारी संस्था
PAN AFL FS 0311 Q
भागीदारी संस्थाचा पत्ता :
फ्लॅट नंबर-12, ॲरिस्टो अपार्टमेंटस्,
साईनाथ नगर कॉर्नर, सिटी गार्डन रोड,
इंदिरानगर, नाशिक-422009
संस्थेचे भागीदार

1. श्री. प्रदिपलाल सुभाषलाल बुरड
उ.व.54, धंदाः व्यापार व शेती,

लिहुन देणार

UID-2508 3734 5611.
पत्ताः फ्लॅट नंबर-12, ॲरिस्टो अपार्टमेंटस्,
साईनाथ नगर कॉर्नर, सिटी गार्डन रोड,
इंदिरानगर, नाशिक-422009.

2. श्री.विनय अशोकराव मोगल
उ.व.52, धंदाःव्यापार,
UID-7661 3909 6955.
पत्ता : फ्लॅट नंबर-3, श्रीराज रेसिडेन्सी,
साई पेट्रोल पंपाजवळ, अंकुर हॉस्पीटल
समोर, मुरारी नगर, कामठवाडा, नाशिक-422010.

लिहुन देणार

कारणे करारनामा लिहुन देतात ऐसा जे की,

या दस्तात यापूढे लिहून घेणार यांचा ऊल्लेख 'तुम्ही/तुमचे/तुम्हाला/लिहून घेणार' असा केलेला असून लिहून देणार यांचा ऊल्लेख 'आम्ही/आमचे/आम्हाला व लिहून देणार' या संज्ञेत केलेला आहे.

या सर्व संज्ञांमध्ये लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे वंशवारस, उत्तराधिकारी, मुखत्यार, बेचनदार, अभिहस्तांकीती (असायनीझ), कार्यपालक (एक्झीक्युटर्स), कायदेशिर प्रतिनीधी, भागीदारी संस्थेचे सर्व भागीदार या सर्वांचा समावेश आहे.

तसेच सदरचा दस्त व त्यामधील संपुर्ण मजकुर हा लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांचेवर तसेच सर्व पक्षांचे वालीवारस, वंशवारस, उत्तराधिकारी, मुखत्यार, बेचनदार, अभिहस्तांकीती (असायनीझ), कार्यपालक (एक्झीक्युटर्स), कायदेशिर प्रतिनीधी या सर्वांवर बंधनकारक आहे व राहील.

1] मिळकतीचे वर्णन : तुकडी जिल्हा- नाशिक, पोट तुकडी तालुका- नाशिक पैकी नाशिक महानगर पालिका हददीतील मौजे- मखमलाबाद-2 येथील रहीवासी विभागातील बिनशेती मिळकत यांसी सर्व्हे नंबर-7/1अ/1/7/1अ/2 यातील प्लॉट नंबर-40 (चाळीस) यांसी क्षेत्र 224.00 चौ.मी. यापैकी क्षेत्र 191.38 चौ.मी. ही मिळकत.

सदरहू प्लॉट नंबर-40 च्या ले-आऊटनुसार चतुःसिमा पुढील प्रमाणे ;

पुर्वेस	:	कॉलनी रोड.
पश्चिमेस	:	खुली जागा (कॅनॉल).
दक्षिणेस	:	कॉलनी रोड.
उत्तरेस	:	प्लॉट नंबर-41.

येणे प्रमाणे चतुःसिमापुर्वक प्लॉट मिळकत.

2] प्रस्तुतचे करारनाम्याचा विषय असलेल्या फ्लॅट मिळकतीचे वर्णनः

वर कलम 1 यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर मंजुर बिल्डींग प्लॅननुसार बांधकाम सुरु असलेल्या ''शिवतेज'' या इमारतीतील पहिल्या मजल्यावरील फ्लॅट

/ सदनिका नंबर-2 (दोन) यासी सदनिकेचे कारपेट क्षेत्र 25.196 चौ.मी. +इनक्लोज बाल्कणीचे क्षेत्र 4.575 चौ.मी.+नॉर्मल बाल्कणीचे क्षेत्र 9.735 चौ.मी. ही मिळकत.

सदरहू मिळकतीच्या चतुःसिमा पुढिल प्रमाणे.

पुर्वेस	:	फ्लॅट / सदनिका नंबर-1, जिना, पॅसेज , डक्ट व लिफ्ट.
पश्चिमेस	:	इमारतीची मोकळी जागा.
दक्षिणेस	:	इमारतीची मोकळी जागा.
उत्तरेस	:	प्लॉट नंबर-41.

येणे प्रमाणे कलम 2 मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीतील स्वतंत्र वापरासाठी असलेले पॅसेजेस व इतर सामाईक जागा वापरण्याच्या हक्कांसह दरोबस्त मिळकत.

3] कलम 1 यात वर्णन केलेली मिळकत हि लिहुन देणार-श्रीराज डेव्हलपर्स भागीदारी संस्थेचे खरेदी मालकीची मिळकत असुन सदरची मिळकत हि लिहुन देणार -श्रीराज डेव्हलपर्स भागदारी संस्थेने मिळकतीचे पुर्वगामी मालक -देविदास गंगाधर उशिर यांचेपासुन मोबदल्यापोटी खरेदी केलेली मिळकत असुन मिळकतीचे खरेदीखत सह दुय्यम निंबधक नाशिक-6 यांचे कार्यालयात दस्त क्रमांक-4130/ 2025 अन्वये दि.19/04/2025 रोजी नोंदविण्यात आलेले आहे.त्यानुषंगाने मिळकतीचे रेकॉर्ड ऑफ राइटसला फेरफार नोंद मंजुर होऊन लिहुन देणार -श्रीराज डेव्हलपर्स भागीदारी संस्थेचे नाव मालक व कब्जेदार सदरी दाखल झालेले आहे.

अशा प्रकारे सदर कलम-1 यात वर्णन केलेली मिळकत हि आम्ही लिहून देणार यांचे प्रत्यक्ष कब्जेवहीवाटीत व मालकीहक्कात आलेली आहे.

4] सदर वर कलम 1 यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर लिहून देणार यांनी बांधकाम करण्याचे /प्रकल्प राबविण्याचे ठरविलेले असुन त्यानुसार सदरहु प्रकल्पामध्ये आजमितीस मंजुर इमारत नकाशानुसार एकुण 1 इमारतीचे बांधकाम प्रस्तावित असुन त्यामध्ये तळ + सहा मजले असून सदरहु प्रकल्पास ''शिवतेज'' असे नाव देण्यात आलेले आहे.

सदरहु प्रकल्पाची जमिन मिळकत ही 500.00 चौ.मी.पेक्षा कमी असल्याने सदर प्रकल्पास स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम 2016 च्या तरतुदी लागू नाही सबब त्या अन्वये प्रकल्पाचे नोंदणीची आवश्यक्ता नाही.

5] वर कलम 1 यात वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीचा ले-आऊट हा सहा.संचालक नगररचना, नाशिक यांचेकडील पत्र क्र.जा.नं./नगररचना विभाग/ अंतिम/94/1185 अन्वये दि.28/05/1998 चे पत्रान्वये मंजूर असून सदरहू मिळकत ही मे.जिल्हाधिकारी सो.नाशिक यांचेकडील आदेश क्र.मह/कक्ष-3/बि.शे.प्र.क्र.557/ 1993 अन्वये दि.03/05/1995 रोजी बिनशेतीकडे कायमस्वरुपी वर्ग करण्यात आलेली आहे.

6] लिहून देणार यांनी सदर प्रकल्पाचा इमारत नकाशा व इतर आराखडे तयार केलेले असून त्यास मे.डेप्युटी इंजिनिअर, टाऊन प्लॅनिंग डिपार्टमेंट, नाशिक महानगर पालिका, नाशिक यांनी त्यांचेकडील पत्र क्रमांक-NMCB/B/2025/APL/ 20453, दि.28/06/2025 अन्वये मंजुरी दिलेला आहे.

सदर प्रकल्पाकरीता स्थापत्य अभियंता / वास्तुविशारद/आर्किटेक्ट/ स्ट्रक्चरल इंजिनिअर-ऋषिकेश पवार यांची नेमणुक केली आहे आणि बांधकाम पुर्ण होइपर्यंत वास्तुविशारद/ स्थापत्य अभियंता यांच्याकडुन व्यवसायीक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केलेले आहे.

सदर नियुक्त नियुक्त वास्तुविदयाविशारद /वास्तूरचनाकार आणि स्थापत्य अभियंता यांची नेमणुक रदद करण्याचा तसेच त्यांचे ऐवजी दुसरे वास्तुविदयाविशारद /वास्तूरचनाकार आणि स्थापत्य अभियंता यांची नेमणुक करण्याचा हक्क लिहुन देणार यांचा अबाधित राहणार आहे.

सदर मंजूर इमारत नकाशा मध्ये उपलब्ध एफएसआय नुसार अगर वाढीव एफएसआय नुसार फेरबदल करण्यास, इमारत नकाशा सुधारित (रिव्हाईज) करण्यास व सुधारित (रिव्हाईज) मंजुर 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 मंजुर 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 व्यातिरीक्त लिहुन देणार यांनी मंजुर 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 बंधनकारक आहे व राहिल.

7] वर नमुद नकाशे मंजुर करताना,संबधित स्थानिक प्राधिकरणाने आणि किंवा शासनाने काही अटी,शर्ती विनिर्देश व निर्बंध निर्धारीत केले असल्यास लिहुन देणार यांनी मिळकत विकसित करतांना त्यांचे पालन करण्याचे कबुल केलेले आहे व त्यानुसार उक्त इमारतीच्या संबंधातील बांधकाम पुर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र व भोगवटापत्र पदरखर्चाने मिळवुन देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

8] लिहुन घेणार यांना सदरहु प्रकल्पामधील सदनिका मिळकत म्हणजेच वर कलम-2 यात मध्ये नमुद मिळकत खरेदी करण्यात स्वारस्य असल्याने तसा प्रस्ताव लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना दिलेला आहे.सदर सदनिका यास यापुढे सदरचे दस्तात सदरची/उक्त सदनिका असे संबोधलेले आहे.

9] लिहून देणार यांना एकट्यास सदर कलम-2 यात वर्णन केलेली मिळकत विक्री करण्याचा, त्या अनुषंगाने दस्तऐवजे लिहून व नोंदवून देण्याचा व मिळकतीची किंमत व इतर रक्कमा स्विकारण्याचा संपुर्ण हक्क व अधिकार प्राप्त आहे.

10] सदरचे प्रकल्पासंदर्भाने लिहुन देणार यांचे मालकी हक्क व विकसनहक्क दर्शविणारी व मिळकतीचे टायटलसंदर्भाने असलेली संपुर्ण कागदपत्रे जसे की, 7/12 उतारे, नोंदी, खरेदीखते व इतर दस्तऐवजे तसेच लिहुन देणार यांनी नियुक्त केलेल्या वास्तुविदयाविशारद /वास्तूरचनाकार आणि स्थापत्य अभियंता यांनी तयार केलेले आराखडे, इमारत नकाशे व इतर नकाशे व कागदपत्रे यांच्या प्रती लिहुन घेणार यांना निरीक्षणासाठी व अवलोकनाकामी या पुर्वीच दिलेल्या आहेत. त्यानुसार लिहुन घेणार यांनी सदरील कागदपत्रांची तपासणी लिहून घेणार यांनी केलेली असून लिहुन घेणार यांची खात्री पटलेनंतरच लिहुन घेणार यांनी मिळकत खरेदी करण्याचे ठरविले आहे.

11] लिहून देणार हे कबुल करतात की,

(एक) लिहून देणार यांना सदर मिळकतीवर संपुर्ण स्पष्ट व विक्रीयोग्य मालकीहक्क व प्रत्यक्ष व कायदेशीर कब्जा देखील आहे.

(दोन) लिहून देणार यांनी प्रकल्पाकामी सक्षम प्राधिकरणाकडून आवश्यक त्या मान्यता घेतलेल्या आहेत आणि प्रकल्पाचा विकास करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी आवश्यक त्या मान्यता घेतील.

(तीन) सदर मिळकतीवर कोणताही बोजा /भार नाही.

(चार) मिळकतीसंदर्भाने कोणत्याही न्यायालयात कोणताही वाद प्रलंबीत नाही अगर तशी कोणतीही नोटीस लिहून देणार यांना अदयाप आलेली नाही.

(पाच) मिळकतीसंदर्भाने, शासनाकडून किंवा अन्य कोणत्याही स्थानिक संस्थेकडून किंवा प्राधिकरणाकडून किंवा कोणत्याही कायदेमंडळाच्या अधिनियमिती, शासकीय अध्यादेश, आदेश, अधिसुचना याद्वारे उक्त मालमत्तेच्या संपादनाच्या किंवा अधिग्रहणाच्या कोणत्याही नोटीसी मिळालेली नाही.

12] प्रस्तुतचे करारात नमुद केलेल्या अटी व शर्तीस आधिन राहुन लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांनी परस्पर मान्य व कबुल केल्यानुसार व उभयतांचे दरम्यानचे करारानुसार लिहुन देणार यांनी सदर सदनिका मिळकत लिहुन घेणार यांना विक्री करण्याचे मान्य करीत असुन लिहुन घेणार हे सदरची सदनिका मिळकत खरेदी करण्याचे मान्य व कबुल करीत आहेत.

सदर कराररनामानुसार लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान ठरलेल्या व उभयपक्षांनी मान्य व कबुल केलेल्या अटी व शर्ती पुढील प्रमाणे.

अे. लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांचेकडुन खरेदी घेण्याचे कायम केलेली व लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या म्हणजेच प्रस्तुतचे दस्तात कलम-2 यामध्ये नमुद केलेल्या मिळकतीची चटई क्षेत्रानुसार किंमत कायम करण्यात आलेली असुन त्यानुसार सदनिका याची उक्ती किंमत हि त्यामध्ये पुरविण्यात येणा-या संपुर्ण सोयी व सुविधा त्याचे वर्णन दस्ताचे अखेरीस नमुद परिशिष्ट -क या मध्ये करण्यात आलेले आहे त्यासह रक्कम रु.15,00,00/- (अक्षरी रु.पंधरा लाख मात्र) एवढी कायम करण्यात आलेली आहे.

वर नमुद केल्यानुसार उक्त सदनिका मिळकतीची इमारतीमधील सामाईक क्षेत्र व सोयी तसेच सुविधा यांच्या सह वर नमुद एकुण किंमत कायम करण्यात आलेली असुन सदरहु किंमतीस लिहुन घेणार यांनी उक्त सदनिका लिहुन देणार यांचेकडुन खरेदी घेण्याचे मान्य व कबुल केलेले असुन लिहुन देणार यांनी उक्त सदनिका लिहुन घेणार यांना खरेदी देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

बी. वर कलम 2 यात वर्णन केलेल्या सदनिका मिळकतीची एकुण उक्ती किंमत हि लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे दरम्यान रक्कम रु.15,00,00/- (अक्षरी रु.पंधरा लाख मात्र) एवढी ठरविण्यात आलेली असून मिळकतीची ठरलेल्या किंमतीपैकी पुढील प्रमाणे रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेली आहे व दयावयाचे मान्य व कबुल केलेले आहे.

अ.क्र.	रक्कम रुपये	तपशिल
1.	_________/-	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी त्यांचे बँकेतील खात्यातुन लिहून देणार यांचे बँकेतील खात्यात RTGS/NEFT UTR No.___________________ व्दारे तारिख-___/____/2026 रोजी Online हस्तांतरीत केलेले आहेत.भरण्याबाबत तक्रार नाही.
2.	_________/-	ऐवढी उर्वरीत रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना खालील नमुद टप्याटप्याने अदा करण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे.
एकुणः	रु.15,00,00/-	(अक्षरी रु.पंधरा लाख मात्र)

वर नमूद केल्याप्रमाणे रक्कम लिहून घेणार यांचेकडून लिहून देणार यांना मिळाली असून वर नमुद उर्वरित रक्कम ही लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना पुढील प्रमाणे टप्पा-टप्प्यानुसार अदा करावयाची आहे.

अ.क्र.	टक्के	तपशिल
1.	20%	इमारतीचे प्लिंथचे बांधकाम सुरु करतेवेळे पावेतो दयावयाचे आहे.
2.	15%	इमारतीचे पहिल्या स्लॅबचे बांधकाम सुरु करतेवेळेपावेतो दयावयाचे आहे.
3.	15%	इमारतीचे दुस-या स्लॅबचे बांधकाम सुरु करतेवेळेपावेतो दयावयाचे आहे.
4.	5%	इमारतीचे तिस-या स्लॅबचे बांधकाम सुरु करतेवेळेपावेतो दयावयाचे आहे.
5.	5%	इमारतीचे चौथ्या स्लॅबचे बांधकाम सुरु करतेवेळेपावेतो दयावयाचे आहे.
6.	5%	इमारतीचे पाचव्या स्लॅबचे बांधकाम सुरु करतेवेळेपावेतो दयावयाचे आहे.
7.	2.5%	इमारतीचे सहाव्या स्लॅबचे बांधकाम सुरु करतेवेळेपावेतो दयावयाचे आहे.
8.	2.5%	इमारतीचे सातव्या स्लॅबचे बांधकाम सुरु करतेवेळेपावेतो दयावयाचे आहे.
9.	10%	इमारतीचे विट बांधकाम सुरु करतेवेळेपावेतो दयावयाचे आहे.
10.	10%	इमारतीचे फ्लोरिंगचे काम सुरु करतेवेळेपावेतो दयावयाचे आहे.
11.	5%	इमारतीमध्ये लाईट फिटींगचे काम सुरु करतेवेळेपावेतो दयावयाचे आहे.

12. 5% सदनिकेचा ताबा घेण्यापुर्वी अदा करावयाचे आहेत.

एकुणः 100%

सी. सदर उक्त नमुद किंमत हि सदनिका याचा ताबा लिहुन देणार यांनी लिहुन घेणार यांना देतेवेळेपावेतो प्रकल्पाच्या बांधकामासंदर्भाने व चालु कामासंदर्भाने लागु असलेले सर्व कर जसे की,जी.एस.टी व इतर कर, उपकर किमतीत समाविष्ट आहेत. तसेच या कराव्यतिरिक्त भविष्यात बांधकाम चालु असे पावेतो व त्यानंतरही जे कोणतेही कर लागु होतील ते कर हे देखील वगळुन आहे. यानुसार सदरहू दस्तान्वये, व्यवहारान्वये तसेच सदरहू अपार्टमेंट /सोसायटी संदर्भाने लागू असलेले कर, उपकर, जी.एस.टी व इतर कर लिहून घेणार यांनी लिहुन देणार यांनी मागणी केलेनंतर 10 दिवसाचे आत लिहुन देणार यांना अदा करावयाचे आहे.

तसेच राज्य शासनाने किंवा केंद्र शासनाने अगर स्वायत्त संस्थेने कोणताही नव्याने कर लागु केल्यास व भरावा लागल्यास सदरचा कर तुम्ही तुमचे हिस्सेराशीनुसार लिहुन देणार यांनी मागणी केलेनंतर 10 दिवसाचे आत लिहुन देणार यांना अदा करावयाचे आहे.मात्र यदाकदाचीत असा कर भरण्याची जबाबदारी आल्यास व ती रक्कम तुमचे वतीने आम्ही भरल्यास सदरहू रक्कम, तुमचेकडून नुकसान व्याजासह व खर्चासह वसुल करण्याचा संपुर्ण हक्क आम्ही लिहून देणार यांना प्राप्त आहे.

तसेच सदरहु उक्त सदनिका मिळकतीस सामाईक पाणी कनेक्शन व स्वतंत्र विदयुत कनेक्शन पुरविणेकामी लागणारी रक्कम ठरलेल्या किंमती व्यतिरिक्त लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दयावयाची नाही.त्यानुसार ईमारतीस सामाईक नळ कनेक्शन नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांचेकडुन लिहुन देणार हे मिळवुन देतील. तसेच स्वतंत्र विदुयत कनेक्शन महाराष्ट्र राज्य विज वितरण कंपनी लिमिटेड यांचेकडुन लिहुन देणार हे मिळवुन देतील तसेच संपुर्ण प्रकल्पामधील सांडपाणी व्यवस्थेकामी नाशिक महानगर पालिका नाशिक यांचे ड्रेनेज लाइनमध्ये जोडणी करुन देण्यात येईल. या व्यतिरीक्त भविष्यात मिळकतीसंदर्भाने भरावे लागणारे कर देखील लिहुन घेणार यांनी अदा करावयाचे आहेत.

डी. प्रस्तुतचे करारानुसार मिळकतीचे किंमतीपोटी देय रक्कमा व इतर रक्कमा हया वर नमूद केल्याप्रमाणे कोणत्याही परिस्थीतीत वेळचे वेळी लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना ठरल्यानुसार रक्कमा अदा करावयाच्या आहेत. कोणत्याही परिस्थीतीत लिहून देणार यांनी वर नमूद केल्याप्रमाणे वेळचेवेळी रकमा देण्यास विलंब अगर टाळाटाळ करावयाची नाही. यदाकदाचीत वर नमूद केल्याप्रमाणे वेळचेवेळी रक्कम देण्यास विलंब झाल्यास विलंबीत कालावधीसाठी

सदर रक्कमेवर 24% द.सा.द.शे. व्याज लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना विनातक्रार दयावयाचे आहे.

वरील कलमात नमुद आकारावयाच्या व्याजाच्या लिहुन देणार यांचे हक्कास बाधा न आणता,या करारान्वये लिहुन घेणार यांनी लिहुन देणार यांना देय व प्रदेय असलेली कोणतीही रक्कम/रक्कमा हया देय दिनांकास प्रदान करण्यास लिहून देणार यांनी कसुर केल्यास सदरचा करार व व्यवहार एकतर्फा रदद करण्याचा हक्क लिहून देणार यांना प्राप्त राहील.

परंतु, लिहुन देणार सदर करार समाप्त करण्याचा उददेश असल्याची व करार समाप्त करण्याच्या उददेशाच्या संबधातील भंग झालेल्या अटी व शर्ती नमुद करुन तशी 15 दिवस मुदतीची नोटीस लिहुन घेणार यांना लिहुन घेणार यांनी दिलेल्या पत्त्यावर नोंदणीकृत पोहोच देय डाकेने पाठवतील.सदर नोटीस कालावधी मध्ये नोटीशीत नमुद केलेला किंवा केलेल्या शर्त भंग दुर करण्यास लिहुन घेणार यांनी कसुर केल्यास सदरची 15 दिवसाची मुदत संपलेनंतर लिहुन देणार सदरचा करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल आणि त्यानुसार सदरचा करार समाप्त झाल्यावर, लिहुन देणार/प्रवर्तक त्यास योग्य वाटेल अशा संपुर्ण स्वेच्छानिर्णयाने उक्त सदनिका मिळकत त्रयस्थ इसमांस विक्री करण्यास हक्कदार असेल व तसे लिहुन देणार/प्रवर्तक यांना स्वातंत्र्य असेल.

परंतु आणखी असे की, वर नमुद केल्यानुसार सदर करार समाप्त झाल्यावर प्रवर्तक/लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांना त्या तारखेपावेतो लिहुन देणार यांना लिहुन घेणार यांनी अदा केलेल्या किंमतीचे हप्त्यांचे एकुण रक्कमपैकी 5% रक्कम परिसमापन हानीच्या स्वरुपात कपात करुन तसेच इतर कोणत्याही देय असणाऱ्या कोणत्याही रकमेच्या समायोजनेस व वसुलीस आधीन राहुन उर्वरीत रक्कम करार समाप्तीच्या दिनांकापासुन 30 दिवसांचे आत बिनव्याजी परत करतील.सदर रक्कमेवर कोणतेही व्याज देण्यास लिहुन देणार/प्रवर्तक जबाबदार असणार नाही. तसेच लिहुन घेणार यांनी करापोटी कोणतीही रक्कम दिलेली असल्यास व ती शासनास/ स्वायत्त संस्थेस अदा झालेली असल्यास ती अगर तशा रक्कमा लिहुन घेणार यांना परत करण्याची कोणतीही जबाबदारी लिहुन देणार यांची राहणार नाही.

इ. लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांना प्रस्तुतचे करारामध्ये नमुद सर्व देयकांचे प्रदान देय दिनांकास लिहून घेणार यांनी केल्यास दि.31/03/2027 रोजी किंवा त्यापुर्वी सदनिका चा ताबा देतील.परंतु , लिहुन देणार ज्या इमारतीमध्ये सदनिका असेल ती इमारत पुर्ण होण्यास जर

अ) युध्द ,नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती,संसर्गजन्य रोगाचा प्रादुर्भाव,

ब) शासनाची ,न्यायालयाची आणि /किंवा इतर सार्वजनिक अथवा सक्षम प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस,आदेश,नियम, अधिसुचना या कारणांमुळे विलंब होत असेल तर,

क) शासन/प्राधिकारणाकडुन कोणतीही परवानगी मिळण्यास विलंब होत असेल तर.

ड) लिहुन घेणार यांचे कसुराने,

उपरोक्त तारेखस सदनिका याचा ताबा देण्यासाठी मुदतवाढ मिळण्यास हक्कदार असेल.

एफ. लिहून घेणार यांनी सदरचे करारानुसार देय सर्व व संपुर्ण रक्कमा लिहून देणार यांना अदा केल्याशिवाय या करारनाम्याचे आधारे लिहून घेणार यांना कलम 2 मधील मिळकती संबधाने कोणत्याही प्रकारचा हक्क व अधिकार प्राप्त होणार नाही. मिळकतीची संपुर्ण किंमत लिहून देणार यांना अदा केल्याशिवाय लिहून घेणार यांना कोणत्याही तिऱ्हाईत इसमांबरोबर मिळकती संबधाने कोणत्याही प्रकारचा व्यवहार करता येणार नाही अथवा मिळकत भाडयाने अथवा पोट भाडयाने देता येणार नाही.

जी. सदरहू मिळकतीचे बांधकाम पुर्ण झाल्याबददल लिहून देणार यांनी लेखी सुचना दिलेनंतर त्यानुसार लिहून घेणार यांनी मिळकतीचा कब्जा न स्विकारल्यास सदरहू मिळकतीस कब्जाबाबत सुचना दिलेल्या तारखेपासून सदर सदनिके संदर्भाने होणारे संपुर्ण देखभाल खर्च व इतर कर म्हणजेच बिनशेती कर, महानगर पालिकेचे कर, घरपटटी, पाणीपटटी, विजेचे बिल, सोसायटी मेंटनन्स इतर संपुर्ण खर्च याची रक्कम अदा करण्यास लिहून घेणार हे प्रात्र होतील.

एच. लिहून घेणार व लिहून देणार मान्य व कबुल करतात की, प्रस्तुतचे करारान्वये लिहून घेणार यांना कलम 2 मधील बांधीव भाग विक्री करण्याचा व्यवहार कायम करण्यात आलेला असून त्या व्यतिरिक्त मिळकतीमधील इतर भाग, खुल्या जागा, ओपन स्पेस, इ.क्षेत्राबाबत कोणताही मालकीहक्क, देण्यात आलेला नाही अगर त्यासंदर्भाने कोणताही व्यवहार अगर करार करण्यात आलेला नाही.

आय. सदरहू इमारतीमधील बांधीव भाग हे लिहून देणार यांनी त्यांचे मर्जीने त्रयस्थ इसमास विक्री करण्यास लिहून घेणार यांचे कोणतेही बंधन राहणार नाही अगर त्यावर लिहून घेणार हे भविष्यात कधीही कोणतीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत.

जे. लिहून घेणार हे खात्रीने सांगून भरवशाने लिहून देतात की, सदरहू इमारतीचे बांधकामाविषयी लिहून घेणार हे वेळोवेळी खात्री करुन घेतील. तसेच लिहून घेणार हे सदरहू बांधकाम पुर्ण होणेकामी कोणतीही अडचण निर्माण करणार नाहीत. तसेच लिहून देणार यांना उर्वरित बांधीव भाग विक्री करण्यास कोणतीही हरकत उपस्थित करणार नाहीत.

के. सदरहू करारनाम्यातील अटी व शर्तीस अधिन राहून लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना मिळकतीचा कब्जा अदा केलेनंतर लिहून देणार यांनी सदरील कलम 2 मधील मिळकतीचा उपभोग लिहून घेणार यांनी किंवा त्यांच्या कुटूंबातील व्यक्तिंनी तसेच त्यांचे वतीने राहणाऱ्या व्यक्तिंनी राहणे करीताच

करावयाचा आहे किंवा घ्यावयाचा आहे. म्हणजे कोणत्याही प्रकारचा अवैध कामासाठी करावयाचा नाही. लिहून घेणार यांचे मुळे इतर फ्लॅट धारकांना काही त्रास होईल अशी वर्तणुक लिहून घेणार यांनी करावयाची नाही. तसेच लिहून घेणार यांनी फ्लॅटच्या आतील बाजूस कोणतीही तोडफोड करावयाची नाही या उपरही अशी बाब केल्यास त्याचेशी लिहून देणार यांचा काहीएक संबध राहणार नाही. त्याची दुरुस्ती लिहून घेणार यांनी पदरखर्चाने करुन घ्यावयाची आहे. तसेच इमारतीचे कोणत्याही प्रकारचे नुकसान होऊ दयावयाचे नाही. तसेच एकुण इमारत कमकुवत होईल असे वर्तन लिहून घेणार यांनी करावयाचे नाही. तसेच इमारतीच्या भिंती, छत, बिम्स, फारशा कोरावयाच्या नाहीत अगर भिंतीची जाडी कमी करावयाची नाही. तसेच सामाईक वापराच्या जागेवर आपला हक्क सांगावयाचा नाही. ही बाब लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल आहे. तसेच लिहून घेणार यांना अथवा त्यांचे वालीवारसांना अथवा मिळकत धारकांना तसेच इमारतीतील कोणत्याही सभासदास इमारतीचे बाहेरील बाजूस, दर्शनी बाजूस कोणत्याही स्वरुपाचा बदल करता येणार नाही. किंवा कोणत्याही स्वरुपाची तोडफोड, कोणत्याही स्वरुपाचे बांधकाम करता येणार नाही. तसा हक्क लिहून घेणार यांना व इमारतीचे कोणत्याही सभासदांना देण्यात आलेला नाही. म्हणजेच लिहून घेणार यांनी व इमारतीतील कोणत्याही सभासदांनी आम्ही इमारतीस दिलेल्या एलिव्हेशनमध्ये व कलर्स स्किममध्ये कोणत्याही स्वरुपाचा बदल करता येणार नाही.

एल. लिहून घेणार हे कबुल करतात की,

1) सदरहू मिळकतीचा वापर हा लिहून घेणार हे रहिवाशी प्रयोजनाकरीताच करतील. यदाकदाचीत प्रयोजनामध्ये बदल करावयाचा असल्यास त्याकामी आवश्यक परवानग्या मिळविण्याची खर्चासह जबाबदारी लिहून घेणार यांचीच आहे व राहील.

2) लिहून घेणार हे सदरहू इमारतीचे परिसरामध्ये कोठेही घाण, केरकचरा टाकणार नाहीत.

3) सदरहू इमारतीमध्ये कोणत्याही स्वरुपाच्या जड वस्तूंचा साठा करणार नाही अगर कोणत्याही स्वरुपाचे ज्वलनशिल पदार्थांचा साठा करणार नाहीत तसेच इमारतीस धोका निर्माण होईल असे कोणतेही कृत्य करणार नाहीत.

4) मिळकतीची देखभाल ही पदरखर्चाने व प्रचलीत नियमानुसार करतील.

5) मिळकतीसंदर्भाने सर्व शासन देय व कर व इत्यादी देयके वेळचेवेळी अदा करतील असे बिनशेतीसारा देखील हिस्सेराशीनुसार अदा करतील.

6) इमारतीचे सांगाडा व इतर सामायीक बाबी यांना बाधा पोहचेल असे कोणतेही कृत्य करणार नाहीत.

7) सदरहू इमारतीमध्ये लिहून घेणार यांचा बांधीव भागाचे प्रमाणात अविभक्त हिस्सा राहणार असून तो स्वतंत्र करुन मागण्याचा कोणताही हक्क व अधिकार लिहून घेणार यांना व इतर सभासदांना कधीही राहणार नाही.

8) लिहून घेणार यांचा मालकी हक्क हा कलम 2 मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवरच रहाणार असून लिहून घेणार यांनी उपरोक्त मिळकतीचा वापर हा इतर सामाईक सुविधांचे वापरासह घ्यावयाचा आहे. तसेच फ्लॅट मिळकतीचे अंतर्गत व बाहेरील व्यवस्थापन (देखभाल खर्च) लिहून घेणार यांनी स्वखर्चाने करावयाचा आहे. त्याचेशी लिहून देणार यांचा काहीएक संबध राहणार नाही.

एम. सदर कलम 2 मधील मिळकतीवर लिहून घेणार यांना कोणत्याही वित्तीय संस्थेकडून कर्ज घ्यावयाचे असल्यास त्याकामी लिहून देणार यांची संमती राहील. मात्र त्याकामी होणारा सर्व प्रकारचा खर्च हा लिहून घेणार यांनीच करावयाचा आहे व सोसावयाचा आहे.तसेच सदर घेतलेल्या कर्जाचे व्याजासह हप्ते भरण्याची सर्वस्वी जबाबदारी लिहून घेणार यांचीच राहील. त्याचेशी लिहून देणार यांचा काहीएक संबध राहणार नाही.

एन. सदरील कलम 2 मधील मिळकतीचे बांधकामाचे संदर्भाने ताबा घेण्या अगोदर लिहून घेणार यांनी वेळोवेळी खातर जमा करुन घ्यावयाची आहे. त्यानंतर बांधकामाचे संदर्भाने लिहून घेणार यांची कोणतीही हरकत नाही व असल्यास ती तुम्ही कायमची सोडून दिलेली आहे असे समजण्यात येईल.

ओ. सदर वर कलम 1 मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर ज्या इमारतीचे बांधकाम होत आहे त्यास ''शिवतेज'' असे नांव देण्यात आलेले आहे. सदरहू नावामध्ये बदल करण्याचा हक्क इमारतीतील कोणत्याही सभासदास देण्यात आलेला नाही.

पी. सदरचा करारनामा महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट ॲक्ट 1963 अथवा महाराष्ट्र अपार्टमेंट ॲक्ट 1970 चे तरतुदीस व नियमांस अनुसरुन केलेला आहे. त्यातील तरतुदी प्रमाणे लिहून देणार यांनी अपार्टमेंटची स्थापना करुन दयावयाची आहे.त्या कामी लागणार असलेला संपुर्ण खर्च अपार्टमेंटचे सभासदांनी,सदनिका धारकांनी समान हिश्शेराशीने करावयाचा आहे.तो खर्च लिहून घेणार यांनी हिश्शेराशीनुसार वेगळा दयावयाचा आहे.तसेच सदर मिळकतीवर अपार्टमेंटची स्थापना झालेनंतर डीड ऑफ डिक्लेरेशन मधील नियम व उपनियम इतर सभासदांप्रमाणे लिहून घेणार यांचेवर देखील बंधनकारक रहातील. अपार्टमेंटची

स्थापना झाल्यानंतर लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे लाभात मागणीनुसार डिड ऑफ अपार्टमेंट लिहून व नोंदवुन दयावयाचे आहे. परंतू त्यासाठी लागणारा सर्व प्रकारचा खर्च लिहून घेणार यांनी लमसम जी रक्कम येईल त्याप्रमाणे लिहून देणार यांचे मागणीनुसार ठरलेल्या किंमती व्यतिरिक्त वेगळा दयावयाचा आहे. त्याचेशी लिहून देणार यांचा काहीएक संबध राहणार नाही.ही बाब लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल आहे.

क्यु. वर कलम 2 मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीवर ज्या इमारतीचे बांधकाम होत आहे. त्या इमारतीचा बांधकाम वापर करणेकामी (कंम्प्लीशन सर्टीफिकेट) (अंशतः अथवा पुर्ण) नाशिक महानगर पालिका यांचेकडून मिळाल्यानंतर कलम 2 मधील मिळकती संदर्भात येणारी घरपटटी ही तसेच सामाईक पाणी पटटी ही सर्व फ्लॅट धारकांनी भरणा करावयाची आहे. तसेच सदर मिळकतीसाठी बसविण्यात येणारे लाईट मिटर त्याचे बिल व इतर अनुषंगीक वैयक्तीक खर्च हा देखील लिहून घेणार यांनीच भरणा करावयाचा आहे व सोसावयाचा आहे. तसेच वर कलम 1 मध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीचा बिगरशेती सारा (एन.ए. टॅक्स) हा सर्व सभासदांनी एकत्रीतरित्या दरवर्षी भरणा करावयाचा आहे. त्याचेशी लिहून देणार यांचा काहीएक संबध राहणार नाही.

आर. सदरहू दस्तान्वये, व्यवहारान्वये लिहून देणार यांनी स्पष्ट पणे भरणा करावयाचे नमुद केलेल्या करांव्यतीरीक्त कोणतेही कर लागु झाल्यास ते लिहून घेणार यांनी भरणा करावयाचे आहेत.यदाकदाचीत सदरहू रक्कम लिहून घेणार यांनी अदा न केल्यास सदरहू रक्कम आम्ही लिहून देणार यांना भरावी लागल्यास सदरहू रक्कम, लिहून घेणार यांचेकडून नुकसान व्याजासह व खर्चासह वसुल करण्याचा संपुर्ण हक्क लिहून देणार यांना प्राप्त आहे.

एस. तसेच इमारतीस सामाइक लिफ्टची व इतर सामाइक सुविधा राहणार आहे. सदरहु लिफ्ट व इतर सुविधा अदयावत ठेवण्याची तसेच सदरहु सुविधांचे वेळोवेळी मेंटनन्स करण्याची व संदर्भीय कार्यालयामार्फत तपासणी करुन घेण्याची खर्चासह जबाबदारी हि लिहून घेणार व सदरहु इमारतीतील सर्व सभासद/सदनिका धारक यांची राहील.तसेच सदरहु सुविधा तुम्हास व इमारतीस उपलब्ध करुन देणकामी व इमारत पुर्णत्वाचा दाखला मिळविणेकामी लिहुन देणार यांनी दिलेले संमतीपत्र/बंधनपत्र/प्रतिज्ञापत्र सदरहु इमारतीतील सर्व सभासद/सदनिका धारक यांचेवर बंधन कारक आहेत व राहतील.तसेच याबाबत वेळोवेळी संदर्भीय कार्यालयामार्फत व त्या त्या वेळीचे प्रचलित नियम व नियमानुसार होणारे बदल सर्व सभासदांवर बंधनकारक राहतील.

टी. मुद्रांक शुल्क व नोंदणीः या कराराच्या मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी व इतर अनुषंगिक खर्च लिहुन देणार यांनी करावयाचा व सोसावयाचा आहे.

परिशिष्ट - अ
बांधकाम व फ्लॅट मधील सोयी व सुविधा

1. इमारतीचे बांधकाम हे भुकंपरोधक आरसीसी मध्ये असून बाहेरील भिंती 6 इंची व आतील भिंती 4 इंची विट बांधकामामध्ये असतील.
2. इमारतीचे भिंतीस आतून डिस्टेंपर पेंट लावण्यात येईल, बाहेरील बाजूस सुपर क्वालीटी आऊटलुक असेल.
3. सदनिकेच्या खिडक्या स्लायडींग पावडरकोटेड ॲल्युमिनीयम खिडक्या हया जाळी व एम.एस.ग्रीलसह असतील.
4. सदनिकेच्या किचन रुम यामध्ये स्वयंपाकासाठी ग्रेनाईट किचन ओटा असेल व त्यास स्टेलनेस स्टिलचे सिंक असेल तसेच किचनमध्ये किचन ओटयापासून फुल कलर ग्लेझ डॅडो टाईल्स असतील.
5. सदनिकेचे सर्व रुम्सला 4 फुट X 2 फुट या मापाच्या व्हिट्रीफाईड टाइल्स बसविण्यात येइल.
6. सदनिकेचे टायलेट मध्ये ॲण्टिस्कीड टाइल्स असेल.
7. सदनिकेचे बाथरुम मध्ये 4 फुट उंची पर्यत ग्लेझ टाईल्स असतील.
8. सदनिकेमध्ये कन्सील्ड प्लंबींग असेल.
9. सदनिकेचे इलेक्ट्रीक फिटींग हे कन्सील्ड असेल.
10. इमारतीस लिफ्टची सुविधा असेल.
11. सामाईक पार्कींग सुविधा असेल.

वरील सुविधा हया जनरल स्वरुपाच्या असून त्यामध्ये बदल करण्याचा लिहून देणार यांना हक्क राहणार आहे.

वरील सुविधांचे व्यतिरिक्त आणखी जादा सोयी व सुविधा लिहून घेणार यांनी मागणी केल्यास त्याची सदनिकेच्या किंमतीव्यतीरीक्त रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दयावयाची आहे.

येणे प्रमाणे सदरचा फ्लॅट विक्रीचा करारनामा लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी राजीखुषीने व स्वसंतोषाने दोन साक्षीदारांच्या सहया करुन लिहून दिला व समक्ष हजर राहून त्यांचे समक्ष सहया करुन नोंदवुन दिला असे.

1. श्री.योगेश बाळासाहेब सोनवणे

____

लिहुन घेणार

2. सौ.सुवर्णा योगेश सोनवणे _______________

3. सौ.शिला बाळासाहेब सोनवणे _______________

लिहुन घेणार

श्रीराज डेव्हलपर्स

भागीदारी संस्था संस्थेचे भागीदार

1. श्री. प्रदिपलाल सुभाषलाल बुरड ____________

लिहून देणार

2. श्री.विनय अशोकराव मोगल

____

लिहून देणार

साक्षीदार ;

1]____________________ 2]____________________