

॥ श्री गजानन प्रसन्न ॥

॥ करारनामा ॥

करारनामा आज दिनांक वारमाहे सन
२०१७ इसवी ते दिवशी...

श्री.)
वय -वर्षे, धंदा :)
पॅन नं :-) ..लिहून घेणार
रा.)
.....)

...यांसी...

डि. एस ढोणे बिल्डर्स तर्फे भागीदार)
पॅन नं :- ए ए एच एफ डी ५१०३ ए)
श्री. रमेश दत्तात्रय ढोणे)
वय-३८ वर्षे, धंदा - व्यापार) ...लिहून देणार
पॅन नं ए एफ पी पी डी ९५७४ जी)
रा. ३२, आदर्शनगर, मार्केटयार्ड, रोड,)
पुणे-४११ ०३७)

करारनामा रक्कम रु./-

बाजारभाव रक्कम रु./-

जोडलेला स्टॅम्प रु. /-

कारणे करारनामा लिहून देतो की, -

१) मिळकतीचे वर्णन :

(अ) तुकडी पुणे पोट तुकडी ता. हवेली, मा. दुय्यम निबंधक हवेली क्र.२० यांच्या
कार्यक्षेत्रातील व पुणे महानगरपालिका हद्दीतील गाव मौजे कात्रज येथील
जमिन यांसी स. नं. ६१, हिस्सा नं. १अ/१ब/१अ/१/६, यांसी संपूर्ण क्षेत्र ००
हे ४३.५ आर म्हणजेच ४३५० चौ. मी. यांसी आकार रु पैसे

यापैकी रस्त्यासाठी ६७८.७२ चौ.मी. व इतर आरक्षणातील क्षेत्र ५५७.६० चौ. मी. वजा जाता उर्वरीत क्षेत्र यांसी चतुःसिमा खालीलप्रमाणे

पुर्वेस	-	ओढा.
पश्चिमेस	-	पुणे सातारा रोड.
दक्षिणेस	-	स. नं. ६१ पैकी श्री गुरुदत्ता व इतर यांची मिळकत.
उत्तरेस	-	स. नं. ६१ पैकी नम्रता गॅरेज व इतर यांची मिळकत.

येणेप्रमाणे चतुःसिमा पुर्वक जमिन मिळकत व त्यातील झाड-झाडोरा, खनिज संपत्ती, दगडधोंडा, पालापाचोळा, तदंगभूत वस्तुसहित तसेच जाण्यायेण्याच्या इजमेंटचे सर्व हक्कासहित दरोबस्त.

- (ब) वर कलम १ अ मध्ये नमूद केलेल्या मिळकतीवरील क्षेत्रावर बांधकाम करीत असलेल्या "ग्रीन व्हिल " या नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीपैकी "अ/बी" विंग मधील,मजल्यावरील फ्लॅट क्र. यांसी सेलेबल क्षेत्र चौ. फुट बिल्टअप म्हणजेच चौ.मी. लगतच्या टेरेससह या फ्लॅट मिळकतीचा हा करारनामा असे. यांसी चतुःसिमा पुढील प्रमाणे :-

पुर्वेस	-
पश्चिमेस	-
दक्षिणेस	-
उत्तरेस	-

येणेप्रमाणे चतुःसिमापुर्वक फ्लॅट मिळकत व सदर फ्लॅट व इमारत यांना पुरविण्यात आलेल्या सर्व सामुदायीक सुखसुविधांसह जाणेयेण्याच्या रस्त्याच्या वापराच्या हक्कासह दरोबस्त.

- २) वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेली जमीन मिळकत ही आमची स्वकष्टार्जीत खरेदी मालकी वहिवाटीची असून सदर जमीन मिळकती पैकी स. नं. ६१,

हिस्सा नं. १ब/१अ यासी संपूर्ण क्षेत्र ०० हे. २० आर ही जमीन मिळकत आम्ही दिनांक २८/०२/२०१४ रोजी श्री. हरभजनसिंग मलीकसिंग राजपाल यासी मान्यता देणार श्री अमरजितसिंग हरभजनसिंग राजपाल यांच्याकडून कायमखूष खरेदी विकत घेतलेली असून सदर जमीन मिळकतीचे खरेदीखत मा. दुय्यम निबंधक हवेली क्र.०९ यांचे कार्यालयातील दस्त क्र. १४०३/२०१४ अन्वये नोंदवून घेतलेले आहे. तसेच वर कलम १ अ मध्ये वर्णन केलेल्या जमीन मिळकतीपैकी स. नं. ६१ हिस्सा नं. १अ यासी क्षेत्र ०० हे. १० आर व स. नं. ६१ हिस्सा नं. १अ ६ यासी क्षेत्र ०० हे. १३.५ आर असे मिळून एकूण क्षेत्र ०० हे. २३.५ आर हि जमीन मिळकत आम्ही दिनांक ०१/०३/२०१४ रोजी १) सौ. सुमन राजू पंडित, २) सौ. उमा शरद पंडित यांच्यातर्फे कुलमुखत्यार मे भजन लॅण्ड डेव्हलपर्स प्रा. लि. कंपनीतर्फे अधिसंचालक श्री रंगबीरसिंग मलीकसिंग राजपाल यासी मान्यता देणार श्री जसप्रितसिंग रंगबीरसिंग राजपाल यांच्याकडून कायमखूष खरेदी विकत घेतलेली असून सदर जमीन मिळकतीचे खरेदीखत मा. दुय्यम निबंधक हवेली क्र.०९ यांचे कार्यालयातील दस्त क्र. १४२९/२०१४ अन्वये नोंदवून घेतलेले आहे. वर नमूद केलेल्या एकूण तिन हिस्सांच्या जमीनीबाबत मा. तहशिलदार सो हवेली याजकडील पत्र हनो/कावी/११९०/२०१६ आदेश दिनांक १७/१०/२०१६ व जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे (महसुल शाखा) याजकडील बिनशेती आदेश क्रमांक पी एम सी /पी आर एच/एन ओ सी/९८१/२०१५ दिनांक २०/१०/२०१५ व सनद क्रमांक पी एम सी /सनद/ एस आर/९८/२०१५ दिनांक ०७/०६/२०१६ तसेच उपअधिक्षक भूमी अभिलेख हवेली यांच्याकडील अ.ता.मो. र.न. ९४१५/१४ दिनांक ०७/०७/२०१४ रोजीचे मोजणी नकाशाची क प्रत तसेच पुणे महानगरपालिका यांच्याकडील मंजूर रेखांकानाची प्रत क्रमांक सीसी/३७५४/१४ दिनांक २१/०२/२०१५ यावरून वर नमूद केलेल्या वेगवेगळ्या हिस्सांच्या नवीन हिस्सा ६१/१अ/१ब/१अ/१/६ याबाबतचा फेरफार नं. ३०४३६ दिनांक ०५/०१/२०१७ अन्वये नोंद केलेली आहे. व सदरील फेरफारबाबत सदर जमीनीचे हितसंबंधीत मालक यांना नोटीस दिनांक १७/०१/२०१७ रोजी बजावलेली आहे. तेव्हापासून सदर जमिन मिळकत आमच्या प्रत्यक्ष कब्जे वहिवाटीस असून सदर मिळकतीच्या सर्व सरकारी कागदोपत्री वर नमूद केलेल्या खरेदीखतान्वये व त्याअनुषंगाने ७/१२ च्या

कब्जेदार सदरी सदर गावचा फेरफार क्र. ३०४३६ अन्वये आमच्या नावे दाखल आहे. सदर जमिन मिळकतीवर आमचेशिवाय अन्य कोणाचाही हक्क, हितसंबंध, दावा, ताबा, वहिवाट व कोणत्याही स्वरुपाचा बोजा व इतर अधिकार नाहीत. अश्याप्रकारे सदर जमिन मिळकत ही निर्वेध व निजोखमी असून सदर जमिन मिळकतीचा मन मानेल त्याप्रमाणे उपभोग घेण्याचा, विल्हेवाट व्यवस्था लावण्याचा व विक्री करण्या संदर्भात योग्य तो निर्णय घेण्याचा अथवा विकसन करण्याचा आम्हास पुर्णपणे हक्क व अधिकार आहे.

३) सदर जमिन मिळकतीबाबत सदर जमिन मिळकत विकसीत करुन त्यावर निवासी व व्यापारी इमारतीचे बांधकाम करण्यासाठी पुणे महानगर पालिकेच्या प्लॅन मंजूरीसाठी परवानगी मागितल्याने पुणे महानगर पालिका यांनी सदर जमीन मिळकतीवर निवासी व व्यापारी इमारतीचे बांधकामाचा नकाशा मंजूर करुन लिहुन देणार यांना सदर मिळकतीवर नियोजित इमारतीचे बांधकाम मंजूर नकाशानुसार सुरु करण्याबाबतचा दाखला नंबर सी. सी./३७५४/१४ दिनांक २१/०२/२०१५ रोजी मिळालेले आहेत. आम्ही सदर जमिन मिळकतीवर व्यापारी व निवासी इमारतीचे बांधकाम सुरु केलेले आहे.तसेच जिल्हाधिकारी कार्यालय पुणे महसुल शाखा क्रं. पा एम सी /सनद / एस आर/९८/२०१५, दिनांक ०७/०६/२०१६ अन्वये बिनशेती वापराची प्रत मिळालेली आहे

४) वर उल्लेख केलेली जमिन मिळकत ही निर्वेध, निजोखमी असून ती दान, लिज, बक्षिस इत्यादी स्वरुपात कोणासही दिलेली नसून सदर मिळकती संबंधीत कोणत्याही मे. कोर्टात, कचेरीत वाद-विवाद भांडण-तंटा इत्यादी प्रकारे वादात नाही. तसेच सदर मिळकत कोणत्याही कारणास्तव अॅक्वायर, रिक्वायर अथवा रिझर्व्ह संपादीत झालेली नाही. अथवा त्याबाबत अद्याप पावेतो कोणतीही नोटीस / पत्र आलेले नाही. याची तुम्ही खात्री केलेली आहे. सदर मिळकतीचे नियोजित इमारत प्लॅन व बांधकामाचा दर्जा आवडल्याने तुम्ही आमच्याकडे प्लॅट विक्री संबंधी चौकशी केली असता. सदर मिळकतीवर ओनरशिप बिल्डींग बांधून त्यातील निवासी गाळे मालकी तत्वावर देण्याबाबत हक्क व अधिकार आम्हाला म्हणजेच लिहुन देणार यांना प्राप्त

झाल्याने तुमच्या आमच्यात विचार-विनिमय होऊन तुमच्या आवडीप्रमाणे वर कलम १अ यात वर्णन केलेल्या मिळकतीवर तसेच वर कलम ब मध्ये नमूद केलेल्या "बीन व्हिल" या नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीपैकी "अ/बी" विंग मधील, मजल्यावरील प्लॅट क्र. चांसी सेलेबल क्षेत्र चौ. फुट बिल्टअप म्हणजेच चौ.मी. लगतच्या टेरेससह तुम्ही विकत घेण्याचे निश्चित केले. त्यानुसार वाटाघाटी, बोलणी होऊन सदर प्लॅटची किंमत निश्चित केली ती आपल्या दोघांनी मान्य केल्यानंतर तुम्ही सदर प्लॅट बुकींग करून कायम खरेदीने विकत घेण्याचे मान्य केल्याने आपणा उभयंतांमध्ये हा करारनामा होत आहे.

- ५) सदर जमिन मिळकतीवर आम्ही लिहून देणार बांधकाम करीत असलेल्या इमारतीचे प्लॅन्स, स्पेसिफीकेशन्स, वगैरे सर्व कागदपत्रांची पहाणी तुम्हाला करण्यास सांगितले व अशी पहाणी केल्यानंतर तुमची संपूर्ण खात्री पटलेली आहे. त्याबाबत तुमची कोणतीही तक्रार नाही. सदर जमिन मिळकतीच्या टायटलबाबतचे आम्हांला सदर स्कीम राबविण्याचे अधिकार असल्याबाबतचे आमचे वकिलांनी दिलेले सर्टीफिकेट आम्ही तुम्हास दाखविलेले आहे. तसेच आमच्या नावाचा ७/१२ चा उताराही ह्या करारासोबत परिशिष्ट म्हणून जोडलेला आहे. तसेच आम्ही बांधकाम करीत असलेल्या "बीन व्हिल" इमारतीमधील तुम्ही विकत घेणार असलेला सदर प्लॅट दर्शविणारा नकाशाही ह्या करारास परिशिष्ट म्हणून जोडलेला आहे.
- ६) वर कलम १ यात वर्णन केलेला सदर प्लॅट तुम्ही आमचे कडून रक्कम रु./- (अक्षरी रुपये फक्त) या उक्त्या किंमतीस खरेदी घेण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे. सदरची रक्कमेपैकी तुम्ही आम्हांला रक्कम रुपये/- (अक्षरी रुपये फक्त) चा शाखेचा चेक न. दिनांक / / २०, अन्वये प्राप्त, तसेच उर्वरीत रक्कम रुपये/- (अक्षरी रुपये फक्त) कामाच्या प्रगतीनुसार तुम्ही आम्हाला खाली भरणा तपशीलात नमूद केल्याप्रमाणे देण्याचे आहेत संपूर्ण भरणा तपशील खालीलप्रमाणे

७) भरणा तपशील :-

रु. / -	(अक्षरी रुपये फक्त) चा शाखेचा चेक न. दिनांक/...../२०....., अन्वये प्राप्त,
रु. / -	(अक्षरी रुपये फक्त) दिनांक/...../२०.... पर्यंत देण्याचे आहेत.
रु. / -	(अक्षरी रुपये फक्त)

यदाकदाचित एखादा हप्त्यास विलंब लागला तर अश्या विलंबाच्या काळाकरीता सदर हप्त्याच्या रकमेवर द. सा. द. शे. १८ टक्के प्रमाणे व्याज तुम्ही आम्हाला द्यावयाचे आहे. मात्र अशा रितीने हप्ते देण्यास चुकवाचुकव केल्यास व ह्या करारातील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग केल्यास हा करार रद्द करण्याचा अधिकार आम्हांला राहिल. मात्र असा करार रद्द करण्यापूर्वी १५ दिवस अगोदर तुम्हास नोटीस दिली जाईल. ह्या १५ दिवसांत तुम्ही सदर नोटीसीत उल्लेख केल्याप्रमाणे पूर्तता केली नाही तर परत कोणतीही पुर्व सुचना न देता हा करार रद्द केला जाईल. हा करार रद्द झालेनंतर तुम्ही तो पावेतो भरलेल्या हप्त्याचे रकमेमधून रक्कम रुपये पंचवीस हजार वजा करुन उर्वरीत रक्कम बिनव्याजी तुम्हास परत देण्यात येतील. मात्र अशा उर्वरीत रकमेवर तुम्हास कोणत्याही प्रकारे व्याज मागण्याचा अधिकार राहणार नाही. तसेच हा करार रद्द केल्यानंतर तुम्हास ह्या कराराद्वारे विकण्याचे कबूल केलेला सदर प्लॅट अन्य ति-हाईत इसमांस विकण्याचा आम्हाला अधिकार आहे व राहिल. तसेच सदर करारासाठी झालेल्या खर्चाची सर्व जबाबदारी तुमच्यावर राहिल.

- ८) सदर इमारतीचे बांधकाम आम्ही म्हणजेच लिहून देणार यांनी मंजूर प्लॅनप्रमाणे करावयाचे आहे व त्याबाबतचे सर्व नियमांचे पालन आम्ही करू