[illegible]
Dt. [illegible]
Dt. [illegible]

DRAFT WITHOUT PREJUDICE

[illegible]

[illegible]

(PAN : AASPK 3891 M)

[illegible]

....[illegible]

[illegible]

....

[illegible]

[illegible]-...

[illegible]

Scanned by CamScanner

બીજાપક્ષકાર :-
લખાવી લેનાર

(૧) ....
ઉંમર વર્ષ, ધંધો............,
(PAN : ....)

(૨) ....
ઉંમર વર્ષ, ધંધો.............,
(PAN : ....)

બંને રહેવાસી-....................................
....

જેઓને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં "અમો" "બીજાપક્ષકાર" અગર "લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "લખાવી લેનાર" તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટદારો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત :-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના તાલુકા [illegible] ગામ મોજે [illegible] ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૧ ૨(...)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦ પૈકી(ઓરીજીનલ સર્વે નંબર-૮૬૧ પૈકી)ની ૨૦૧૫ ચોરસમીટરની [illegible] તથા ૬૦૫૭ ચોરસમીટરની [illegible] થઈ કુલ ૮૦૭૨ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર "[illegible]"ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... માળે આવેલ દુકાન નંબર- ...... ની......... ચોરસફુટ યાને .... ચોરસમીટર(ગુજરાત [illegible] ૨૦૧૭ના નિયમ મુજબ) કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંની અવિભાજીત હિસ્સાની [illegible] ...... ચોરસમીટરને [illegible] તથા સદરહુ "[illegible]"ના નામથી ઓળખાતી [illegible] મિલકત છે. જેને હવે પછીના બાનાખત કરાર માં "સદરહુ દુકાન" અથવા "સદરહુ મિલકત" અથવા "સદરહુ યુનિટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

સદરહુ ગામ મોજે વસ્ત્રાલના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૧૪(વસ્ત્રાલ-રામોલ)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦ પૈકી(બ્લોક/સર્વે નંબર-૮૯૧ પૈકી)ની ૨૦૧૫ ચોરસમીટરની વાણિજ્યના હેતુ માટેની તથા ૬૮૫૮ ચોરસમીટરની રહેણાંકના હેતુ માટેની મળી કુલ ૮૮૭૩ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન તેના માલિકો પટેલ [illegible] વિગેરે પાસેથી તારીખ.............ના રોજ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-........થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી મે. [illegible] ને તેના ભાગીદારો પૈકી વતી તે અમો ઓનરબિલ્ડરને વેચાણ આપેલ. જે અંગેની વેચાણની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર..........થી તારીખ...........ના રોજ પડેલ. જે એન્ટ્રી પ્રમાણિત થયેલ છે.

એ રીતે સદરહુ ગામ મોજે વસ્ત્રાલના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૧૪(વસ્ત્રાલ-રામોલ)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦ પૈકી(બ્લોક/સર્વે નંબર-૮૯૧ પૈકી)ની ૨૦૧૫ ચોરસમીટરની વાણિજ્યના હેતુ માટેની તથા ૬૮૫૮ ચોરસમીટરની રહેણાંકના હેતુ માટેની મળી કુલ ૮૮૭૩ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીનના અમો ઓનરબિલ્ડર ભાગીદારો પૈકી સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા ભોગવટાવાળા આવેલ.

મે. ચીફ ટાઉન પ્લાનર, અમદાવાદ મહાનગરપાલિકાએ તારીખ ૮-૧-૨૦૧૭ના રોજ હુકમ નંબર-એસ.ઈ.ઝેડ/પુ-રાજ્ય-૧૫-ઓ.ઝોન/કેસ નં.૫૦૦/૨૦૧૭થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ ગામ મોજે વસ્ત્રાલના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૧૪(વસ્ત્રાલ-રામોલ)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦ પૈકી(બ્લોક/સર્વે નંબર-૮૯૧ પૈકી)ની ૮૮૭૩ ચોરસમીટરની જમીન પૈકી ૨૦૧૫ ચોરસમીટરની વાણિજ્યના હેતુ માટેની તથા ૬૮૫૮ ચોરસમીટરની રહેણાંકના હેતુ માટે કરવા બિલ્ડીંગોની પરવાનગી આપેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અમો ઓનરબિલ્ડરએ કોમ્પ્લેક્ષનું બાંધકામ નક્કી કરી તે અંગેના બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં માંગણી કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ તારીખ..............ના રોજ કેસ નંબર-........................ આપેલી રજાચિઠ્ઠી નંબર-................. થી કોમ્પ્લેક્ષનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી તેમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન આપેલ છે તથા તે અંગેના જરૂરી પ્લાન પાસ કરેલ છે.

સદરહુ સ્કીમના બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન અંગેની માહિતી અમો

Scanned by CamScanner

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Scanned by CamScanner

[illegible]

[illegible]

(૧) [illegible]

(૨) [illegible]

(૩) [illegible]

[illegible]

[illegible]

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

[illegible]

[illegible] [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Scanned by CamScanner

રજીસ્ટ્રી લિખિતલખાવનારાઓ ધરાવે છે તથા ભોગવે છે. લિખિતલખાવનારાએ "કૈલાસ ટેરેસ"ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર- ...... ની .... ચોરસફૂટ યાને .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા નિયમ મુજબની) કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઇનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વણકે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સાથેનું "કૈલાસ ટેરેસ"ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા હકો હિસ્સા સાથેની તમામ મિલકતની મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. તે સામે લિખિતલખાવનારાને કે અન્ય કોઇને કોઇ વાંધો કે તકરાર ન હતો, હાલમાં પણ નથી અને ભવિષ્યમાં પણ લેવાનો નથી. આમ લિખિતલખાવનારાએ યુનિટ ધારક કે જે રાજકોટ તાલુકાના સ્કીમ નંબર-૨૨ (તમામ રાજકોટ)ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૮૦ પૈકી (રેવન્યુ સર્વે નંબર-૮૯ પૈકી)ની ૨૦૧૫ ચોરસમીટરની ક્ષેત્રફળના હેતુ માટેની તથા ૮૯૫૩ ચોરસમીટરની રહેણાંકના હેતુ માટેની મળી કુલ ૮૯૬૭ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીનમાંની વગર વહેંચાયેલી યુનિટના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણ અનુસારની .... ચોરસમીટરની જમીનનું વેચાણ કરેલ છે. આમ વગર વહેંચાયેલ વણકે પડતી જમીનનું વેચાણ કરેલ હોઇ કોઇપણ જમીનનો સ્વતંત્ર હિસ્સો લિખિતલખાવનારાને મળવાપાત્ર નથી. વળી દરેક યુનિટની કિંમત યુનિટની સ્થિતિ (લોકેશન) તથા યુનિટના સંજોગો (સંયોગપરિસ્થિતિ) અનુસાર યુનિટની કિંમતમાં ફેરફાર થઇ શકે છે. જે હકીકત લિખિતલખાવનારાને કબૂલ, મંજૂર છે. તેથી સદર સમજૂતીથી "કૈલાસ ટેરેસ"ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર- ......ની .... ચોરસફૂટ યાને .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબનો) કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઇનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વણકે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સાથેનું "કૈલાસ ટેરેસ"ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા હકો/હિસ્સા સાથેની મિલકતની મિલકત લિખિતલખાવનારાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(સી) લખાણ કરનારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર "કૈલાસ ટેરેસ" નામથી ઓળખાતી યુનિટની સ્કીમના બાંધકામ અંગે જે આર્કીટેક્ટો, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનિયરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, ઉપરાંત તમામની નિમણૂંક કરેલી છે અને તે અંગેની તમામ પાર્ટીની લિખિતલખાવનારાએ મેળવેલ છે તેમજ બાંધકામ અંગેના લખાણ કરનારા સાથે જે કોઇ

Scanned by CamScanner

[illegible]

(એમ) [illegible]

(એન) [illegible]

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

(ઋ) સદરહુ જમીનની માલિકી [illegible] તથા માલિકી [illegible] મિલકતો તથા માલિકી [illegible] તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર હક્ક માંગવા કે મેળવવા [illegible] કરશે નહિ.

(ૠ) સદરહુ મિલકત [illegible] એક જ યુનિટ તરીકે [illegible] આપવાનું નક્કી કરેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં [illegible] સદરહુ યુનિટ [illegible] કરવાના નથી કે સદરહુ મિલકતના [illegible] કે [illegible] કોઈપણ [illegible] કરી શકશે નહિ કે સદરહુ મિલકતમાં અન્ય [illegible] કરી શકશે નહિ કે [illegible] આ [illegible] કે [illegible] શકશે નહિ.

(એ) સદરહુ જમીન ઉપર "[illegible]" નામથી [illegible] સદરહુ યુનિટની [illegible] તથા [illegible] યુનિટમાં [illegible] કોઈપણ [illegible] અને [illegible] નુકસાન થાય તેવું [illegible] નહી તેમજ અન્ય [illegible] કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તેમજ [illegible] અને [illegible] કોઈપણ પ્રકારની [illegible] અને [illegible] નહિ. [illegible] છે.

(ઐ) [illegible] અને [illegible] યુનિટ [illegible] સદરહુ યુનિટને [illegible] છે, સદરહુ યુનિટ [illegible] અન્ય યુનિટ [illegible] સદરહુ યુનિટને [illegible] અને તેમ [illegible] છે. [illegible] માલિકી અને [illegible] નથી [illegible] તેમજ [illegible] અન્ય [illegible] કોઈ [illegible] નુકસાન થાય [illegible] કે [illegible] થાય તેવું કૃત્ય કરવું કે કરાવવાનું નથી.

(૩) [illegible]

(૪) [illegible] "[illegible]" [illegible]

(૧૦) [illegible]

Scanned by CamScanner

પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે [illegible] લીઝહોલ્ડરશ્રીના [illegible] રહેશે નહી તેવી [illegible] લીઝહોલ્ડરશ્રીના [illegible] આપે છે. [illegible] સદરહુ [illegible] સુપ્રત કરી શકશે.

([illegible]) સદરહુ જમીનની આકારણી [illegible] સદરહુ [illegible] સદરહુ [illegible] સદરહુ [illegible] સદરહુ [illegible] અનુસાર [illegible] રહેશે.

([illegible]) સદરહુ "[illegible]" માં [illegible] સદરહુ "[illegible]" [illegible] શકશે.

(૯) સદરહુ [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible] રહેશે.

(૧૦) [illegible] સદરહુ [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible] નહિ.

(૧૧) સદરહુ [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible] છે.

(૧૨) સદરહુ [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible] છે.

(૧૩) [illegible]
[illegible] સદરહુ [illegible]
[illegible]
[illegible] નથી. [illegible] સદરહુ [illegible]
[illegible]
[illegible] સદરહુ [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible] સદરહુ [illegible]
[illegible]

Scanned by CamScanner

નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈ પણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી તેમજ સદરહુ મિલકતમાં લખી આપનારના સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈ પણ પ્રકારનો આગળ પાછળ, હક્ક, હિત, હિસ્સો, બોજો, ભોગવટો, ગીરો કે વહેંચણ વિગેરેનો હક્ક નથી કે તેમાં કોઈનો પણ ઈઝમેન્ટનો હક્ક પહોંચતો નથી તથા તેના ઉપર લખી આપનારના માલિકી હક્કો સંપૂર્ણપણે યોગ્ય અને વેચાણપાત્ર છે અને તેને અમોએ બોજામાં મુકી નથી તથા એવું કોઈ કૃત્ય કર્યું નથી કે જેનાથી અમારા યોગ્ય માલિકીહક્કોને અસર થાય. તેમજ અમારી આ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઈ પણ પ્રકારના બાનાથી કે નોંધાયેલ કરાર, બાનાખત, મુખત્યારી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલ નથી. વધુમાં અમો જાહેર કરીએ છીએ કે સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈ પણ ભાગ અમોએ આજદીન સુધી કોઈ પણ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેન્ક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈ પણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અમોએ કોઈને ત્યાં ગીરો, લીઝ કે બાનામાં મુકેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલકત લખી આપનારના માલિકી હક્કો સંપૂર્ણપણે યોગ્ય અને વેચાણપાત્ર છે.

(૧૪) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે આવકવેરા ખાતા તરફથી ઈન્કમટેક્ષ એક્ટ હેઠળ પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબરની માહિતી પુરી પાડવાની છે તથા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેની ઝેરોક્ષ નકલ રજુ કરવાની છે. જો કોઈ પણ પક્ષકારના ઈન્કમટેક્ષનો પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબર ફાળવેલો ન હોય તો તેને કાયદા અનુસાર ફોર્મ નંબર-૬૦ ભરવાનું રહેશે તથા રહેઠાણ વિગેરેનો પુરાવો રજૂ કરવાનો રહેશે. જો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ.૫૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પચાસ લાખ) ઉપર હોય તો ખરીદનારાએ ૧% ટી.ડી.એસ.ની રકમ લખી આપનારના કુલ વેચાણ અવેજમાંથી કાપવાની રહેશે.

(૧૫) સદરહુ મિલકત વેચાણ અંગે જે કોઈ કાયદાકીય મંજુરીની જરૂર પડે તે મેળવી લખી આપનારાએ આપવા બંધાયેલ છે પરંતુ સદરહુ મિલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ ખરીદનારાએ ભોગવવાના છે તથા સદરહુ મિલકત અમારી પાસેથી ખરીદ્યા પછી ના એન.એ. ટી.ની રકમનો ખર્ચ પણ ખરીદનારાઓએ જ ભોગવવાનો છે.

(૧૬) સદરહુ મિલકત ખરીદનારાઓને જો સંયુક્ત નામે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ હોય તો ખરીદનારાઓ પૈકી જે પ્રથમ નામ હશે તે નામ-વાળાની લખી આપનાર દ્વારા

(૧૭) સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં જો એસોસિએશન તથા ફેડરેશન કે સર્વિસ સોસાયટી બન્યે વાંધા તકરાર કે મતભેદ ઉભા થાશે તો તેવા એસોસિએશન, ફેડરેશન કે સર્વિસ સોસાયટી ખરીદનારોએ સાથે મળીને તેનું નિરાકરણ લાવવાનો રહેશે અને જો તેમાં નિષ્ફળ જાય તો ગુજરાત સરકાર દ્વારા રચવામાં આવેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીના નિતિ-નિયમ મુજબ સમાધાન થવાનું રહેશે.

(૧૮) આ બાનાખતનો વિશિષ્ટ અમલ કરાવી શકશે તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે કાર્યવાહી કરવાની થાય તો તે અંગેની કોર્ટ-કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મિલકતનું પૂરેપૂરું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલું છે.

:: પરિશિષ્ટ (એ) ::

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)ના તાલુકા વટવાના ગામ મોજે વસ્ત્રાલના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૧૪ (વસ્ત્રાલ રામોલ)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦ પૈકી (રેવન્યુ સર્વે નંબર-૮૬૧ પૈકી)ની ૨૦૧૫ ચોરસમીટરની ક્ષેત્રફળના જેનું આકારની તથા ૬૯૫૭ ચોરસમીટરની ક્ષેત્રફળના જેનું આકારની મળી કુલ ૮૯૭૨ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર "ડેન્બાસ ડિલક્સ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક "......"ના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર ......ની .... ચોરસવાર યાને .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો ચટાઈ પડતી ...... ચોરસમીટરની હક્ક તથા સદરહુ "ડેન્બાસ ડિલક્સ"ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની સર્વિસો સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલો અવિભાજ્ય વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકત જેના ચતુર્દિશાની વિગત :

સદરહુ ફ્લેટ નંબર-........ના ચતુર્દિશાની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner

ઉપર મુજબનો [illegible]

[illegible] ...... [illegible] .... [illegible]

[illegible]

[illegible]

....

[illegible] છે.

સાક્ષીઓ

(૧) ——————

(૨) ——————

Scanned by CamScanner

Scanned by CamScanner