

:: બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો) ::

લખાવી લેનાર :- શ્રી/શ્રીમતી

(PAN NO.....)

ઉં આ. વ., ધર્મે જાતે હિન્દુ ધંધો-.....,

રહેવાસી :

.....

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં લખાવી લેનાર અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એટર્નીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

લખી આપનાર :-(૧) ઉં આ. વ.,

(૨) ઉં આ. વ.,

બન્ને ધર્મે જાતે હિન્દુ ધંધો-.....,

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં લખી આપનાર અગર અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર તથા અમો લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એટર્નીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી :- એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ :

..... મુકામે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી/શ્રીમતી

ઉ.આ.વ ધર્મે જાતે હિન્દુ, ધંધો,

રહેવાસી :

.....

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં કન્ફરમીંગ પાર્ટી અગર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં કન્ફરમીંગ પાર્ટીનો તથા કન્ફરમીંગ પાર્ટીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ તા. સીટી (પશ્ચિમ) ના મોજે ગામ પાલડીની સીમના સર્વે નં. ૩૬-એ/૧ તથા ૩૬/એ/૨/૨ જેનો પાલડી ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૨ માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૬/એ/૧ તથા ૩૬/એ/૨/૨ ની ૪૩૮૨ ચો. મી. જમીન અમો લખી આપનારની કુલ સ્વતંત્ર, માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે. તેની ઉપર કન્ફરમીંગ પાર્ટી દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ કરારની રૂઈએ સદર જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુસાર ફલેટોનું બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી પરવાનગી મેળવી તેની ઉપર “રત્નરૂચી વાટિકા” નામની સ્કીમ મુકવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ જુદા જુદા ફલેટો પૈકી બ્લોક નં. માં આવેલ પ્રથમ માળ ઉપરના ફલેટ નં. જેનું ક્ષેત્રફળ નો (સુપર બિલ્ટ-અપ એરીયા) નો ફલેટ આવેલ છે. જેના ખુંટચારનું વર્ણન પાછળ પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “મજકુર ફલેટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

(૨) મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા તેમજ સ્કીમ કરવા અંગે ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ તા. ના રોજ અમો લખી આપનારે કન્ફરમીંગ પાર્ટીને મજકુર જમીન ઉપર સ્કીમ કરવા, સભ્યો નોંધવા અંગેના હક્કો પ્રાપ્ત થયેલા અને મજકુર પ્લોટ ઉપર કન્ફરમીંગ પાર્ટી દ્વારા “રત્નરૂચી વાટિકા” નામની સ્કીમ મુકવામાં આવેલ છે. અમો લખી આપનાર તેમજ કન્ફરમીંગ પાર્ટી વચ્ચે થયેલ સમજુતીની રૂઈએ લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સ્કીમના બ્લોક નં. માં આવેલ માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો. મી. એટલે કે

ચો. વાર (સુપર બિલ્ટ-અપ એરીયા) નો ફ્લેટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. અને તેના અનુસંધાને તમો લખાવી લેનારને આ બાનાખતનો કરાર લખી આપીએ છીએ.

(૩) મજકુર ફ્લેટ અમો લખી આપનારે તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ સંપૂર્ણ બાંધકામ સહિત રૂ./- (અંકે રૂપિયા) પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. અને મજકુર ફ્લેટના વેચાણના બાનાખત વખતે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને રૂ./- (અંકે રૂપિયા પુરા) બેન્ક શાખાના ચેક નં. તારીખ ના રોજ ચુકવી આપેલ છે. જે અમોને મળી ગયેલ છે. અને બાકીની રકમ/- (અંકે રૂપિયા) પુરા તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આજરોજથી ચાર હપ્તામાં એટલેકે તા. સુધીમાં ચુકવી આપવાની રહેશે

(૪) મજકુર જમીન ઉપર “રત્નરૂચી વાટિકા” સ્કીમની રચના કરેલ છે જે નામ ક્યારેય સભાસદોએ ફેરફાર કરવાનો નથી અને સ્કીમનું બાંધકામ હાલમાં ચાલી રહેલ છે. તેના બાંધકામ અને સ્પેશીફિકેશન્સ તથા બાંધકામની વિગત દર્શાવતું બ્રોશર અમોએ તમો લખાવી લેનારને સોંપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ હોય બ્રોશરમાં દર્શાવ્યા મુજબના માલ-મટીરીયલ સહિતનું બાંધકામ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આજરોજથી માસમાં પુર્ણ કરી રહેણાંક લાયક ફ્લેટનો કબજો સોંપવાનો છે. તેમ છતાં કોઈપણ આકસ્મિક કે કુદરતી સંજોગોના કારણે બાંધકામ સમય મર્યાદામાં પુર્ણ ન થઈ શકે તો તેવી સમય મર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે.

(૫) તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ઉપરોક્ત પેરા નં-૪ ની મુદતમાં વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ એક યા ટુકડે-ટુકડે ચુકવી આપવાની છે. અને તેવી તમામ અવુજની રકમ મળેથી ઉપરોક્ત પેરા નં-૪ માં દર્શાવેલ મુદતમાં મજકુર ફ્લેટનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપવાનો છે.

(૬) મજકુર મિલકતના ભરવાના થતા તમામ વેરાઓ જેવા કે મહેસુલ, પંચાયત વેરા ઇત્યાદી અમો લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સુધીના ભરપાઈ કરી આપવાના છે.

(૭) મજકુર મિલકત આજ અગાઉ અમોએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે બોજામાં મુકેલ નથી કે કોઈપણ પ્રકારના જામીન થયા નથી કે સલવંશી કઢાવેલ નથી કે કોઈપણ પ્રકારનો મનાઈ હુકમ કે પ્રતિબંધ નથી. મજકુર જમીન એકવીઝેશન, રેકવીઝેશન કે કપાતમાં આવેલ નથી. કે મજકુર જમીનમાં કોઈ ગણોતીયો સંરક્ષીત ગણોતીયો નથી. કે તે અંગેના કોઈપણ જાતના પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી.

(૮) મજકુર ફ્લેટના વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અગર વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા બાદ મજકુર “રત્નરૂચી વાટિકા” સ્કીમના (ફ્લેટોના) સભ્યો વચ્ચે જે કંઈ વહીવટી એસોસિએશનની રચના થાય તેમાં તમો લખાવી લેનારે સભ્ય થવાનું રહેશે. તથા તેમાં તમો લખાવી લેનારે કોમન વરાડે પડતા જેવા કે મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, કોમન સફાઈ ખર્ચ, લીફ્ટ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, તેમજ બીજા અન્ય જે કાંઈ ખર્ચ આવે તે તમો લખાવી લેનારે વખતો-વખત ભરવાના રહેશે. અને “રત્નરૂચી વાટિકા” સ્કીમના નક્કી કરેલ નીતિ-નિયમનું તમોએ સંપૂર્ણ ચુસ્તરીતે પાલન કરવાનું રહેશે તે શરતે તમો લખાવી લેનારને મજકુર ફ્લેટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૯) મજકુર જમીન ઉપર અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ “રત્નરૂચી વાટિકા” નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ છે. અને સદર સ્કીમના એલીવેશન, કલર કે બિલ્ડીંગની બહાર કે અંદરની દિવાલોમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી. રત્નરૂચી વાટિકાના નામનો હંમેશા ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ સદર સ્કીમમાં સભાસદો માટે જે કોમન પાર્કીંગ, લીફ્ટ તેમજ ઘાબુ તેમજ સભાસદોએ કોઈપણ સભ્યને અડચણરૂપ ન થાય તે મુજબ સહિયારૂ વપરવા ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ કોમન સગવડો સિવાય જે કોમન વધારાની સગવડો ઉભી કરવામાં આવે તે તમામ સભ્યોએ કોઈને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે કોમન ઉપયોગ કરવાનો છે.

(૧૦) મજકુર ફ્લેટ બાંધકામ કિંમત ઉપરાંત વધારાના ખર્ચના જેવા કે ડ્રેનેજ ચાજીસ, ટોરેન્ટ પાવર કનેક્શન ચાજીસ પેટે અમુક રકમ તેમજ સદર બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમુક રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાનો રહેશે.

(૧૧) મજકુર બાનાખતની ઉપરોક્ત નક્કી કરેલી મુદતમાં અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને મજકુર ફ્લેટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ ના લખી આપીએ તો તમો સ્પેશીફિક પરફોર્મન્સ નો દાવો કરી અમારા ખર્ચે અને જોખમે પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવવા હક્કદાર રહેશો. અને તમો મુદતમાં નાણાં ન ચુકવી આપો તો મજકુર ફ્લેટ અમો લખી આપનાર

અન્ય કોઈને વેચાણ કરવા હક્કદાર રહીશું. અને ફ્લેટનું વેચાણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને આપેલ રકમ માસમાં વગર વ્યાજે તેમજ સર્વિસ ટેક્ષની રકમની કપાત કરીને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે. અને બાનાખતનો અમલ કરાવવા અંગે તમો હક્કદાર રહેશો નહીં.

(૧૨) મજકુર બાનાખત અમલ ચાલુ રહેશે તે દરમ્યાન મજકુર ફ્લેટ અમો કોઈને કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરીશું નહીં કે કોઈપણ પ્રકારે જોખમમાં કે બોજામાં મુકીશું નહીં.

(૧૩) મજકુર ફ્લેટના વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ફી, વકીલ ફી, નોંધણી ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ઈત્યાદી જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમામ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે.

:: પરિશિષ્ટ ::

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના તા. સીટી (પશ્ચિમ) ના મોજે ગામ પાલડીની સીમના સર્વે નં. ૩૬/એ/૧ તથા ૩૬/એ/૨/૨ જેનો પાલડી ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૨ માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૬/એ/૧ તથા ૩૬/એ/૨/૨ ની ૪૩૮૨ ચો. મી. જમીન અમો લખી આપનારની કુલ સ્વતંત્ર, માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે. તેની ઉપર કન્ફર્મીંગ પાર્ટી દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ કરારની રૂઈએ સદર જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુસાર ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી પરવાનગી મેળવી તેની ઉપર “રત્નરૂચી વાટિકા” નામની સ્કીમ મુકવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ જુદા જુદા ફ્લેટો પૈકી બ્લોક નં. માં આવેલ માળ ઉપરના ફ્લેટ નં. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો. મી. એટલે કે ચો. વાર નો (સુપર બિલ્ટ-અપ એરીયા) નો ફ્લેટ. જેના ખુંટ ચારની વિગત.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતે નંબર માપ તથા ખુંટચાર વચલી મિલકત.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમએ અમારી રાજખુશીથી, અક્કલ હોશિયારીથી, બીનકેફી અવસ્થામાં, વાંચી, સમજી, વિચારીને લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તા. માહે સને અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રેમત્તુ અત્રેશાખ.

લખી આપનાર

સાક્ષી

૧.

(૧) (.....)

૨.

(૨) (.....)

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી

.....

(.....)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (એ) અન્વયેનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનાર

(૧) (.....)

(૨) (.....)

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી

.....
(.....)

લખાવી લેનાર

(.....)