

-: બાનાખતનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ : /૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ 'વેદવિલા' નામની યોજના પેઢીમાં આવેલ ફ્લેટ નં. ની સ્થાવર જમીન-મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા-એક તરફવાળા (માલીક) :-

મે. આશાપુરા ડેવલોપર્સ (P.No.ABGFA2883E) એ નામની ભાગીદારી પેઢીકે જેની ઓફીસ ૩૦૪, ગુરૂદેવ રેસીડન્સી,અંબે વિદ્યાલય પાસે,સમા-સાવલી રોક,વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી, તેમજ વહીવટકર્તા ભાગીદારો તરીકે :-

- ૧) શૈલેષભાઈ રમણભાઈ પોકાર ઉ.વ.આ.૨૫,ઘંઘો-વેપાર,
 - ૨) મનીષકુમાર દાનજીભાઈ માડુ ઉ.વ.આ.૩૭,ઘંઘો-વેપાર,
 - ૩) ચંદ્રકાન્ત ગોવિંદભાઈ પટેલ ઉ.વ.આ.૩૭,ઘંઘો-વેપાર,
- (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળા અગર માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા :-

_____ Age.____,Occ.____,P.No._____

Add. _____

(જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી લેનારા અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

અમો લખી આપનારાની મિલકત પેંકી નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત આ બાનાખતના કરાર અન્વયે અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી,નીચેની શરતોને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતાઓ સાથે આ બાનાખતના કરાર તમો લખી લેનારાને આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ, તેની સ્પષ્ટતા કરી સગવાડતા ખાતર લખેલ હોઈ, જેથી કોઈપણ પ્રકારે માલીકી હક્કો પ્રાપ્ત થતાં ન હોઈ, કોઈપણ પ્રકારે દાદ-ફરીયાદ કરી કરાવી શકાશે નહીં.

-: કરાર હેઠળની જમીન-મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :-

રજી.ડીસ્ટ્રી.અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે અકોટાની સીમના રે.સર્વે નં.૧૬૫ અને ૧૬૮ પેંકી વાળી,ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૫ ના ફા.પ્લોટ નં.૧૦ વાળી જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં.૫ વાળી,સીટી સર્વે નં.૨૦૫૫ ની ૪૮૦.૦૦ ચો.મી. જમીન માં 'વેદવિલા' નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

સદર ઉપરોક્ત યોજના પેંકીના મજલે આવેલ ફ્લેટ નં. ... વાળી ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયાના હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને પરાકે પડતી વણ વહેચાયેલી ચો.મી. જમીન સહની જમીન-મિલકત આ કરાર અન્વયે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે.જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ

પશ્ચિમે : લાગુ

ઉત્તરે : લાગુ

દક્ષિણે : લાગુ

૧) સદર ઉપરોક્ત વિગતે વર્ણવેલ બિલ્ડઅપ ઓરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના વેચાણ અંગે સરકારથી તરફથી ઉપલબ્ધ જમીન દરોને ધ્યાનમાં રાખી, તે અવ્યયેની આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત રૂ.=૦૦ પુરામાં આ બાનાખતના કરારથી તમો લખી લેનારાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ અવેજ અમો લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના નામે ચુકવવી આપવાનો છે અને રહેશે.

૨) સદર બાનાખતના કરાર અવ્યયે વેચાણ અવેજના બાનામાં બાનાપેટે રૂ.=૦૦ પુરા તમો લખી લેનારા તરફથી મળેલા છે.તે રકમ બાનાપેટે મળ્યાનું આથી કબુલ કરી,તેની આથી પહોંચ,પાવતી આપી,તે વેચાણ અવેજપેટે મળ્યાનું કબુલ કરીએ છીએ. સદર કરાર હેઠળની જમીનના વેચાણ અંગેનો બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ તમો લખી લેનારાએ આજરોજથી માસ-૬(છ)ની અંદર ચુકવવી આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

૩) સદર મુદત દરમિયાન નક્કી થયા મુજબ બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદર મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેવા તમો લખી લેનારા હક્કદાર અને અધિકારી છો. અને સદર મુદત દરમિયાન પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ન ચુકવાય તેવા પ્રસંગે વેચાણ અવેજપેટે ચુકવેલ તમામ રકમ ફોરફીટ થશે અને આ બાનાખત આપોઆપ રદ થયેલું ગણાશે. અને તેવા પ્રસંગે અમો આ કરાર અમારી જરૂરીયાત મુબ રદ કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છીએ અને સદર આ કરાર હેઠળની મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખી લેનારાને તમારી તરફથી આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબના સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે મળતા પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સુપ્રત કરવાનો રહેશે. અને જેતે સ્ટેજના બાંધકામ પ્રમાણેના લખી અપાનારા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ,નોંધણી ફી,લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ જે કાંઈ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની તથા નોંધણી ફીની રકમ,તમો લખી લેનારાના નામે સરકારી કાયદા હેઠળના ટેક્ષો, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પો.ટેક્સ, જીઈબી માં વીજ કનેક્શન તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તો તેની રકમ તમો લખી લેનારાએ અલગથી ભરવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૪) વડોદરાના મોજે અકોટાની સીમના રે.સર્વે નં.૧૬૫ અને ૧૬૮ પૈકી વાળી જમીન અંગે જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી,વડોદરાનાએ તા.૨૧/૦૪/૬૪ ના રોજ હુકમ નં. એલ. એન.ડી/ એસ.આર./૧૧ અવ્યયે મેળવેલ બિનખેતીની જમીન કેજેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૫ માં સમાવેશ થતાં મળેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૦ વાળી જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં.૫ વાળી, સીટી સર્વે નં. ૨૦૫૫ વાળી ૪૮૦.૦૦ ચો.મી.વાળી જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર અમીતાબેન ભાનુશંકર વર્મા તથા વિગેરે પાસેથી,અમો આ લેખ લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સંચુકત ભેગા મળી,પાર્ટનરશીપ એકટની જોગવાઈઓ મુજબ મુડી રોકાણ કરી,ભાગીદારી પેઢીના નામે તા.૨૩/૧૨/ ૨૦૧૬ ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં.૧૭૯૪૪ અવ્યયે વેચાણ રાખેલ હતી.જે આધારે સદરહું જમીનના અમો આ લેખ લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા.અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડ સીટી સર્વેમાં અમો ભાગીદારી પેઢીના નામે નામફેર થયેલ હતી.

સદરહું યોજના હેઠળની જમીનમાં ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, ફ્લેટ ફ્લોર થી ફોર્થ ફ્લોર સુધીમાં ફ્લેટ/બિલ્ડિંગના બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદનમાંથી તા.૧૪/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ, રજાચીઝી નં. વોર્ડ-૭/એપાર્ટમેન્ટ-૧૭૭/૨૦૧૭-૨૦૧૮ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ 'વેદવિલા'નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

૫) સદરહું આયોજીત યોજના કે જે 'વેદવિલા'ના નામથી ઓળખાશે અને જે યોજનાના નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી. અને યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં ફરજિયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી નિયમોનું ફરજિયાતપાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે જ તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનિટ ધારક થઈ, આપોઆપ યોજનાના એશોસીએશનના સભ્ય થનાર હોઈ, યોજનાના નીયમોનું ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. અને યોજનાના એશોસીએશનના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજિયાતપણે તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અને નકકી થયેલ દરો મુજબ લાઈફટાઈમ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ ફરજિયાત આપવાનો છે. તથા જરૂર પડે ત્યારે વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાણવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ્સ અંગેની રકમ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ વરાડે પડતા ભાગ આપવાની રહેશે. અને યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ માટે સદર યોજનામાં બનાવેલ/આવેલ સામુહિક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, કોમન લાઈટ બીલ, પાણીની મોટર, પંપ, કોમન પાર્કિંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ પોતપોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજિયાતપણે નકકી થયા મુજબનો જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૬) સદરહું આયોજીત યોજનામાં જે તે ફ્લેટને અડીને આવેલ ખુદી બાલ્કનીનો ફરજિયાતપણે ખુદો રાખી, કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ/દબાણ કર્યા સીવાય, નીચેના યુનિટ માલિકોને તકલીફ ન થાય તે રીતે, જે તે ફ્લેટ માલિકોએ પ્રાપ્ત થનાર માલિકી હક્કો મુજબ કાયમી વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છે. તથા સમગ્ર યોજનાના બિલ્ડિંગની ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલિકી માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે. પરંતુ સદર યોજનાની અગાસીના તથા ખુદી જમીનના તથા પેસેજ-રસ્તા સહ અન્વયે/અંગે વધારાની એક્સેસઆઈ મળે તો તેનો કોઈપણ રીતે/પ્રકારે/જગ્યાએ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા સહના તમામ પ્રકારે માલિકી હક્કો અને અધિકારો કાયમી ધોરણે અમો લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીની કે પેઢી કે અમારા એસાઈનીઓ પાસેજ અબાધિત રહેશે. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૭) સદરહું યોજના હેઠળની ખુદી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલિકી માંગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુદી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનિટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિના માપ પ્રમાણેની ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિવાળી યોજનામાં આવેલ મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ હોઈ, તે માપ પ્રમાણેની મિલકતના માલિકી હક્કો

તથા યોજનાની જમીનમાં વણવહેચાયેલા/સહીયારા કક્કો પ્રસ્થાપિત થનાર હોઈ, યોજનાની ખુદ્દી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ ખુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૮) સદર યોજનાની જમીનમાં માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર(પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનિટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આશ્રય રાખી શકશે નહીં. અને યોજનાના આયોજકો દ્વારા જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ ખાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. તથા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનિટમાં વાઈબ્રેશન કે અવાજનું પ્રદુષણ થાય તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહીં અને યોજનાના કોમન પાર્કિંગ, લીફ્ટ, પેસેજ વિગેરેમાં ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં કે કોઈને અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ કરવાનું રહેશે નહીં કે સરકારી કાયદા વિરૂદ્ધ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો રહેશે નહીં કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય/ ઘંઘો કરવાનો રહેશે નહીં તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ રફોટક પદાર્થ રાખવાનો રહેશે નહીં કે તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં. તેમ છતાં તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરૂદ્ધ કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકાશે. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી જે તે યુનિટ વેચાણ લેનારાઓની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૯) સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનીંગમાં(બારી દરવાજા)માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું કે પ્રોજેક્ટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની રહેશે નહીં, તથા નક્કી થયેલ બ્રાહ્મ દેખાવ મુજબની સેફ્ટી ગ્રીલ બનાવડાવાની રહેશે. તેમજ યુનિટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં કે બાહ્ય એલીવેશનમાં કે બાહ્ય કલર કામમાં કે સ્ટ્રક્ચર-ડીઝાઈનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તથા સ્ટેબની ઉપર-નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે, તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વી. જે તે યુનિટ માલીકોએ જરૂરપડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદરહું યોજનાના એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ બાહ્ય દેખાવમાં એરકન્ડીશનર આઉટ ડોર યુનિટ મુકવાનું રહેશે નહીં. અને એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે કોઈપણ ખાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. અને સ્ટ્રક્ચર-દિવાલોમાં કોઈપણ ફેરફાર કરતાં પહેલાં આર્કિટેક્ટ કે આયોજકો કે યોજનાના એશોસીએશન પાસેથી ફરજિયાત પરવાનગી લેવાની હોઈ, પરવાનગી આપેથી જ ફેરફાર કરી શકાશે. અને ઈન્ટરલ ઓલ્ટરેશન/ ફનીચર સહના કામ દરમિયાન સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ધ્યાનમાં રાખી, સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ઉપરાંતનું કામ કરી શકાશે નહીં તેમજ જરૂરી સ્ટ્રક્ચર કન્સ્ટલેટન્ટ પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફિકેટ તેમજ એશોસીએશન/આર્કિટેક્ટનું એનઓસી મેળવવીને જ ઈન્ટરનલ ફેરફાર કરી-કરાવી શકાશે. અને તે દરમિયાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થયા તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનિટ માલીકોએ તેનો તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વી. ભોગવવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

