

AT
Ajay

કરાર (બાનાખત)

એક તરફવાલા:-લખી આપનાર:-

બી.ટી.ડેવલોપર્સ એ નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢી PAN: AAMFB 3168 J

ના ભાગીદાર અને ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેચરી

શ્રી ધીરેનકુમાર ભોળીદાસ પટેલ

ઉ.વ.આ- પુષ્પવયના,ધર્મે- હિન્દુ, ધંધો-વેપાર ,ઓફીસ- બી.ટી
હાઉસ,તાલુકા પોલીસ સ્ટેશન ,કલોલ,તા.કલોલ જી.ગાંધીનગર,

જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતમાં
અમો તથા અમો બાનાખત કરી આપનાર તથા એકતરફવાળા તે
રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો બાનાખત
કરી આપનાર તથા બાનાખત કરી આપનારના હાલના વખતો
વખતના ડીરેક્ટરો તથા ઓફીસરો,ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેચરીઓ,
સકસેસર,એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાલા: લખાવી લેનાર:-

.....

ઉ.આ.વ.....,ધર્મે -હિન્દુ,ધંધો-..... , રહેવાસી-

જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતમાં
તમો તથા તમો બાનાખત કરી લેનાર તથા બીજીતરફવાળા તે રીતે
સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો બાનાખત કરી
લેનાર તથા બાનાખત કરી લેનારના વંશ વાલી વારસો સકસેસરો
એસાઈનીઓ એકઝીક્યુટરો એડમીનીસ્ટ્રેટરો,ટ્રાન્સફરીઓ,ઈત્યાદી
તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ
કલોલ તાલુકાના મોજે સઈજ ગામની સીમના સર્વે નંબર-
૧૪૩/૧ પૈકીની એન.એ.થયેલ જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-
૬(કલોલ-સઈજ-બોરીસણા) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૨૯૬ ની
૧૮૮૨-૦૦ ચોરસ મીટર જમીન ઉપર બનાવવામાં આવેલ સ્કીમ
જે “ અજય એવન્યુ ” ના નામથી ઓળખાય છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે સઈજ ગામની સીમના સર્વે નંબર-૧૪૩/૧ પૈકીની બીનખેતી જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬ (કલોલ-સઈજ-બોરીસણા) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૨૯૬ ની ૧૮૮૨-૦૦ ચોરસ મીટર જમીન ઉપર બનાવવામાં આવેલ સ્કીમ જે “ અજય એવન્યુ ” ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં વાણિજ્ય હેતુ સારૂ દુકાનો તથા રહેણાંક અંગેના ફ્લેટો બનાવવામાં આવેલ તે પૈકી બ્લોક નંબર-..... માં આવેલ માળનો ફ્લેટ નંબર-.....જેનો કાર્પેટ એરીયાચોરસ મીટર તથા બાલ્કની નાચોરસ મીટર અને બિલ્ટપ એરીયા..... ચોરસ મીટર બાંધકામ વાળી તથા વ.વ. વરાડે આવતીચોરસ મીટર જમીન વાળી મીલ્કત તે આ કરારમાં જણાવેલ શરતોએ તેમની પસંદગીથી વેચાણ લેવા નક્કી કર્યું છે. બીજીતરફવાલા આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતો મુજબ વર્તવા કબુલ થયેલ હોઈ એકતરફવાલા સદરહુ ફ્લેટ બીજીતરફવાલાને વેચાણ આપવા સમંત થયા છે.

સદર બ્લોક નંબર-....માં આવેલ માળનો ફ્લેટ નંબર-

ના ખુંટ:-

પુર્વે:-

પશ્ચિમે:-

ઉત્તરે:-

દક્ષિણે:-

૩

મજકુર ફ્લેટની ઉચ્ચક કિંમત રૂપિયા-
.....,અંકે રૂપિયાપુરા પ્રમાણે નક્કી કરવામાં આવી
છે સદરહું કિંમતમાં દુકાનો તથા ફ્લેટોના બાંધકામ તથા જમીન
તથા કોમન એમેનીટીઝ અંગેની વરાડે આવતી રકમો સમાવેશ
કરવામાં આવેલ છે બીજીતરફવાલાએ આ કરારના બાના તરીકે
એકતરફવાલા કે જેણે બાંધકામ કર્યું છે. તથા સ્કીમની વ્યવસ્થા કરે
છે તેને ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત:-

.....

રૂપિયા-..... અંકે રૂપિયા પુરા

અને અવેજની બાકી રકમ બીજીતરફવાલાએ
આજથી લોન આવ્યેથી અથવા તો આજ તારીખથી ૬ માસ પુરતી
આ કરારમાં જણાવેલ શરતો મુજબ વર્તન કરી ચુકવી આપવાની
છે જો બીજીતરફવાલા તે પ્રમાણેના સમયમાં બાકી રકમ ચુકવવામાં
કસુર કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણવાનો છે અને
તેવે સમયે બીજીતરફવાલાનો સદરહું ફ્લેટ કે અન્ય કોઈ હકક રહેશે
નહી આ શરત આ કરારની મહત્વની શરત છે આ રીતે કરાર રદ
થતા બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને આપેલ બાનાની રકમ પણ
આપો આપ ફોરફીટ થયેલ ગણવાની છે.

૪

સદરહું ઉપર જણાવેલ જમીનમાં બાંધેલ
કોમ્પ્લેક્સનું નામ “ અજય એવન્યુ ” આપવામાં આવેલ છે અને
તે દરેક ફ્લેટ લેનારે કબુલ રાખવાનું છે અને તેમાં ફેરફાર કરવાનો

કોઈ ફ્લેટ લેનારને હક્ક રહેશે નહીં.

૫ સદરહુ જમીનના દુકાનો તથા ફ્લેટો બાંધવામાં આવેલ છે સદરહુ જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં એફ.એસ.આઈ.પ્રમાણે આવતી વણવહેચાયેલ જમીન દરેક દુકાનો તથા ફ્લેટો લેનારને વરાડે માલિકીથી આપવાની છે તથા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ દરેક દુકાનો તથા ફ્લેટો ધારણ કરનારે સંયુક્ત રીતે વાપરવાનો હક્ક તથા વરાડે માલિકીનો હક્ક આપવામા આવશે તેવો વેચાણ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.

૬ સદરહુ તમામ દુકાનો તથા ફ્લેટો હોલરોના દુકાનો તથા ફ્લેટો નુ વ્યવસ્થિત અને સુંદર દેખાય તેવું બાંધકામ થાય તથા જુદી જુદી ડીઝાઈન કે એલીવેશ કરે નહીં તેવા શુભ આશયથી તથા કેટલીક કોમન એમેનીટીઝ કરવાની હોવાથી અને તેનુ ખર્ચ ઓછુ આવે તેમ હોવાથી એકતરફવાલાએ તૈયાર કરાવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ તથા સ્પેશીફિકેશ અને ડીટેઈલ મુજબ “ અજય એવન્યુ ” એ બાંધકામ કરેલ છે.

૭ મજકુર સ્કીમમાં આવેલ ફ્લેટો ના માલિકો માટેની કોમન એમેનીટીઝની વ્યવસ્થા માટે કોમન મેઈન્ટેનન્સ એસોસીએશન અગર તેવી સંસ્થાની રચના કરવામાં આવનાર છે જેમાં દરેક ફ્લેટો લેનારે સભ્ય થવું ફરજિયાત રહેશે અને એસોસીએશન કે તેવી સંસ્થાના બંધારણ મુજબ તથા એસોસીએશન કે તેવી સંસ્થા વખતો વખતની નક્કી કરે તે મુજબ દરેક ફ્લેટો માલિકે ફરીજયાત વર્તન કરવાનુ રહેશે તથા કોમન એમેનીટીઝ માટે જે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે ભરવાનો પણ દરેક ફ્લેટો માલિકોને માટે ફરીજયાત રહેશે આ શરતોનું પાલન કરવાની શરતે આ ફ્લેટ વેચાણ કરવા નક્કી કર્યુ છે આ અંગે બીજીતરફવાલાએ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ

જમા કરાવવાની રહેશે અને તેમાંથી સભ્યો કબજો લેવાનું શરૂ કરે ત્યારથી ખર્ચ કરવામાં આવે અને જરૂર પડે એસોસીએશન જણાવે તો વધુ ડીપોઝીટ અગર વરાડે ખર્ચ આપવાનો રહેશે તદ ઉપરાંત કોઈપણ સંજોગોમા ફેલેટ લેનારે ટ્રાન્સફર ફી એસોસીએશન કે તેવી સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

૮ મજકુર ફેલેટના વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી લાગત ફી વિગેરે તમામ બીજીતરફવાલાએ અલગથી ભોગવવાનો છે.

૯ આ કરારની કોઈપણ શરતનો ભંગ થશે તો આ કરાર રદ કરવાનો એકતરફવાલાને હકક રહેશે અને તેવે સમયે બીજીતરફવાલાએ બાનામાં આપેલ રકમ ફોરફીટ થશે અને એકતરફવાલા સદરહુ ફેલેટ/દુકાન બીજા કોઈને વેચાણ આપવા હકકદાર રહેશે.

૧૦ આ બાનાખત કબજા સિવાયનું કરવામાં આવ્યું અને મિલકતનો કબજો વેચાણની બાકીની રકમ લઈ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોપવાનો છે.

૧૧ સદર મિલકતમાં અમારા સિવાય બીજો કોઈનો હકક હિસ્સો કે હિત સબંધ નથી સદર મિલકત અમોએ તમારા સિવાય બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે એટલે શાન, ગીરો, વેચાણ, બક્સિસના લેખથી કે બાનાચિઠ્ઠી કે બાનાખતથી કે કોઈપણ જાતના કરારથી લખી આપેલ નથી.

સદર મિલકત અંગે કોઈપણ કોર્ટની કોઈપણ જાતની કાર્યવાહી આજ સુધી ઉપસ્થિત થયેલ નથી કે હાલમાં કોઈપણ કોર્ટની કોઈપણ જાતની કાર્યવાહી ચાલતી નથી તેમજ સદર મિલકત વેચાણ કરવા યા ન કરવા કોઈપણ કોર્ટનો મનાઈ હુકમ નથી સદર મિલકત તારણમાં મુકી કોઈપણ બેંક યા નાણાંકીય સંસ્થામાંથી લોન મેળવેલ

નથી આ રીતે તમોને સંપુર્ણ ખાતરી અને વિશ્વાસ આપી સદર મિલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલું છે.

૧૨ સદર મિલકતના કામે તેના કોઈપણ સાધનીક કાગળો તમારે જરૂર હશે તો અમો પુરા પાડીશું તેમજ અમારી કોઈપણ ઠેકાણું સહી સમંતીની જરૂર હશે તો અમો આપવા બંધાયેલા છીએ.

૧૩ સદર મિલકતનો કબજો સોપ્યા સુધીના ટેક્ષ વેરા યા કોઈપણ જાતની લેણી રકમ બાકી નીકળે તો તે અમો લખી આપનારે ભરપાઈ કરી આપવાની છે. અને કબજો સોપેથી તમામ ટેક્ષ વેરા કોમન વહીવટી ફાળો વિગેરે તમારે ભરવાના છે.

ઉપર મુજબનો કરાર આપણ બંન્ને તરફવાલાઓએ વાંચી સમજી અકકલ હોશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વિના કરી આપ્યો છે તે અમોને તથા અમારા વંશ વાલી વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે તે સહી.

આજ તારીખ-૩૦/૦૬/૨૦૧૭ ,મુકામ-કલોલ

એક તરફવાલા:-લખી આપનાર:-

.....

બી.ટી.ડેવલોપર્સ એ નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદાર અને ઓથોરાઈઝડ

સીગ્નેચરી શ્રી ધીરેન્દ્રકુમાર ભોળીદાસ પટેલ

(“ અજય એવન્યુ ” માં આવેલ ફ્લેટ નંબર-.....)

મોજે સઈજ ,તા.કલોલ,જી.ગાંધીનગર વાળી મિલકતનો

બાનાખતમાં વેચાણ આપનારની સહી.)

બીજીતરફવાલા: લખાવી લેનાર:-

સાક્ષી

.....

.....