<u>વેચાણ બાનાખત</u>

સંવત ૨૦૭૯ ના ફાગણ સુદ - ...... ને ......વાર તારીખ .... માહે .... – ૨૦૨૩ ના દીને ....

<u>આ વેચાણ બાનાખત લખાવી લેનાર</u>

(૧) .... ઉ.વ.આ.- .... ધંધો. –.......

(આધાર નંબર - ....) (પાન નંબર – ....)

રહે.- ....

....

<u>આ વેચાણ બાનાખત લખી આપનાર</u>

(૧) જીવણભાઇ રેવાભાઇ પટેલ ઉ.વ.આ. ૮૦ ધંધો – ખેતી/વેપાર

(આધાર નંબર – ૫૬૨૮ ૬૪૫૩ ૪૫૪૨) (પાન નંબર – AHPPP4979D)

રહે.- ૬, અજન્ટા પાર્ક, આઇ.જી.માર્ગ, નડીઆદ

(૨) રાજેશભાઇ જીવણભાઇ પટેલ ઉ.વ.આ.- ૫૪, ધંધો.- ખેતી/વેપાર

(આધાર નંબર - ૩૬૩૮ ૫૦૦૮ ૯૩૫૬) (પાન નંબર – AKNPP5288N)

રહે.- ૬, અજન્ટા પાર્ક, આઇ.જી.માર્ગ, નડીઆદ

(૩) નરેશભાઇ જીવણભાઇ પટેલ ઉ.વ.આ.- ૫૦, ધંધો.- ખેતી/વેપાર

(આધાર નંબર – ૭૧૦૧ ૭૫૨૧ ૦૧૭૫) (પાન નંબર – AHPPP4923K)

રહે.- ૬, અજન્ટા પાર્ક, આઇ.જી.માર્ગ, નડીઆદ

(૪) પ્રદીપભાઇ રેવાભાઇ પટેલ ઉ.વ.આ. ૫૨ ધંધો – ખેતી / વેપાર

(આધાર નંબર – ૨૩૧૭ ૦૧૭૭ ૮૮૬૧) (પાન નંબર – ALZPP9626P)

રહે. ડી-૪૨, નારાયણધામ સોસાયટી, સંતરામ દેરી રોડ, નડીઆદ.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ લેખમાં અમો અથવા લખી આપનાર તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે. તે શબ્દ ના અર્થમાં વેચાણ આપનારના સકસેરો, એસાઇનીઓ, ટ્રાંસફરીઓ, એક્ઝીયક્યુટરો, મેજીસ્ટેટરો, ઇત્યાદી એટોર્નીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

(૧) <u>રેરા રજીસ્ટ્રેશન ની વિગત :-</u>

અમો (૧) નરેશભાઇ જીવણભાઇ પટેલ તથા (૨) જીવણભાઇ રેવાભાઇ પટેલ તથા (૩) રાજેશભાઇ જીવણભાઇ પટેલ તથા (૪) પ્રદીપભાઇ રેવાભાઇ પટેલ ઉપરોક્ત સર્વે નંબર ૬૯૭-અ વાળી જમીનમાં રેસીડેંસીયલ પ્લોટો નું આયોજન કરેલ છે. જે પ્રોજેક્ટનું “રામધામ” નામ આપેલ છે.તેનું અમો એ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેરીટી ઓથોરીટી (રેરા) માં રજીસ્ટ્રેશન નંબર - .... થી રજીસ્ટ્રર કરાવેલ છે.

(૨) <u>બાનાખત અને એલોટમેન્ટ અંગેની સ્પષ્ટતા :-</u>

સદરહુ રામધામમાં રહેઠાણ માટેના પ્લોટો નું આયોજન કરેલ છે.જેમાં તમો લખાવી લેનારે સ્થળ ઉપરની રૂબરૂ મુલાકાત કરી સ્થળ જોઇ તેની ભૌગોલીક પરિસ્થિતી જોઇ, વાકેફ થઇ તેના લીગલ ડોક્યુમેંટ જેવા કે સીટી સર્વેની નકલ, ૭/૧૨, ગામ નમુના નં- ૬ની તમામ નોધ, બીનખેતીની પરવાનગીની નક્લ, વેચાણ આપનારના નામના દસ્તાવેજો, ઈત્યાદી તમામ તથા સદરહું સબ પ્લોટની જમીન અંગેના તમામ પેપર્સ, તથા મંજુર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનની નકલ, નગરપાલિકાની પરમીશનની નકલ તમો વેચાણ બાનાખત લખાવી લેનારને આપેલ છે. જે જોઇ, તપાસી, વાંચી, વંચાવી મેળવીને નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ પ્લોટ પસંદ કરી અમારી સાથે આ વેચાણ બાનાખત કરેલ છે. અને ફક્ત ખુલ્લા પ્લોટનું જ વેચાણ બાનાખત કરેલ હોવાથી એલોટમેંટ લેટર લખાવવાની કોઇ જરૂર રહેતી નથી.

(૩) <u>મિલ્કતની વિગત :-</u>

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ ખેડા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ - નડીઆદના તાલુકે – નડીઆદની કાકરખાડ પાર્ટીની સીમ મધ્યે આવેલ રે.સ.નંબર ૬૯૭/અ વાળી હે.આર.એ ૦-૩૪-૪૦ વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની બાનખેતીની પરવાનગી વાળી જમીન તથા જત ડીસ્ટ્રીક્ટ ખેડા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ - નડીઆદના તાલુકે – નડીઆદની રતનજી પાર્ટીની સીમ મધ્યે આવેલ રે.સ.નંબર ૭૦૨/૨+૭૦૩ વાળી હે.આર.એ ૦-૯૩-૦૮ વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી જમીન તથા જત ડીસ્ટ્રીક્ટ ખેડા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ - નડીઆદના તાલુકે – નડીઆદની લખાવાડ પાર્ટીની સીમ મધ્યે આવેલ રે.સ.નંબર ૭૦૭/અ પૈકી વાળી હે.આર.એ

૦-૩૫-૯૧ વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી વાળી જમીન અમો લખી આપનારની માલિકી, કબ્જા, ભોગવટાની આવેલી છે. અમોએ સદરહુ જમીનનુ એકત્રી કરણ કરાવતા સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડેન્ટ તથા વધારાની મામલતદાર કચેરીના હુકમ નંબર સીટીએસ/ એકત્ર/ નડીઆદ બીનખેતી/ વશી/ ૧૪૧૪/ ૨૦૨૨ થી કરાવેલ છે. જેનો સીટી સર્વે નંબર NA ૬૯૭-અ, વોર્ડ નડીઆદ (બીનખેતી) જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૩૩૯.૦૦ ચો.મી. થાય છે.

આ રીતે ડીસ્ટ્રીક્ટ ખેડા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ - નડીઆદના તાલુકે – નડીઆદની સીમ મધ્યે આવેલી સીટી સર્વે નંબર NA ૬૯૭-અ, વોર્ડ નડીઆદ (બીનખેતી) જેના ૧૬૩૩૯.૦૦ ચો.મી વાળી એન.એ.પરવાનગી (" રામધામ ") વાળી ખુલ્લી જમીન માં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર - .... જેના ચો.મી.- .... વાળી ખુલ્લી જમીનનુ વેચાણ બાનાખત કરેલ છે. જેની સંપુર્ણ વિગત નીચે મુજબ છે.

-: પરિશિષ્ટ : -

સીટી સર્વે નંબર	હે.આર.એ.	વોર્ડ	શીટ નંબર
NA ૬૯૭-અ	૧૬૩૩૯.૦૦ ચો.મી.	નડીઆદ (બીનખેતી)	NA99
વાળી જમીનમાં આવેલા પ્લોટો પૈકી ના પ્લોટ નંબર - .... વાળી જમીન જેના .... ચો.મી. તથા સદરહું જમીનના વરાડે પડતા રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટ,ના ..... ચો.મી. આમ કુલ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી જમીન			

આમ ઉપરોક્ત વિગતેથી સદરહુ પ્લોટ વાળી જમીન તમોને વેચાણ બાનાખતના લેખથી તમોને લખી આપેલ છે.

(૪) જત વેચાણ બાનાખત કરી આપેલ પ્લોટ નંબર .... ના ખુંટની વિગત :-

પુર્વે – ....

પશ્ચિમે – ....

ઉત્તરે – ....

દક્ષિણે – ....

(૫) <u>મિલ્કત વેચાણની કિમંત અને બાનાની અવેજની રકમ :-</u>

ઉપર પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ પ્લોટ નંબર .... વાળી જમીન ની કુલ યોગ્ય બજાર કિંમત રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા નક્કી કરેલ છે. તે વેચાણ કિંમતના બાના પેટે કુલ વેચાણ અવેજના ૨૫ % રકમ લેખે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આજ રોજ બાનાખતની તારીખે એટલે કે તા.- ....../..../......... ના રોજ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પૂરા ચેક થી આપેલ છે. જે અમોને પુરા મળેલ છે તથા બાકીના અવેજના નાણા તારીખ ..../....../.......... સુધીમાં નીચેની વિગતે ચુકવવાની રહેશે. જે અમોને કબુલ, મંજુર છે.

(૬) <u>બાકીના અવેજની ચુકવણીની વિગત :-</u>

પરિશિષ્ટમાં બતાવેલ પ્લોટવાળી જમીનના બાકીના અવેજના નાણા રૂપિયા ..../- અંકે .... પુરા તારીખ - ....../...../........... સુધીમાં ત્રણ સરખા હીસ્સે નીચેની વિગતે તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાના છે.

(એ) કુલ અવેજના ૨૫ % રકમ એટલે કે રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા તા.- ...../..../..... સુધીમાં એટલે કે વેચાણ બાનાખત કર્યા તારીખથી ૧ માસ (૩૦ દિવસ) સુધીમાં ચુકવી આપવાના છે.

(બી) કુલ અવેજના ૨૫ % રકમ એટલે કે રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા તા.- ...../..../..... સુધીમાં એટલે કે વેચાણ બાનાખત કર્યા તારીખથી ૨ માસ (૬૦ દિવસ) સુધીમાં ચુકવી આપવાના છે.

(સી) કુલ અવેજના ૨૫ % રકમ એટલે કે રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા તા.- ...../..../..... સુધીમાં એટલે કે વેચાણ બાનાખત કર્યા તારીખથી ૩ માસ (૯૦ દિવસ) સુધીમાં ચુકવી આપવાના છે.

(૭) <u>મિલ્કતના દસ્તાવેજ અને પઝેશન :-</u>

ઉપરોક્ત બતાવેલ વિગત મુજબ બાકીના અવેજના હપ્તાની ચુકવણી તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને પુરેપુરી અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની છે, અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો ચુક્તે અવેજ મળેથી તારીખ – ૩૧/૦૩/૨૦૨૫ ના રોજ સુધીમાં મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ, અને શાંત કબ્જો તમોને સોપવાનો છે. અને મિલ્કત વેચાણ નો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે. અવેજની પુરેપુરી રકમ ચુકતે કરતા પહેલા તમો બાનાખત કરાવી લેનાર કબ્જો મેળવવા, હકકદાર નથી તથા નાણા ચુકતે કર્યા પહેલા તમો કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરવા માટે પઝેશન માંગી શકશો નહી કે તેનો આગ્રહ રાખી શકશો નહી.

(૮) <u>મિલ્કતની પરવાનગીઓ :-</u>
સદરહું રે.સ.નંબર ૬૯૭/અ જેના ૩૪૪૦.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં જે તે વખતના જમીન માલિકોને ખેડા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીની કચેરી થી હુકમ નંબર – ૯૯ / ૧૬/ ૧૩/ ૦૦૩ /૨૦૨૨ થી તા.- ૨૪/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ બીનખેતીની રહેણાંક હેતુ માટેની પરવાનગી મેળવેલી છે. તથા રે.સ.નંબર ૭૦૨/૨+૭૦૩ જેના ૯૩૦૮.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી જે તે વખતના જમીન માલિકોને મે. ખેડા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીના હુકમ નંબર – લેન્ડ/ એન.એ./ એસ.આર./ ૪૪/ ૯૭-૯૮ થી તા. ૦૫/૦૨/૧૯૯૮ થી મેળવેલ છે. તથા રે.સ નંબર ૭૦૭/અ પૈકી ૦-૩૫-૯૧ વાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી જે તે વખતના જમીન માલિકોને મે.ખેડા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીની કચેરી ના હુકમ નંબર ૮૭૫/ ૧૬/ ૧૩/ ૦૦૨/ ૨૦૨૨ તા. ૨૪/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ થી મેળવેલ છે. અને અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખ્યા બાદ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં અમારા નામે થયા બાદ સદરહુ જમીનનુ એકત્રી કરણ કરાવતા સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડેન્ટ તથા વધારાની મામલતદાર કચેરીના હુકમ નંબર સીટીએસ/ એકત્ર/ નડીઆદ બીનખેતી/ વશી/ ૧૪૧૪/ ૨૦૨૨ થી કરાવેલ છે. જેનો સીટી સર્વે નંબર NA ૬૯૭-અ, વોર્ડ નડીઆદ (બીનખેતી) જેના ૧૬૩૩૯.૦૦ પડેલ છે. તેમાં નડીઆદ વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (નગરપાલિકા) એ ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન તેમના ફોર્મ નંબર – ડી થી રજાચીઠી નંબર - ……………………………………………………………………………………થી

તારીખ – ..../૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ થી આપવામાં આવેલ છે. આ પરવાનગીઓની શરતો તેમો વેચાણ બાનાખત કરાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે. અમોએ ફક્ત ખુલ્લા પ્લોટનું વેચાણ કરવા માટે આ યોજના મુકેલ હોઇ તે માટે સરકારશ્રીના રેરાના કાયદા મુજબ તથા ગુજરાત સરકારશ્રીના નવા જી.ડી.સી.આર. મુજબ અમોએ ડેવલપમેંટ પરમીશન મેળવેલ છે. અને તેની સંપુર્ણ માહીતી તમોને આપેલ છે. સદર પ્લોટના બાંધકામ કરતા અગાઉ નડીઆદ નગરપાલિકાની બાંધકામની પરવાનગી તમો વેચાણ રાખનારે મેળવવાની રહેશે. તમો કે તમો જેને વેચાણ કરો તે જે માલિક બાંધકામ કરવા માંગતા હોય તેમણે બાંધકામ પરવાનગી જાતે લેવાની રહેશે. તેની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહી.

(૯) <u>યોજનાના નામ અંગે :-</u>

અમો લખી આપનાર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું “ રામધામ” નામથી રહેણાંક યોજના કે જે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે યોજનાના નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો કોઈને હક્ક-અધીકાર નથી.

(૧૦) <u>મિલ્કતના સ્પેસીફીકેશન અને કોમન સુવિધાઓ બાબત :-</u>

સદર નીચે પરિષિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત આયોજીત યોજનાના મંજુર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન પ્લોટ, કોમન જવા-આવવાના રોડ-રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, બોરીંગ, કોમન મીટર કનેક્શન વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજ વસ્તુઓનો વાપર ઉપભોગ કરનાર તમામ સભ્યોએ અન્ય સભ્ય સાથે સહીયારો સુમેળ, શાંતીથી વેચાણ લેનારે કરવાનો, કરાવવાનો છે તથા તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન લાવવા, અંગેનો ખર્ચ વરાડે પડતા ખર્ચના હિસ્સા મુજબ ભોગવી ચુકવી આપવાનો છે તથા આવી સ્થળ ઉપરની કામગીરીથી યોજનાના કોઈ પ્લોટના સભ્યોને અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે કરવાનો છે. સદર સમગ્ર યોજનામાં જવા-આવવાના આંતરીક રસ્તામાંથી કે એક બીજાના માર્જીનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ, સહીયારી ડ્રેનજ લાઇન, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ની લાઈનો લાવવા, લઈ જવા, તેનો વાપર ઉપયોગ અને ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ, મરામત ખર્ચ ખામી યુક્ત લાઇન સુધારવા જે તે પ્લોટના માલિકે જરૂરી તમામ જરૂરી સાથ –સહકાર કોઈપણ જાતના વાંધા સિવાય આપવાનો

છે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર પ્લોટ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ છે. જે લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહી આ બાનાખત કરેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ કોમન પ્લોટની માલિકી તમો વેચાણ લેનારાઓ તથા તમારા વંશ, વારસો, કાયદેસરના પ્રતિનિધીઓ, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેની સહીયારી રહેશે. તથા કોમન પ્લોટનો વાપર ઉપભોગ, તેની જાળવણી, મેન્ટેનન્સ તમો વેચાણ રાખનારઓએ સંયુક્ત રીતે કરવાનુ રહેશે. કોમન પ્લોટ તમો વેચાણ રાખનારાઓ કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરી કે કરાવી શકશો નહી.

સદરહુ પ્રોજેક્ટ તમામ કોમન એમીનીટીઝની જગ્યામાં વેચાણ લેનારે કોઇ ચીજ મુકવાની નથી કે તેવી તમામ કોમન એમીનીટીઝ વાળી જગ્યામાં વેચાણ લેનારે કોઇપણ જાતનો કચરો કે નકામી વસ્તુઓ વેચાણ લેનારે નાખવાની નથી તથા આવા કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તા અને બીજી કોમન એમીનીટીઝની માલિકી દરેક પ્લોટ હોલ્ડરની સંયુક્ત રહેશે તથા સદરહુ યોજનાના કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા, વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની ચીજ વસ્તુઓનો વાપર, ઉપભોગ, યોજનાના માલિકોએ જ વ્યવસ્થિત રીતે તેની નિભાવળી, મરામત, નવીન લાવવા, અંગેનો ખર્ચ,વરાડે પડતા હિસ્સા, ભાગે ભોગવી સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ કોમન પ્લોટની માલિકી તમો વેચાણ લેનારાઓ તથા તમારા વંશ, વારસો, કાયદેસરના પ્રતિનિધીઓ, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેની સહીયારી રહેશે.

(૧૧) <u>અવિભાજ્ય કોમન એરીયાનો ઉપયોગ તથા તબદીલી અંગે :-</u>

સદરહુ યોજનાના કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા, વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની ચીજ વસ્તુઓનો વાપર, ઉપભોગ, યોજનાના માલિકોએ જ વ્યવસ્થિત રીતે તેની નિભાવળી, મરામત, નવીન લાવવા, અંગેનો ખર્ચ,વરાડે પડતા હિસ્સા, ભાગે ભોગવી સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. અને સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલ્કત અન્ય કોઇને વેચાણ આપો તો આ લેખની શરતોને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સહ વેચાણ આપી શકશો અને તેઓને આ લેખની શરતોને આધીન રહી તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા-કરવાના છે

અને રહેશે.આમ વરાળે પડતો હિસ્સો કે ભાગ કોઈપણ વ્યક્તિના નામે તબદીલ થઇ શકશે નહી.તેની માલિકી સહિયારી છે અને રહેશે.

(૧૨) <u>એસોશીએશનની રચના કરવા બાબત :-</u>

સદર “રામધામ” નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટના આયોજીત રહેઠાંણ માટેની યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ ભેગા મળી વિકાસ મંડળ, એશોસીએશન, મંડળી, ટ્રસ્ટ, કંપનીની રચના કરે તો તેમાં તમો વેચાણ લેનારાઓએ ફરજીયાત સભાસદ થઇ તેના નિતિનિયમો - પેટા નિયમો તેમજ વખતો – વખતના ઠરાવોનું તમો વેચાણ લેનાર તથા તમારા વંશ, વારસો, કાયદેસરના પ્રતિનિધીઓ, વહીવટકર્તાઓ વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે સદર મંડળી, કંપની, ટ્રસ્ટ વિગેરેમાં સભ્ય થવા અંગેની જરૂરી સહી, સંમતી તમો વેચાણ લેનારાઓએ આપેલી ગણવાની છે. અને આમ વેચાણ બાનાખતની તમામ શરતો, સમજુતીઓ તમો વેચાણ લેનારે કબુલ રાખેલ છે અને સ્વીકારેલ છે. તેનુ તમોએ ફરજીયાત પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. વધુમાં એસોસિએશન ના બહુમતી સભ્યો ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિતિ-નિયમો, કાયદા-કાનુન અને નિભાવ ખર્ચ માટેની જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ બાબતો તમોને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તથા તેના અમલ માટે તમારે જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

(૧૩) <u>રોડ – રસ્તા ના મરામત અંગે :-</u>

સદરહુ “રામધામ” યોજના ફક્ત રેસીડેન્સીયલ પ્લોટોને લગતી યોજના હોઇ તેમાં બનાવવામાં આવેલ રોડ-રસ્તા, ડ્રેનેજ લાઇન અને પાણીની લાઇન તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ માટે તેને મેંટેઇન કરવાની જવાબદારી અમો આ યોજના ના પ્રમોટરની રજીસ્ટ્રેશનથી ૫ વર્ષ સુધીની રહેશે. ત્યારબાદ તેની જવાબદારી સોસાયટીના સભ્યોની રહેશે.જો કોઇ કારણસર પ્રમોટર તેની સમયમર્યાદા દરમિયાન આ જવાબદારી નિભાવવામાં નિષ્ફળ જશે તો કાયદાની જોગવાઇ અનુસાર આવી ખામી બદલ સભ્યને યોગ્ય વળતર આપવા માટે જવાબદાર રહેશે. પરંતુ પ્રમોટર ને કારણે ઉભી ના થઇ હોય અથવા તો પ્રમોટરની કાબુ બહારની હોય તેવી સેવા પુરી પાડવામાં કોઇ ચુક થાય તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.અને તેવા સંજોગોમાં સભ્ય યોગ્ય વળતર મેળવવા માટે હક્કદાર રહેશે નહી.

(૧૪) <u>મિલ્કતના બોજા મુક્તિ :-</u>

સદરહુ પ્લોટમાં અમારા સિવાય કોઈપણ વ્યક્તિ, પેઢી ઈસમ કે સંસ્થાનો લાગ-ભાગ, હક્ક, હીત કે હીસ્સો નથી. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલી મિલ્કત સરકારશ્રી તરફથી કે અન્ય ઈસમો તરફથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં કે એક્વીઝેશનમાં મુકવામાં આવેલ નથી. તમોને વેચાણ આપેલી મિલ્કત ઉપર કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે ખાનગી બેંક, કંપની કે ફાઈનાંસ પેઢી કે વ્યક્તિઓ પાસેથી લોન, ગીરો કે મોર્ગેજ કરેલ નથી આમ, ઉપરોક્ત વેચાણ આપેલ પ્લોટ ઉપર અમોએ વેચાણવાળી મિલ્કતના તમામ ટાઈટલો ક્લીયર અને માર્કેટેબલ આવેલ છે. વધુમાં તમોને આ વેચાણ બાનાખતથી વેચાણ આપેલ પ્લોટ વાળી મિલ્કત ભવિષ્યમાં અમો બીજા કોઈપણ વ્યક્તિને વેચાણ આપીશુ નહી કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિને વેચાણ બાનખત કરી આપીશુ નહી.તથા તેના ઉપર કોઈપણ જાતનો મોર્ગેજ, લોન , ગીરો કે અન્ય પ્રકારે બોજો ઉત્પન્ન થાય તેવુ કોઈપ્ણ કાર્ય કરીશુ નહી. તેની અમો તમોને પાકી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ. તેમ છતા જો મોર્ગેજ અથવા તો અન્ય કોઈપણ જાતનો ચાર્જ અમોએ ઉભો કરેલ હશે તો તેના કારણે આ વેચાણ બાનખતના આધારે સભ્યના હક્ક ઉપર કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી. તેની તમોને પુરેપુરી ખાત્રી, ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

(૧૫) <u>વિવાદ નિવારણ અંગેની સ્પષ્ટતા :-</u>

આ બાનાખત થી અમો વેચાણ આપનારા તથા તમો બાનાખત લખાવી લેનારાઓ વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતી ની રૂએ વેચાણ આપનારાઓ તથા વેચાણ બાનાખત લખાવી લેનારાઓ વચ્ચે પરિશિષ્ટ હેઠળ દર્શાવેલ પ્લોટ સંબંધે કરવામાં આવેલ કરારની શરતો અને સમજુતીઓ અંગે કોઈપણ વાદ-વિવાદ થાય તે વિવાદી રેરા ઓથોરીટી તથા રેરા ટ્રીબ્યુનલની લવાદી પ્રથાથી લાવવાનો રહેશે.

(૧૬) <u>પઝેશનની જવાબદારી અંગે પ્રમોટરની ચુક :-</u>

તમો વેચાણ બાનાખત લખાવી લેનાર ઉપરોક્ત સમય મર્યાદામાં અમો લખી આપનારને ચુક્તે પેમેન્ટ ચુકવી આપેથી અમોએ તમોને સ્થળ ઉપરની માલિકીનો પ્રત્યક્ષ અને

શાંત કબ્જો સોપવાનો છે અને તેનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે કરી આપવાનો છે, તમો લખાવી લેનારે ચુકતે પેમેન્ટ કરેલ હોય અને મિલ્કતનું પઝેશન આપવામાં અમો લખી આપનારની કોઈ ચુક થાય કે નિષ્ફળ જઈએ તો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને તમોએ ચુક્વેલી રકમ ઉપર વાર્ષીક ૯ % ના દરે વ્યાજ ચુકવી આપવાનુ રહેશે.

(૧૭) <u>અવેજની ચુકવણીમાં લખાવી લેનારની ચુક :-</u>

તમો વેચાણ બાનાખત લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ઉપરોક્ત બતાવ્યા પ્રમાણેના રકમના હપ્તાની ચુકવણીની સમય મર્યાદામાં બાકીના અવેજના નાણા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાઓ તો તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને તેવી ચુકવવાની બાકીના અવેજ ની રકમ પર વાર્ષિક ૯ % ના દરે વ્યાજ તથા બાકીની હપ્તાની રકમ ચુકવી આપવાનુ રહેશે.

(૧૮) <u>બાનાખત કેન્સલ થવાના સંજોગો અને તેની શરતો :-</u>

તમો આ વેચાણ બાનાખત લખાવી લેનાર અવેજના બાકીના નાણા તમોને આપેલ શરતો અને મુદત સુધીમાં ચુક્તે ચુકવીના શકો અને આ બાનાખત કેન્સલ કરાવવાના સંજોગો ઉભા થાય તો તે મિલ્કત અમો અન્ય ગ્રાહક ને વેચાણ આપી તેના મળેલ અવેજની રકમમાંથી અમોએ તમોને પરત કરી આપીશું. અને તે અવેજની રકમ તમોએ ફરજીયાત પરત લઈ લેવાની છે અને રહેશે. તમોએ અમોને ચુકવેલ રકમ જ અમોએ પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. તેમજ બીજો કોઈ વધારો કે વ્યાજ લેવા તમો બાનાખત લખાવી લેનાર હક્કદાર નથી જે તમોને બંધનકર્તા છે. અને તે શરતે જ આ બાનાખત કરાવેલ છે.

(૧૯) <u>સરકારી ટેક્ષ કે અન્ય વેરા ભરવાની જવાબદારી :-</u>

સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ પ્લોટના આજદીન સુધીના તમામ જાતના સરકારી ટેક્ષ, વેરા અમોએ ભરપાઈ કરી દીધેલા છે. હવે પછીના તમામ જાતના સરકારી ટેક્ષ, ધારાઓ વેરા ભરવાની જવાબદારી તમારી રહેશે. આ વેચાણ બાબતે સરકારશ્રીના કોઈ નવા પ્રકારના કે જુના ચાલુ ટેક્ષમાં કોઈ વધારો થાય કે ફેરફાર થાય તો તે તમામ તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાના છે અને રહેશે.

(૨૦) <u>પત્ર વ્યવહાર અંગે :-</u>

સદર બાનાખતમાં માં તમોએ વેચાણ લેનારાઓએ તમારુ જે સરનામું દર્શાવેલ છે, તે સરનામા ઉપર અમો પત્ર વ્યવહાર કરીએ કે કોઇપણ જાતની નોટીસ રજી.એડી થી મોકલીએ તો તે તમોને મળી ગયેલ છે તેમ ગણવાની છે.

(૨૧) <u>પરિવર્તનક્ષમતા :-</u>

અમો વેચાણ આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતીઓ મુજબ ઉપર દર્શાવેલ પરિષિષ્ટમાં વર્ણવેલ પ્લોટ સંબંધિત કરવામાં આવેલ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડેલ નિયમો અને નિયમ હેઠળ અન્ય કોઇ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિન અસરકાર જણાઇ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઇઓને કરારના હેતુ સાથે વાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠલ ધડેલ નિયમ અને નિયમોનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતુ હોય તેને અનુકુળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ કરેલ ગણવાની રહેશે, અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઇઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

(૨૨) <u>મિલ્કતના દસ્તાવેજ તેમજ અન્ય ખર્ચ અંગેની જોગવાઇ :-</u>

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ હેઠળ દર્શાવેલ પ્લોટના વેચાણ નો તમામ ખર્ચ એટલે કે વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ ફી, નોધણી ફી, ટાઇપીંગ ફી, વિગેરે તમો વેચાણ લેનારાઓએ ભોગવવાનો છે. અને સર્વિસ ટેક્સ, વેટ તથા કેંદ્ર સરકારના અન્ય કોઇ જે કાઇ વેરાઓ ભરપાપાત્ર હોય તો તે વેરાઓ અલગથી તમો વેચાણ લેનારાએ ભરપાઇ કરવાના રહેશે.

આ રીતે આ વેચાણ બાનાખત અમોએ અમારી રાજીખુશીથી , સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં વાંચી, સમજી, વિચારીને, પુરી અક્કલ, હોશીયારીથી લખી આપેલ છે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો લેખ, બન્ને પક્ષકારોએ પોતપોતાની રાજીખુશીથી, તેમજ અક્કલ હોશીયારીથી, વાંચી, સમજી અને વિચારીને કોઇના કોઇપણ જાતના દાબદબાણ સિવાય કરેલો છે. જે બાનાખત લેખ બન્ને પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....................................મતુ..શાખ

....

<u>બાનાખત લખી આપનાર</u>

(૧) ....

જીવણભાઈ રેવાભાઈ પટેલ

(૨).................................

રાજેશભાઈ જીવણભાઈ પટેલ

(૩) ....

નરેશભાઈ જીવણભાઈ પટેલ

(૪) ....

(પ્રદીપભાઈ રેવાભાઈ પટેલ)

<u>બાનાખત લખાવી લેનાર :-</u>

(૧) ....