

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

લખાવી લેનાર :-
એકતરફવાળા

ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,
ઠેકાણું -

AADHAAR NO.

લખી આપનાર :-
બીજીતરફવાળા

મે. અરિહંત ડેવલોપર્સ
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર જયેશભાઈ હસમુખભાઈ શાહ
ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ઠેકાણું -
૮, અચલાયાતન સોસાયટી, નારણપુરા, અમદાવાદ
AADHAAR NO.

(૨)

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા)ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે - મોટેરા ગામની સીમના સર્વે નંબર-૧૦૮/૧ ના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૪૬ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૪ ની ૧૭૬૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલા બાંધકામ સહિતની મિલકત કે જે સ્વર્ણિમ ધ બીઝનેસ હબ તરીકે ઓળખાય છે. સદરહુ સ્વર્ણિમ ધ બીઝનેસ હબના ફ્લોર ઉપર આવેલ શોરૂમ નંબર-..... કે જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહિતની મિલકત (મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જે એફ.એસ.આઈ. વાપરવામાં આવેલ છે તેમાં ભવિષ્યમાં ફેરફાર થાય તો તેવી એફ.એસ.આઈ.ના હક્કો અમો લખી આપનારના રહેશે) કે જેની ચતુ:સીમા આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'સદરહુ મિલકત' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકત લખી આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદએ તેમના જાવક નંબર- સીબી/જમીન/એનએ/એસઆર-૨૭૧/૨૦૦૮-૨૦૦૯ તારીખ ૩-૧-૨૦૦૮ થી આપવામાં આવેલી છે જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર-..... તારીખ..... થી થયેલ છે જે સક્ષમ અધીકારીશ્રી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.

સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન અમો લખી આપનારે આશીષભાઈ કાંતિલાલ પટેલ વિગેરે પાસેથી વેચાણ રાખી અમારી તરફેણમાં એક વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૭૫૦૪ તારીખ ૧૮-૧૨-૨૦૧૫ થી નોંધાયેલ છે. જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર-..... તારીખ..... થી થયેલ છે જે સક્ષમ અધીકારીશ્રી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.

સદર સ્કીમમાં બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં મંજૂરી અર્થે કરેલ હતા અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને તેમના કેસ નંબર- BLNTI/WZ/281015/GDR/A5249\R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર- 5229/281015/A5249/R0/M1 તારીખ ૧૯-૧-૨૦૧૬ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદર પ્લાનને રીવાઈઝ કરાવવા સારૂ તથા રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં મંજૂરી અર્થે રજુ કરેલ હતા અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને કેસ નંબર-- BLNTI/WZ/281015/GDR/

A5249\R1\M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર- 9009/28105/A5249/R1/M1 તારીખ ૩-૮-૨૦૧૭ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને કાયદેસરના મંજૂર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ અમો લખી આપનારે સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં ફર્સ્ટ સેલર, સેકન્ડ સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી લઈ સીક્સ ફ્લોર, સ્ટેર કેબીન તથા લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામ કરેલ છે કે જે 'સ્વર્ણિમ ધ બીઝનેસ હબ' તરીકે ઓળખાય છે. સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ અમો લખી આપનારે પરિપૂર્ણ કરી દીધેલ હોઈ બી.યુ. પરમીશન મેળવવા સારૂ અમો લખી આપનારે જરૂરી અરજી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં કરેલ હતી અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને તેમના રેફરન્સ નંબર- BLNTI/WZ/281015/GDR/A5249\R1\M1 તથા અરજી નંબર- તારીખ

થી બી.યુ. પરમીશન આપેલ છે. આમ, સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન લખી આપનારે મેળવી લીધેલ છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હક્કો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

સદરહુ મિલકતમાં લખી આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત અમોએ આ અગાઉ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ, ગીરો કે મોર્ગેજ કરેલ નથી કે સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીમાં કોઈપણ જાતના દાવાદુવી થયેલા નથી કે હાલમાં જારી નથી એટલે કે સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો અમોએ તમોને આપેલ છે.

બીજીતરફવાળા દ્વારા સદર સ્કીમ મુકવામાં આવેલ છે સદરહુ મિલકતની કિંમત ઉચ્ચક રૂપિયા =૦૦ અંકે રૂપિયા

પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે સદરહુ નક્કી કરેલી ચુક્તે રકમ તમો ચુકવી આપો ત્યારબાદ સદરહુ મિલકતનો અમોએ તમારી તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનું નીચેની શરતોએ નક્કી કરેલ છે.

શરતો

(૧).. સદરહુ મિલકતની કિંમત ઉચ્ચક રૂપિયા =૦૦ અંકે રૂપિયા
પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકતના બાના પેટે નીચે મુજબના રૂપિયા એકતરફવાળાએ

બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે જે બીજીતરફવાળાને મળેલ છે. જે સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને મજરે આપવાના છે અને સદરહુ મિલકતનો બાકીનો અવેજ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાનો છે.

રૂપિયા ચેકનંબર બેંકનું નામ

(૨).. એકતરફવાળાની તરફેણમાં બીજીતરફવાળા દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ નીચે જણાવેલી શરતોનું પાલન કરવાનું છે.

(એ).. સદરહુ મિલકતની આગળ-પાછળ કે આજુબાજુમાં ગંદકી થાય તેવી કોઈ ચીજવસ્તુઓ તમોએ નાંખવાની કે ફેંકવાની નથી.

(બી).. સદરહુ મિલકતમાં આવેલ પાણી, ગટર, ઇલેક્ટ્રીક વિગેરે કનેક્શનો સારી હાલતમાં તમોએ રાખવાના છે અને લીકેજ થાય તે સમયે તાત્કાલીક તેને રીપેરીંગ કે રીનોવેટ કરી સારી હાલતમાં કરવાના છે. સદરહુ મિલકતમાં આવેલ સંડાસ, બાથરૂમ, ચોકડી, વોશબેઝીન વિગેરે સાફ કરવા માટે એસીડ કે એસીડ જેવી જવલનશીલ કોઈપણ બનાવટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ મિલકતની ઉપર-નીચે આવેલ સીલીંગ તેમજ સાઈડમાં આવેલી દિવાલોને નુકશાન ના થાય તે રીતે સદરહુ મિલકતનો વાપર, ઉપયોગ લખાવી લેનારે કે સદરહુ મિલકતના જે તે વખતના માલિકે કરવાનો છે.

(સી).. સદર સ્કીમના સભ્યો સાથે તમો લખાવી લેનાર ભેગા મળીને અમો લખી આપનાર પાસેથી સદર સ્કીમનો વહીવટ સંભાળો તે સમયે સદર સ્કીમમાં આવેલ લીફ્ટ વિગેરે અંગે મેળવવા પડતા લાયસન્સ તેમજ મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે રીન્યુ વિગેરે કરાવવાની જવાબદારી સર્વીસ સોસાયટીના તે વખતના હોદ્દેદારોની રહેશે.

(ડી).. સદરહુ મિલકતની એલીવેશન વિન્ડો કે અન્ય વિન્ડો કે અન્ય સ્થળે કોઈપણ પ્રકારનો શેડ, ગ્રીલ કે એલ્યુમીનીયમ સેક્શન લગાવવાના નથી તેમજ મિલકતવાળી ચારેય બાજુ કોઈપણ જાતનો એલીવેશન ફેરફાર કરવાનો નથી અને ભવિષ્યમાં કરે તો તે અન્ય સભ્યો તેવા યુનીટ હોલ્ડરના ખર્ચે અને જોખમે દુર કરાવી શકશે.

(ઈ).. સદર સ્કીમના એન્ટ્રસ ફોયર તેમજ લીફ્ટ ફોયર અને સીડીમાં કોઈને અડચણરૂપ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કોઈપણ સભ્યે કરવાના નથી તેમજ લીફ્ટનો વપરાશ, જાળવણી, મેઈન્ટેનન્સ સભ્યોએ સહીયારી રીતે કરવાનો છે.

(૫)

(૩)... આ બાનાખતના કરારની મુદત માસ-..... ની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૪).. ભવિષ્યમાં નામદાર સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમોમાં ફેરફાર થાય અને એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય અગર કોઈપણ પ્રકારની છુટછાટ/લાભો મળે અગર હયાત સ્કીમમાં એફ.એસ.આઈ. ફાજલ રહેલ હોય તો તેવા એફ.એસ.આઈ. ના હક્કો/એફ.એસ.આઈ. અમો લખી આપનારની રહેશે અને તે અમો અમારી અન્ય કોઈપણ સ્કીમમાં કે અન્ય કોઈને ટ્રાન્સફર, એસાઈન કે તબદીલ કે વેચાણ કરી શકીશું અને તે અંગે લખાવી લેનારે હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન ફેસીલીટીઓના માલિકી હક્કો અમો લખી આપનાર પાસે રહેશે.

(૫).. સદર સ્કીમના રાખ-રખાવ માટે ભવિષ્યમાં જે કોઈ વહીવટી બોડી/માળખાની રચના કરવામાં આવે/આવેલ હોય તો તેમાં તમોએ ફરજિયાત સભાસદ થવાનું છે અને તમારા હિસ્સે આવતી રકમ કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કર્યા સિવાય જમા કરાવવાની રહેશે.

(૬).. સદરહુ મિલકતનો ચુકતે અવેજ લઈ સદરહુ મિલકતનો તમારી તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ કરી આપવાનો છે. અમોએ જો આ કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરેલું હોય તેમછતાં એકતરફવાળા આ કરારની શરતોને આધીન રહીને આ કરારની મુદતમાં સદરહુ મિલકતનો બાકીના અવેજની રકમ ના ચુકવી આપે તો એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પેટે આપેલી રકમ બીજીતરફવાળા ફોરફીટ કરવા હક્કદાર રહેશે અને આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલો ગણાશે અને તે અંગે એકતરફવાળા હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધો, તકરાર કે દાવા-દુવી કરવા હક્કદાર રહેશે નહીં અને જો તેમછતાં એકતરફવાળા કરે-કરાવડાવે તો તે તમામ રદબાતલ ગણાશે.

(૭).. સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ શાંત ખાલી કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સોંપવાનો છે.

(૮).. સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્સ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના બીજીતરફવાળાએ ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના ઉપરોક્ત તમામ વેરાઓ એકતરફવાળાએ જે તે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના છે અને રહેશે.

(૯).. આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સંદર્ભે તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો લખી આપનારે ભોગવવાના છે.

(૬)

પરિશિષ્ટ

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા)ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે - મોટેરા ગામની સીમના સર્વે નંબર-૧૦૮/૧ ના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૪૬ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૪ ની ૧૭૬૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલા બાંધકામ સહિતની મિલકત કે જે સ્વર્ણિમ ધ બીઝનેસ હબ તરીકે ઓળખાય છે. સદરહુ સ્વર્ણિમ ધ બીઝનેસ હબના ફ્લોર ઉપર આવેલ શોરૂમ નંબર-..... કે જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા છે તે તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહિતની મિલકત (મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જે એફ.એસ.આઈ. વાપરવામાં આવેલ છે તેમાં ભવિષ્યમાં ફેરફાર થાય તો તેવી એફ.એસ.આઈ.ના હક્કો અમો લખી આપનારના રહેશે)ના ખુંટ ચારની વિગત :-

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મિલકત

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી, શુધ્ધ-બુધ્ધિ પુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને, બીનકેફી હાલતમાં લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ :- અમદાવાદ

તારીખ:- - ૯ - ૨૦૧૭

સાક્ષીઓ :-

મે. અરિહંત ડેવલોપર્સ ના ભાગીદાર