કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે - ગોતા ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૧૬૦ ની ચો.મીટર : ૮૦૯૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૧ માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ ની ચો.મીટર : ૪૮૫૪ ની બિનખેતીની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે. તેવી બિનખેતીની જમીન ઉપર " **સરલ રેસીડેન્સી** " ના નામથી ફલેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે, તેમાં આવેલ મીલકત અંગે બાનાખતનો કરાર.

અમો / વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા :–

⇨ સરલ કોર્પોરેશન (SARAL CORPORATION)
PAN : ADIFS 3716 J
એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : ૪, એસએસ પાર્ક, આલ્ફા રો-હાઉસની સામે, ચાંદલોડિયા, અમદાવાદનાં સરનામે આવેલી છે.
તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
કેતનકુમાર ભાઈલાલભાઈ પટેલ
(મોબાઈલ નંબર : ૯૮૨૫૬ ૦૫૯૫૮)
(મેઈલ આઈ.ડી. નંબર : ketantirth@gmail.com)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''અમો'' અને અગર અમો ''વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો તમામનો સમાવેશ થાય છે.

તમો / વેચાણ લેનાર – લખાવી લેનાર – બીજીતરફવાળા :–

⇨ .... **PAN : ....**

પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, રહેવાસી : ....
....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''તમો'' અને અગર તમો ''વેચાણ લેનાર - લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો, સરવાઈવરો ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

આ બુકિંગ એગ્રીમેન્ટ અંગેનો લેખ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા વચ્ચે નીચેની વિગતો અને શરતો મુજબ કરવામાં આવે છે.

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે - ગોતા ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૧૬૦ ની ચો.મીટર : ૮૦૯૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૧ માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ ની ચો.મીટર : ૪૮૫૪ ની બિનખેતીની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે. તેવી બિનખેતીની જમીન ઉપર " **સરલ રેસીડેન્સી** " ના નામથી ફલેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે, તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર : .... ના .... ફલોરનો ફલેટ નંબર : .... વાળી ચો.મીટર : .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મીલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ ની ચો.મીટર : ૪૮૫૪ ની જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેચાયેલ ચો.મીટર : .... ના હક્ક સહિતની મીલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ મીલકત'' એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨) મજકુર સર્વે નંબર : ૧૬૦ ની ચો.મીટર : ૮૦૯૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૧ માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ ની ચો.મીટર : ૪૮૫૪ ની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તેવી જમીનને બિનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારૂ અરજી કરતાં મે.જીલ્લા ક્લેક્ટર સાહેબશ્રી, અમદાવાદના તારીખ : ૧૫-૦૬-૨૦૧૫ ના રોજ હુકમ નંબર : સીબી / જમીન - ૨ / એન.એ. / એસ.આર. - ૬૭૨ / ૧૫ થી મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ ની સમગ્ર જમીન પૈકી ચો.મીટર : ૪૨૧૩ ની જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે તથા ચો.મીટર : ૬૪૧ ની જમીનને વાણિજ્ય હેતુ માટે એમ મળી કુલ ચો.મીટર : ૪૮૫૪ ની જમીનને બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૬૬૧૯, તારીખ : ૦૩-૦૬-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૦૨-૦૮-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩) સદરહુ સર્વે નંબર : ૧૬૦ ની ચો.મીટર : ૮૦૯૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૧ માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ ની ચો.મીટર : ૪૮૫૪ ની જમીન રાહુલ પ્રવિણકુમાર પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૧૫ % ના હિસ્સેદાર), ભાવિન ગોરધનભાઈ પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૧૫ % ના હિસ્સેદાર), શૈલેષભાઈ માણેકલાલ પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૧૫ % ના હિસ્સેદાર),

નિકેતનભાઇ કિશોરચંદ્ર પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૨૫ % ના હિસ્સેદાર), વિનોદ તુલસીદાસ પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૨૫ % ના હિસ્સેદાર) તથા કાન્તાબેન પ્રભુદાસ પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૦૫ % ના હિસ્સેદાર) ની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી અને તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ના મે.સબ - રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૩૧-૦૮-૨૦૧૭ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૧૨૯૦૦ થી નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૭૨૪૯, તારીખ : ૦૬-૦૯-૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૪) સદર સર્વે નંબર : ૧૬૦ ની ચો.મીટર : ૮૦૯૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૧ માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ ની ચો.મીટર : ૪૮૫૪ ની જમીન ઉપર ફલેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી તારીખ : ૦૬-૦૭-૨૦૧૭ ના રોજના નીચે મુજબના કેસ નંબરથી મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

<u>બ્લોક નંબર</u>	<u>કેસ નંબર</u>
A + B + ELE.SUB STATION	BLNTI / NWZ / 260417 / GDR / A8427 / R0 / M1
C + D	BLNTS / NWZ / 260417 / GDR / A8428 / R0 / M1
E + F	BLNTI / NWZ / 260417 / GDR / A8429 / R0 / M1

એ રીતેના ઉપર મુજબના કેસ નંબરથી સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ. એ રીતે સદરહુ સમગ્ર જમીન બિનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજુર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર / નાગરીક આધાર રૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહિતની લખી આપનારે નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાઓયુકત બાંધકામ કરવા / કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

(૫) સદરહુ મીલકત ઉપર કોઇ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો

કે ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઇનો બોજો કે કોઇ લોન નથી કે કોઇના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઇ કોર્ટ કચેરી કે ઓફિસોમાં કોઇપણ જાતના કેસો કે પ્રોસેડિગ્સ ચાલતા નથી કે કોઇ હુકમનામું થયેલ નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઇનો ભરણ પોષણનો કે અન્ય કોઇ હક્ક પોષાતો નથી તેમજ કોઇને કોઇપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી. કોઇને કબજો સોપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઇટ ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને મોર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રી .... એ તારીખ : .... ના રોજ આપવામાં આવ્યુ છે.

(૬) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના ફલેટો તથા વાણિજયની દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામવાળી મીલકત “ સરલ રેસીડેન્સી ” એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને કોઇ હક્ક કે અધિકાર નથી.

(૭) સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબ એપાર્ટમેન્ટ ટાઇપના રહેણાંકના ફલેટો તથા વાણિજયની દુકાનોના બાંધકામની યોજના નિયમ બધ્ધ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા સરલ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની બોજા રહિત મીલકત આવેલ છે.

(૮) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ “ સરલ રેસીડેન્સી ” નામની યોજનામાં પેરા નંબર : ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની મીલકત તેને આનુસંગિક નીચે મુજબના હક્કો તથા હિતો સહિતની મીલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા.................... અંકે રૂપીયા .... પુરા માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે કિંમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હક્કો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઇ જાય છે.

એ :- સદરહુ મીલકતની આનુસંગિક બાલ્કની નંગ - ૧ ની ચો.મીટર : .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતની કિંમતનો કુલ નક્કી કરેલ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

બી :- સદરહુ મીલકતને આનુસંગિક વોશ એરીયા નંગ - ૧ ની ચો.મીટર : .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતની કિંમતનો કુલ નક્કી કરેલ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબના પેરા નંબર : ૮ / એ તથા ૮ / બી માં દર્શાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળનો કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મીટર : .... માં સમાવેશ થયેલ છે.

(૯) સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ અઘાટ વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. તે પૈકી નીચે મુજબની વિગતે તમો વેચાણ લેનારે બાનાપેટેની રકમ ચુકવી આપેલ છે.

રૂા.

રૂા.

રૂા.................. અંકે રૂપીયા .... પુરા.

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ આજ અગાઉ ચુકવેલ છે. જયારે બાકી રહેતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને પરસ્પર નક્કી કર્યા મુજબ ચુકવી આપવાની છે અને તે અંગે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા જેમ જેમ ડિમાન્ડ નોટ ઇશ્યુ કરવામાં આવે તેમ તેમ ડિમાન્ટ નોટ ઇશ્યુ કર્યાથી દિન - ૧૫ (પંદર દિવસ) માં અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ વેચાણ અવેજના હપ્તાની રકમ ચુકવી આપવાની છે. મજકુર બાનાખતવાળી મીલકત અંગેની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં તમો લખાવી લેનારા ચુકવી ન શકો તથા બાનાખતની રકમ શરતોનું

પાલન ના કરો તો અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર બાનાખત રદ કરી શકશી અને તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને વગર વ્યાજે જમા કરાવેલ રકમોમાંથી બાનાની રકમ તથા ટેક્ષો, બાનાખત રદની સ્ટેમ્પ ડયુટી, વકિલ ફી તથા યુનિટની કુલ કિંમતના ૧૦ % રકમ કેન્સલેશન ચાર્જ તરીકે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓની રકમ બાક કરી બાકી વધેલ રકમ તમો લખાવી લેનારને અમો લખી આપનારે સગવડ થયે ચુકવી આપવાની છે.

(૧૦) સદર મીલકતની ઉપરોકત નક્કી કરેલ હપ્તા અને તારીખ પ્રમાણે અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ થી કે ઇ - મેઇલથી બાકી રકમ ચુકવવાની નોટીસ આપીશુ અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ આપેલ નોટીસનો યોગ્ય જવાબ કે બાકી રહેતી રકમ ૧૫ દિવસની મુદતની અંદર ચુકવવામાં કસુર કે વિલંબ કરશો તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ ત્યારબાદ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ઉપર ૧ (એક) ટકા લેખે માસિક વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તે શરત તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ કબુલ અને માન્ય રાખેલ છે.

(૧૧) સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ લાગુ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવવાની કામગીરી કરવા સારુ જરૂરી અરજી વિગેરે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં વેચાણ આપનારએ આશરે .... ની સાલ સુધીમાં કરશે અને સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવે તેની જાણ લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને ૩૦ દિવસમાં કરવાની રહેશે. પરંતુ જો કુદરતી આફત, આગ, ધરતી કંપ કે અન્ય કોઇ કુદરતી કે માનવસર્જીત સંજોગોમાં કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ માન્ય અને કબુલ રાખવાનું રહેશે અને તે અંગે કોઇપણ પ્રકારની તકરાર કરવા / કરાવવાની નથી.

(૧૨) સદર મીલકતનું પઝેશન લખી આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને આશરે .... ની સાલ સુધીમાં આપવામાં આવશે. પરંતુ સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવવામાં વિલંબ થાય તો પઝેશન આપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સભ્યએ કબુલ અને માન્ય રાખવાનો છે અને રહેશે

અને બાબતે તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતની તકરાર કરવાની રહેશે નહિ.

(૧૩) સદર મીલકત નક્કી કરેલ મુદતમાં પઝેશન આપવામાં ઉપરોકત જણાવેલ કારણ સિવાય અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને લીધે પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર ૧ (એક) ટકા લેખે માસિક વ્યાજ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૪) સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સરકારી કચેરીના રેકર્ડમાં વરાડે હક્ક હિસ્સાની જમીનની નોંધ પડાવવા અંગેનો ખર્ચ, ઈલેકટ્રીક બીલ તથા અન્ય સુવિધાઓમાં નામ ફેરફાર કરાવવા અંગેના તમામ ખર્ચની જવાબદારી વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

(૧૫) સદરહુ “ સરલ રેસીડેન્સી ” એ નામની યોજનાની તમામ સહિયારી જમીન તથા સગવડોનો નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે અમો વેચાણ આપનારએ સદર સ્કીમ પુરી થયે સરકાર દ્વારા કાયદો અમલમાં હશે તો સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરી આપવાની રહેશે. જેથી તમો વેચાણ લેનારા તથા સદર યોજનાના અન્ય યુનિટોના તમામ માલિકોએ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત પોતાના ખર્ચે સભ્યપદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે. તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઇ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તથા સર્વિસ સોસાયટીના તમામ કાયદા અને નિયમો અને ઠરાવોનું તમો લખાવી લેનારાઓ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનારા આ બાનાખતમાં સહિ મત્તા કરી કબુલ કરો છો.

(૧૬) મજકુર “ સરલ રેસીડેન્સી ” એ નામથી ઓળખાતી યોજનામાં બાંધવામાં આવનાર/આવેલ કોમન પેસેજ, હોલોપ્લીન્થમાં આવેલ કોમન જગ્યા, બેઝમેન્ટ, કોમન પ્લોટ, ગાર્ડન, કોમન, સીડી, લીફટ, મેઈન ગેટ, લીફટ મશીન રૂમ તથા બીજી કોઇ વ્યવસ્થા કરવામાં આવે તે પાર્કિંગની જગ્યા, પાણીની વ્યવસ્થા અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન સ્ટ્રીટ લાઇટ સહિત વિગેરે સહિતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો વેચાણ લેનારને

તથા અન્ય મીલકતના માલિકોનો કોમન હક્ક રહેશે. પરંતુ તેની માલિકી કે કબજો તમો વેચાણ લેનારા કે અન્ય મીલકતના માલિકોનો છે નહિ અને રહેશે નહિ. વધુમાં તેવી ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓની વપરાશ અંગેનો હક્ક મજકુર સ્કીમનો વહિવટ કરવા માટે રચવામા આવનાર એપ્રોપીએટસ ઓથોરીટી / સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે. તેમજ તમો વેચાણ લેનારા કે અન્ય મીલકતના માલિકોએ તે અંગેના હક્ક હિસ્સા બાબતે કોઇ તકરાર કરવી કરાવવાની નથી અને તેમ છતાં તેવી કોઇ તકરાર કરો કરાવો તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે. તેવું તમો વેચાણ લેનારા મજકુર બાનાખતમાં સહિમતા કરી કબુલ કરો છો. વધુમાં તેવી તમામ સગવડોનું મેઇન્ટેનન્સ અને તેનો ખર્ચ, રીપેરીંગ ફરીથી ઇન્સ્ટોલેશન કરવાનું થાય તો તે તમામ તમો વેચાણ લેનારે જાતે તથા બીજા સભ્યોએ મળીને પોતાના ખર્ચે અને જોખમે કરવાનું છે.

(૧૭) આ બાનાખતની મુદતમાં માનવસર્જીત તથા કુદરતી કારણોસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી કે એપ્રોપ્રીએટ ઓથોરીટીઓના નિતી - નિયમો, કાયદા વિગેરેમાં ફેરફાર થાય યા અર્થઘટનમાં ફેરફાર થાય યા નવા નિતી નિયમો અમલમાં આવે વિગેરેને કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાનું થાય યા તેના કારણોસર વિલંબ થાય તો તેવો સમય અને ફરી કામ ચાલુ કરવા માટેનો સમય થશે તેવો સમય સદર બાનાખતની મુદતમાં આપો આપ વધારો થયેલો છે તેમ સમજવાનું છે. આ બાનાખતની નક્કી કરવામાં આવતી સમય મર્યાદા દરમ્યાન કુદરતી આપતિ, સરકારી - અર્ધસરકારી નિતી નિયમો કે અન્ય આકસ્મીક કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગોને કારણે માલ સામાનની કિંમતમાં અસહય વધારો થાય તો સદરહુ સમગ્ર યુનિટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો હક્ક અમો લખી આપનારનો છે અને રહેશે.

(૧૮) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ “ સરલ રેસીડેન્સી ” નામની સ્કીમની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારો વધારો કરી શકશે. પરંતુ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા આયોજીત સદર સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન અને પ્લાન કે બિલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઇપણ પ્રકારના સુધારા વધારાઓ નિયમોનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમાં તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની મુકત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે.

(૧૯) સદરહુ જમીનનું ૭ / ૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધિન હાલ ફાઈનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવાનો સંપુર્ણ હક્ક અમો લખી આપનારનો રહેશે.

(૨૦) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા તમામ સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી આ બુકિંગ એગ્રીમેન્ટની શરતમાં ફેરફાર કરી શકશે.

(૨૧) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ " સરલ રેસીડેન્સી " નામની સ્કીમની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારો વધારો કરી શકશે. પરંતુ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા આયોજીત સદર સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન અને પ્લાન કે બિલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારાઓ નિયમોનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમાં તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની મુકત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે.

(૨૨) સદરહુ ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મીલકતને લઈને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સભ્ય વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજુતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા એકટ - ૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતી નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૨૩) સદર ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મીલકતની બાંધકામમાં સ્ટ્રકચર ખામી અથવા વર્કમેનશીપની અથવા માલ - સામાનની ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈ બાબતે કે ડેવલપમેન્ટ સંબંધે કે બુકિંગ એગ્રીમેન્ટની સમજુતી મુજબ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાના અન્ય બંધનો - ફરજો અંગેની ખામી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા દ્વારા કબજો સોપ્યાની તારીખથી વર્ષ - ૫ ના સમયગાળાની અંદર અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની જાણકારીમાં લાવવામાં આવે તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની ફરજ બનશે કે

૩૦ દિવસની અંદર વધારાનો ચાર્જ વસુલ કર્યા સિવાય એવી ખામીઓ સુધારી આપવાની રહેશે. પરંતુ સદરહુ મીલકતમાં વેચાણ લેનાર પોતે કે પોતાના પ્રતિનિધી મારફતે સ્ટ્રકચર કે તેના મુળભુત ફીટીંગ્સમાં કોઈપણ ફેરફાર કે તોડફોડ કરાવે અને તેથી કરીને બિલ્ડીંગ કે ફીટીંગ્સમાં ખામી સર્જાય તો તે અંગે વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા જવાબદાર ગણી શકાશે નહિ.

(૨૪) સદરહુ મીલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેના તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, પરચુરણ ખર્ચા, એકસ્ટ્રા વર્ક, કોમન વહિવટી ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તેમજ હાલના તથા વખતો વખતના લાગુ પડતા સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. વિગેરે વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ભોગવવાના છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે - ગોતા ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૧૬૦ ની ચો.મીટર : ૮૦૯૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૧ માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ ની ચો.મીટર : ૪૮૫૪ ની બિનખેતીની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે. તેવી બિનખેતીની જમીન ઉપર " **સરલ રેસીડેન્સી** " ના નામથી ફલેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે, તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર : .... ના .... ફલોરનો ફલેટ નંબર : .... વાળી ચો.મીટર : .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મીલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ ની ચો.મીટર : ૪૮૫૪ ની જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેચાયેલ ચો.મીટર : .... ના હક્ક સહિતની મીલકત.

" સરલ રેસીડેન્સી " ના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫ તથા ૧૬

પશ્ચિમે :- ૧૮ મીટરનો ટી.પી.રોડ

ઉત્તરે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨

દક્ષીણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૦

વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ નીચે મુજબ છે.
(અમો / વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

⇨ સરલ કોર્પોરેશન **(SARAL CORPORATION)** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :- કેતનકુમાર ભાઈલાલભાઈ પટેલ

(તમો / વેચાણ લેનાર – લખાવી લેનાર – બીજીતરફવાળા)

આજ તા.   માહે   સને-૨૦૧૭
રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે - ગોતા ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૧૬૦ ની ચો.મીટર : ૮૦૯૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૧ માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ ની ચો.મીટર : ૪૮૫૪ ની બિનખેતીની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે. તેવી બિનખેતીની જમીન ઉપર " **સરલ રેસીડેન્સી** " ના નામથી ફલેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે, તેમાં આવેલ મીલકત.

બાનાખતનો કરાર

BALCHANDBHAI K. PATEL ASSOCIATES
MANISH K. PATEL (ADVOCATE)
CHIRAG D.PATEL (ADVOCATE)
AMIT D.PATEL (ADVOCATE)
7/A, First Floor, Jay Jalaram Society, Opp. Jain Temple, Nr. Vyas Vadi Char Rasta, Nava Vadaj, Ahmedabad.
Phone (O) 27645894
(M) 98259 40880.
(M) 97273 44333
(M) 97272 44333