બાનાખત

આજરોજ તારીખ : /૦૧/૨૦૨૦ ને વાર ના રોજ આ બાનાખત **લખી લેનાર / એકતરફવાળા :-**

..............................., ઉ.વ.આ. - ......, ધંધો - ...., રહે. ...., વડોદરા. (જેમને હવેપછી આ બાનાખતમાં લખી લેનાર અગરતો એકતરફવાળા, તમો, તમારા, તમારી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં લખી લેનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થયેલ છે તેમ ગણવાનું છે.)

જોગ આ બાનાખત **લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા :-**

ઝેડ.એમ.એન્ટરપાઈઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વતી અને તર્ઈ તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

(૧) પટેલ ઝાકિરહુસેન મોહંમદયાકુબ, ઉ.વ.આ. - ૪૧, ધંધો - વેપાર, રહે. કુરેશ મહોલ્લા, ગોષીયા મસ્જીદ પાસે, મોગલવાડા, વડોદરા. AADHAR No. 5421 7283 6485 / PAN No. ACQPP 8037 L

(૨) પટેલ સાદિક મોહંમદભાઈ, ઉ.વ.આ. - ૩૯, ધંધો - વેપાર, રહે. એ/૨, બહાર કોલોની, ગુલીસ્તાન એપાર્ટમેન્ટ સામે, આજવારોડ, વડોદરા. AADHAR No. 5499 6891 8374 / PAN No. AERPP 7612 Q (જેમને હવેપછી આ બાનાખતમાં લખી આપનાર અગરતો બીજીતરફવાળા, અમો, અમારા, અમારી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં લખી આપનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો, ભાગીદારી પેઢી ના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારોઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થયેલ છે તેમ ગણવાનું છે.)

Scanned with CamScanner

આથી અમો બીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળાને આ બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે,

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબડિસ્ટ્રીકટ વડોદરા, શહેર વડોદરામાં, આજવારોડ ઉપર આવેલ મોજે ગામ બાપોદ ની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૮૧ તથા ૮૩ વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર - ૪ માં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવતા તેને ફાયનલ પ્લોટ નંબર - ૨૭૩ આપવામાં આવેલ છે, જેનો સી.સ. માં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવતા તેને સી. સ. નંબર - ૪૩૫૯ આપવામાં આવેલ છે, જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ૨૭૨૨.૦૦ ચો.મી. રહેલ છે, તે પૈકી ઉતર દિશા તરફ આવેલ સુમારે ૫૨૫.૧૯ ચો.મી. વાળી જમીન જેનો સીટી સર્વે નંબર : ૪૩૫૯/૨ નો રહેલ છે, જેમાં વડોદરા મહાનગર સેવાસદન ના બાંધકામ પરવાનગી શાખામાંથી તારીખ : ૦૧/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ મળેલ રજાચિઠી નંબર : વોર્ડ-૯/૨૨-૨૦૧૯-૨૦ અન્વયે "મુફફદલ હાઈટસ" ના નામે કોર્મશીયલ તથા રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, તે "મુફફદલ હાઈટસ" ના .... માળ ના ભાગે આવેલ ફલેટ નંબર - .... વાળી મિલ્કત જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. રહેલ છે, જેમાં બાલ્કની એરીયા નો સમાવેશ થયેલ નથી, જેમાં લાઈટ, પાણી, સંડાસ તથા બાથરૂમ ની સુવિધા છે, જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:-
પશ્ચિમે	:-
ઉત્તરે	:-
દક્ષિણે	:-

ઉપરોકત વિગતવર્ણનવાળી સ્થાવર મિલ્કત આ બાનાખત ની વિષયવસ્તુ છે.

(૨) ઉપરોકત પેરા-૧ માં જણાવેલ વિગતવર્ણનવાળી મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને કુલ્લે રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં

Scanned with CamScanner

વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, જેના બાના પેટે તમોએ અમોને નીચે જણાવેલ વિગતે રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે જણાવેલ વિગતે ચૂકવી આપેલ છે, જે અમોએ તમારી પાસેથી સ્વીકારેલ છે, ગણી લીધેલ છે અને તે અમોને પ્હોચ્યા છે અને તે બાના ની રકમ નો સ્વીકાર કરી અમોએ નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન તમારી તરફેણમાં હાલનો આ બાનાખત લખી આપેલ છે.

બાનાપેટે ચૂકવેલ રકમ ની વિગત :-

અનું નં.	રૂપિયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક

રૂપિયા ..../- કુલ બાના પેટે ચૂકવેલ રકમ.

(૩) સદરહું મિલ્કતના બાકી નીકળતા વેચાણ અવેજની રકમ રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચેની વિગેત ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧.	૧૦ %	બુકીંગ પહેલા
૨.	૩૦ %	બાનાખત થયેથી
૩.	૪૫ %	પ્લીન્થ લેવલ સમયે
૪.	૭૦ %	તમામ સ્લેબ સમયે
૫.	૭૫ %	દિવાલ, ચણતર, અંદર બહારનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી - દરવાજા, સમયે
૬.	૮૦ %	સનેટરી ફીંટીંગ, લોબી, દાદર સમયે
૭.	૮૫ %	પ્લબીંગ સમયે
૮.	૯૫ %	ઈલેકટ્રીસીટી તથા અન્ય સુવિધાઓ સમયે

Query-No. 7

Scanned with CamScanner

૯. ૧૦૦% પઝેશનના એક માસ પહેલા

(૪) સદરહું બાનાખત ની અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ નીચે મુજબ છે.

શ ર તો અને જો ગ વા ઈ ઓ

(૪/૧) સદરહું મિલ્કતના બાકી નીકળતા વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ તમો ઉપરોકત મુદતમાં ચૂકવી આપશો તો તે સંજોગોમાં અમો બીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળાના નામે પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું. સંજોગાવસાત અમો તમારી પાસેથી પૂરેપૂરા વેચાણ અવેજ ની રકમ સ્વીકારી લીધા બાદ તમારી તરફેણમાં પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા સારૂ આનાકાની કરીએ તો તે સંજોગોમાં તમો સદરહું બાનાખત નો કોર્ટ રાહે વિશેષ અમલ કરાવી લઈ ના.કોર્ટ પાસેથી સીધેસીધો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર રહેશો.

(૪/૨) સદરહું આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ વેચાણ કિંમતમાં કબજો સુપરત કરતા સુધી ના કરવેરા, જી.એસ.ટી., સેવા કર અને ઉપકર વિગેરે વખતોવખત પ્રવર્તમાન અમલમાં હોય તેવા કોઈપણ કરવેરા નો સમાવેશ થયેલ નથી, જેથી તમો એકતરફવાળા આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત ઉપરાંત તમામ કરવેરા ની રકમ અલાયદી રીતે કબજો મેળવતા અગાઉ ચુકવી આપવા સારું જવાબદાર રહેશો.

(૪/૩) સદરહું આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ વેચાણ કિમત વધારા મુકત છે, શિવાય કે આવો વધારો/ઉછાળો સક્ષમ સતાને ચુકવવાના વિકાસ શુલ્ક (ડેવલોપમેન્ટ) ને કારણે અગરતો સ્થાનિક સતા/સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ હોય. સદરહું વધારાની વેચાણ કિમંત એકતરફવાળા ચુકવવા જવાબદાર ત્યારેજ થશે જયારે સદરહું બાબતે સ્થાનિક સતા/સરકાર દ્વારા પાડવામાં આવેલ જાહેરનામું/હુકમ/નિયમ/નિયમ ની નકલ બીજીતરફવાળા લેખિત માંગણીપત્ર સાથે એકતરફવાળા ના સરનામે મોકલી આપશે.

Scanned with CamScanner

(૪/૪) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા અનુસાર તમો એકતરફવાળા વેચાણ અવેજ ની ઉપરોકત જણાવેલ શીડયુલમાં જણાવ્યા મુજબ (એક હપ્તા ની રકમ) સમયસર ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જાવ તો તે સંજોગોમાં તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજ ની રકમ ચુકવવા સારું જેટલો વિલંબ થયેલ
હોય તેટલા દિવસ ના વિલંબ માટે નેશનલાઈઝ બેંકમાં જે તે સમયે ચાલતા સેવીંગ એકાઉન્ટ મુજબ ના વ્યાજદર અનુસાર વ્યાજ ની રકમ તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે. સંજોગવસાત તમો એકતરફવાળા વેચાણ અવેજ ની ઉપરોકત જણાવેલ શીડયુલમાં જણાવ્યા મુજબ (સંળગ બે કે તેનાથી વધુ હપ્તા ની રકમ) સમયસર ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જાવ તો તે સંજોગોમાં આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સદરહું વ્યવહાર રદ કેમ ન કરવું તે બદલ બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને લેખિતમાં ૧૦ દિવસ ની મુદત આપી જાણ કરશે અને એકતરફવાળા તરફથી સદરહું ૧૦ દિવસ ની મુદતમાં બાકી નીકળતા વેચાણ અવેજ ની રકમ ચુકવી આપવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને સદરહું બાનાખત અન્વયે થયેલ વ્યવહાર રદ થયા અંગેની લેખિતમાં જાણ કરશે અને તે સમયે તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળા ને સદરહું મિલકત પેટે ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી ૧૫% રકમ નુકશાની તરીકે કાપી લઈ બાકીની રકમ દિન - ૯૦ ની સમયમર્યાદામાં એકતરફવાળા ને પરત ચુકવી આપશે.

(૪/૫) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા અનુસાર તમો એકતરફવાળા વેચાણ અવેજ ની ઉપરોકત જણાવેલ શીડયુલમાં જણાવ્યા મુજબ ચુકવણી તેમાં જણાવેલ સમયમર્યાદા કરતા વહેલી કરો તો તે સંજોગોમાં તમો એકતરફવાળા વેચાણ અવેજ ની રકમ જેટલી મુદત પહેલા ચુકવી આપેલ હોય તેટલા દિવસ માટે નેશનલાઈઝ બેંકમાં જે તે સમયે ચાલતા સેવીંગ એકાઉન્ટ મુજબ ના વ્યાજદર અનુસાર વ્યાજ ની રકમ અમો બીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળાને વળતર/મજરે આપવા બંધાઈએ છીએ.

If We fails to abide by the time schedule for completing the project and handing over the [Apartment/Plot] to the Allottee, We agrees to pay to the Allottee, who does not intend to withdraw from the project, interest at the rate of 15 % per annum, on all the amounts paid by the Allottee, for every month of delay, till the handing over of the possession. The Allottee agrees to pay to the Promoter, interest at the rate of 15 % per annum, on all the delayed payment which become due and payable by the Allottee to the Promoter under the terms of this Agreement from the date the said amount is payable by the allottee(s) to the Z M Enterprise.

(૪/૬) તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળા પાસેથી સદરહું મિલ્કત વેચાણ રાખતા પૂર્વ સદરહું મિલ્કત ના ટાઈટલ બાબત ના તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ એટલે કે વેચાણ દસ્તાવેજ, પ્રોપટી કાર્ડ વિગેરે તથા સદરહું મિલ્કતમાં બાંધકામ કરવા સારું સક્ષમસતાધિકારી પાસેથી મેળવવામાં આવેલ રજાચિઠી, નકશો વિગેરે ની પોતે જાતે તથા તેના નિષ્ણાંત વ્યકતિઓને સાથે રાખી ને ચકાસણી કરી લીધેલ છે અને સદરહું દસ્તાવેજો ની એક નકલ
પણ મેળવી લીધેલ છે અને સદરહું દસ્તાવેજો થી સતુંષ્ઠ થયા બાદજ મંજુર થયેલા નકશા અને માપ મુજબ ની મુજબ ની મિલ્કત કોઈપણ ઈસમના દાબદબાણ, લોભ, લાલાચ કે પ્રલોભન ને વશ થયા વગર સદરહું મિલ્કત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

(૪/૭) અમો બીજીતરફવાળા સદરહું યોજના નું બાંધકામ પૂર્ણ કરી સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી જરૂરી એવું કમ્પલીશન અને ઓકયુપેશન સટીફીકેટ મેળવી લઈએ ત્યારબાદ સદરહું બાનાખતથી તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ/ફાળવેલ યુનીટ ના આખરી તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) ની ચકાસણી/માપણી કરી આપીશુ અને તે સમયે ફાળવવામાં આવેલ તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) અને હયાત તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) વચ્ચે ૩ % કરતા વધારેનો તફાવત હશે નહિ તેની અમો બીજીતરફવાળા બાંહેધરી આપીએ છીએ. સંજોગાવસાત હયાત તળ વિસ્તાર(કારપેટ એરીયા) ૩ % ની મર્યાદા કરતા વધુમાત્રામાં ઓછો જણાય આવે તો તે સંજોગોમાં અમો બીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળાને ઓછા થયેલા ક્ષેત્રફળ ના % મુજબ ની વેચાણ અવેજ ની રકમ તમો એકતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજ ની કુલ રકમમાંથી કાપી આપી તે રકમ વ્યાજસહિત ૯૦ દિવસમાં તમો એકતરફવાળા ને પરત ચુકવી આપીશુ, તેજ રીતે હયાત તળ વિસ્તાર (કારપેટ એરીયા) ૩ % ની મર્યાદા કરતા વધુમાત્રામાં વધુ જણાય આવે તો તે સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા અમો બીજીતરફવાળાને વધારે થયેલા ક્ષેત્રફળ ના % મુજબ ની વેચાણ અવેજ ની રકમ ૯૦ દિવસ ની સમયમર્યાદામાં ચુકવી આપવા સારું જવાબદાર રહેશો.

(૪/૮) અમો બીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળાને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, અમો બીજીતરફવવાળા સંબધિત સતામંડળ દ્રારા સદરહું યોજના ના નકશા મંજુર કરતા અગાઉ કે

Scanned with CamScanner

ત્યારબાદ વખતોવખત જુદાજુદા પ્રમાણપત્રો મેળવતા સમયે જે કાંઈ શરતો, નિયમો, અનુંબધનો, બંધનો લાદવામાં આવશે તે તમામ સર્વેનું ચુસ્તપણે પાલન કરશે અને કરાવશે.

(૪/૯) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા અનુસાર સદરહું કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદા મહત્વ નું તત્વ છે, બીજીતરફવાળા સદરહું કરારમાં દશાવેલ સમયમર્યાદામાં જણાવ્યા અનુસાર તબકકાવાર બાંધકામ પૂર્ણ કરવા, થયેલા બાંધકામ અનુસાર સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી વખતોવખત પ્લીન્થ, કમ્પલીશન તથા ઓકયુપેશન વિગેરે સટીફીકેટ મેળવવા તથા તેનો કબજો એકતરફવાળા ને સુપ્રત કરવા સારું બાંહેધરી આપીએ છીએ અને સદરહું સમયમર્યાદામાં કામગીરી પૂર્ણ કરવા તથા કબજો આપવાની શરતે તમો એકતરફવાળા નકકી કરવામાં આવેલ હપ્તાઓમાં સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ની રકમ ચુકવી આપવા સારું જવાબદાર રહેશો.

(૪/૧૦)બીજીતરફવાળા વધુમાં વધુ તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૪ સુધીમાં સદરહું બાનાખતથી ફાળવવામાં આવેલ મિલ્કત ના બાંધકામનું કાર્ય પૂર્ણ કરી આપશે, ઉપરોકત બીજીતરફવાળા દ્રારા જાહેર કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહું યોજના નું બાંધકામ પૂર્ણ કરી, સદરહું બાનાખત અન્વયે એકતરફવાળા ને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મિલ્કત નો કબજો એકતરફવાળાને સુપ્રત કરશે. સંજોગાવસાત બીજીતરફવાળા નકકી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં યોજના નું બાંધકામ પૂર્ણ કરી એકતરફવાળાને ફાળવેલ યુનીટ નો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને તે સમયે એકતરફવાળા સદરહું કરારમાંથી નીકળી જવા માંગે તો તે સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને તે અંગેની લેખિતમાં જાણ કરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા ને સદરહું બાબતની જાણ થયેથી એકતરફવાળાઓએ સદરહું મિલ્કત પેટે ચુકવેલ પુરેપુરી વેચાણ અવેજ ની રકમ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન નેશનલાઈઝ બેંક ના વ્યાજદર મુજબ વ્યાજસહિત દિન - ૯૦ માં એકતરફવાળા ને પરત ચુકવી આપશે. તેજ રીતે સંજોગાવસાત બીજીતરફવાળા નકકી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં યોજના નું બાંધકામ પૂર્ણ કરી એકતરફવાળાને ફાળવેલ યુનીટ નો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને તે સમયે એકતરફવાળા સદરહું કરારમાં ચાલુ રહેવા માંગતા હોય તો તે સંજોગોમાં કબજો આપવામાં જેટલા માસ નો વિલંબ થાય તેટલી સમયમર્યાદામાં માટે કબજો સુપ્રત કરતા સુધી ના સમયગાળા

પાનાનું નં. - ૩

Scanned with CamScanner

માટે નેશનલાઈઝ બેકમાં જે તે સમયે પ્રવર્તમાન સેવિંગ્સ એકાઉન્ટ ના વ્યાજદર મુજબ વ્યાજ ની રકમ ચુકવી આપવા સારું બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે. બીજીતરફવાળા દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ કબજો સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદા કાબુબહાર ના કુદરતી સંજોગો જેમકે હુલ્લડ, પુર, દુષ્કાળ, ધરતીકંપ જેવા વ્યાજબી કારણો અગરતો સક્ષમ સતાધિકારી, સરકારશ્રી કે સક્ષમ હકુમત ધરાવતી ના.કોર્ટ ના કોઈપણ લેખિત કે મૈખિક હુકમ કે જાહેરાત જે સમય પસાર થાય તે સમય મજરે મેળવવા સારું બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે અને મૂળ સમયમર્યાદામાં સદરહું સમય નો ઉમેરો કરી ને લઈ કબજો સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદા વધારી શકાશે અને તે સામે એકતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉભી કરી શકશે નહિ.

(૪/૧૧) સદરહું મિલ્કત ના તમોને કબજો સોપતા સુધી સરકારી તથા અર્ધસરકારી કરવેરાઓ, તથા તેમાં રહેલા તમામ હયાત કનેકશનો નાણાં અમોએ ભરપાઈ કરવાના છે અને ત્યારપછીના એકતરફવાળાએ માલિકીહકકે ભરવાના રહેશે.

(૪/૧૨) સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ જે એપાર્ટમેન્ટ માં આવેલ છે, તે એપાર્ટમેન્ટ માં આવેલ કોમન વપરાશ ના સાધનો/વસ્તુઓ જેવીકે કોમન એફ. એસ. આઈ. કોમન દાદર, કોમન પેસેજ, પાર્કીંગ, સબમર્સીબલ પંપ, પાણી ની ટાંકી, કોમન લાઈટ, લીફટ વિગેરે તમામ નો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ તમો એકતરફવાળાઓએ અન્ય સહમાલિકો સાથે સહિયારી રીતે અન્ય કોઈને હેલો, હરકત, અડચણ ન થાય તે રીતે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો રહેશે તથા તેની દેખરેખ/મેઈન્ટેન્નસ વિગેરે માટે તથા એપાર્ટમેન્ટ ના સફળ સંચાલન માટે એસોસીએશન ની રચના કરવામાં આવશે અને તે એસોસીએશનમાં તમો એકતરફવાળાઓએ ફરજીયાતપણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું છે અને એપાર્ટમેન્ટ ના તમામ સભ્યોની સર્વેસંમતિથી હોદદેદારો ની નિમણૂંક કરી એપાર્ટમેન્ટ ના સફળ સંચાલન માટે એસોસીએશન વખતોવખત નકકી કરે તે અનુસાર માસિક, ત્રિમાસિત્ર, અર્ધવાર્ષિક અગરતો વાર્ષિક મેઈન્ટેન્નસની રકમ નિયમિત રીતે ચુકવી આપવાની રહેશે. જેથી હાલમાં કે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળાને તે અંગે વાંધો લેવાનો કોઈજ હકક કે અધિકાર પ્રાપ્ત થશે નહિ તેમછતાં તેમના

Scanned with CamScanner

દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉભી કરવામાં આવશે તો તે આ લેખ ના આધારે શરૂઆત થીજ રદબાતલ અને નિરર્થક જવાને પાત્ર ગણવાની રહેશે.

(૪/૧૩) સદરહું બાનાખતનો તથા ભવિષ્યમાં પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવાનો થાય તે સમયે તેમાં થનાર તમામ ખર્ચ અને વકીલફી વિગેરે તમામ એકતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૫) સદરહું બાનાખતથી તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ પ્લોટ જે યોજનામાં આવેલ છે, તે યોજના ની અમો બીજીતરફવાળા/પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સક્ષમ સતાધિકારી પાસે રજી. નંબર .... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

(૬) સદરહું બાનાખતથી તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મિલ્કત જે એપાર્ટમેન્ટ માં આવેલ છે, તે એપાર્ટમેન્ટ વાળી મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળાઓની સંયુકત માલિકીવાળી મિલ્કત છે અને અમો બીજીતરફવાળાઓ શીવાય અન્ય કોઈ માલિક, મુખ્તયાર કે કબ્જેદાર નથી તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી સદરહું મિલ્કત અમોએ તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, ટુંકમાં સદરહું બાનાખતથી તમો એકતરફવાળાને અમોએ વેચાણ અપવાનું નકકી કરેલ મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળાની સંયુકત માલીકી અને કબજા ભોગવટાવાળી મિલ્કત છે તેમાં અમારા શીવાય અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થાનું કોઈપણ જાતના લેખો કે લખાણોથી કે કોઈપણ કાયદા અન્વયે વારસાઈ, હકકહીત, હીસ્સો કે અધિકાર રહેલો નથી કે સદરહું મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ રીતે કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થાને કોઈપણ પ્રકારના અવેજી કે બીનઅવેજી લેખો કે લખાણોથી લખી આપી વેચાણ, બક્ષીસ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલી નથી કે તેના હકકો અન્ય કોઈને તબદીલ કરેલા નથી કે તેના ઉપર કોઈના ભરણપોષણનો બોજો નથી કે સદરહું મિલ્કત રસ્તારેષામાં જતી નથી કે સરકારશ્રીએ કોઈપણ કાયદા અન્વયે તેને કબજામાં લીધેલ નથી કે સદરહું મિલ્કત સંદર્ભ સક્ષામ હકુમત ધરાવતી ના.કોર્ટમાં કોઈ વિવાદ પેન્ડીગ નથી અને તેના ટાઈટલ એકદમ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ

Scanned with CamScanner

છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી સદરહું મિલ્કત તમો એકતરફવાળાઓને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે તેમછતાં ભવિષ્યમાં કોઈ હકકદાર કે દાવેદાર પોતાનો હકકદાવો કરતો આવશો અગરતો કોઈ અડચણ ઉભી થશે તો તેવી તમામ અડચણો, હકકદાવાઓ અમો અમારા ખર્ચે અને જોખમે દુર કરાવી આપીશું, સંજોગાવસાત તેવી હેલો, હરકત કે અડચણ તમારે દુરકરાવવાનો પ્રસંગ આવે તો તે સમયે તમામ ખર્ચ અને પરીણામની જવાબદારી અમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

Rera No. 6

(૭) અમો બીજીતરફવાળા જાહેરાત કરીએ છીએ કે, સદરહું બાનાખતથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મિલ્કત અમોએ ગીરો મુકેલ નથી કે સમગ્ર પ્રોજેકટ ઉપર કોઈ લોન લીધેલી નથી. હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સમયે સદરહું પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થશે તો તે સંજોગોમાં અમો રેરા ઓથોરીટી ને તમો એકતરફવાળા ને તેની અગાઉ થી લેખિત જાણકારી પૂરી પાડીશુ.

Rera No. 4

(૮) સદરહું બાનાખતથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મિલ્કતના બાંધકામમાં બાનાખતની તારીખથી વધુમાંવધુ ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન કોઈ ખામી જણાય આવશે તો તે દુર કરવાની જવાબદારી અમો બીજીતરફવાળાની રહેશે. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત રહેણાંક હેતુ માટેની છે, જેનો તમોએ ફરજીયાતપણે રહેણાંક હેતુસરજ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે , તમો એકતરફવાળા કે સદરહું મિલ્કત ના વખતોવખત ના માલિક/કબજેદાર સદરહું મિલ્કત નો વૈપારીક/ધંધાકીય/દુકાન, વ્યસાયીયક/ઓફિસ કે રહેણાંક શિવાય ના અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે કાયમી કે કામચલાઉ ધોરણે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરી શકશે નહિ, તદઉપરાંત સદરહું એપાર્ટમેન્ટ માં આવેલ અન્ય રહેવાસીઓ/માલિકો/કબજેદારો વિગેરે ને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય કે કોઈની ધાર્મિક લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી.

(9) If any provision of this agreement shall be determined to be void or be void or unenforceable under the Act or the Rules and

Scanned with CamScanner

Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the agreement shall demmed or deleted in so far as reasonably inconsistent with purpose of this agreement and to the extent necessary to conform to act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this agreement.

(૧૦) અમો બીજીતરફવાળા આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, આજની તારીખે સદરહું પ્રોજેકટ ની જમીન માટે ઉપલ્બધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર 945.35 ચો.મી. છે અને બીજીતરફવાળા પ્રિમીયમ ની ચુકવણી કર્યાથી ઉપલ્બધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયત્રંણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબ ની જુદીજુદી યોજનાઓના અમલ દ્રારા બીજીતરફવાળા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલ્બધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયત્રંણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી 1418.01 એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા તર્ક ના આધારે ચારેય બાબતે ઉકત પરીયોજનામાં બીજીતરફવાળાને પ્રોજેકટ ની જમીન ઉપર તેમણે 1225.51 એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાયુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને બીજીતરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટ નું વેચાણ કરવાના છે અને તે આધારે અને જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર બીજીતરફવાળા ની માલિકીની જ રહેશે અને સંપૂર્ણ સમજ સાથે એકતરફવાળા મિલ્કત ખરીદવા સંમત થયા છે.

Query No. 2

(૧૧) અમો બીજીતરફવાળાઓએ ઝેડ.એમ.એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના હાલના અમારા શિવાય ના અન્ય તમામ ભાગીદારો ની સંમતિ ને આધીન સદરહું મિલ્કત તમોને વેચાણ આપી હાલનો આ બાનાખત કરી આપેલ છે. ટુકમાં તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત બાબતે

ઝેડ.એમ.એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના તમામ ભાગીદારો ની સંમતિ છે અને કોઈપણ ભાગીદારો ને સદરહું વેચાણ વ્યવહાર સામે કોઈ વાંધો, તકરાર કે હરકત નથી.

(૧૨) સદરહું યોજના અગરતો તેમાં આવેલ કોઈ યુનીટ બાબતે વાદવિવાદ, તકરાર ઉભી થાય તો તેનો નિકાલ રેરા ટ્રીબ્યુનલ, ગાંધીનગર ને આધીન રહેશે.

(૧૩) સદરહું કરાર કે તેના કોઈ ભાગમાં સુધારોવધારો કરવાનો થાય તો તે બંનેવ પક્ષકારો ની સંયુકત સંમતિથી કરી શકાશે.

ઉપર મુજબનો બાનાખતનો કરાર અમો બીજીતરફવાળાઓએ તમો એકતરફવાળાને તમારી પાસેથી બાનાની રકમનો સ્વીકાર કરી, મનના સાવધપણામાં, અકકલહોશીયારી પુર્વક, કોઈપણ ઈસમના દાબદબાણમાં આવ્યા શીવાય, રાજીખુશીથી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ, મંજુર, બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

વડોદરા.

તારીખ : /૦૧/૨૦૨૦

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

....

એકતરફવાળાની સહી

....

Scanned with CamScanner

....
બીજીતરફવાળાની સહી

Scanned with CamScanner