

બુકિંગ એગ્રીમેન્ટ (બાનાખતનો કરાર)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે વાવોલની સીમના સર્વે નં. ૨૩૦ પૈકી ૧ તથા ૨૩૦ પૈકી ૨ ની કુલ ૩૫૭૮ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૫૪ ની કુલ ૨૩૨૬ ચો.મી. રહેણાંક તેમજ વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ "લાભ રેસીડેન્સી" નામની સ્કીમના બ્લોક નં. ૩૬૧..... ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : કે જેના બાંધકામનું કુલ ક્ષેત્રફળ આશરે ચો.મી. છે તથા સમગ્ર જમીનમાં વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર જમીન સહીતની મીલકત અંગે બાનાખતનો કરાર...,

એકતરફવાળા:— લાભ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રા.લી. ના ડાયરેક્ટર

લખી આપનાર:— PAN No: AACCL 4519 J

૧. ભરતભાઈ લક્ષ્મણભાઈ રાવળ

૨. ભાગ્યેશ અમૃતભાઈ પ્રજાપતિ

ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,

ઠે. ૨૧૨/૨૧૩, પ્રતિક મોલ, કુડાસણ,

તા.જી.ગાંધીનગર.

" જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા, લખી આપનાર, અગર "અમો" એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, સક્સેસરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :—

લખાવી લેનાર :— ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,

રહે.

" જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા, લખાવી લેનાર, અગર "તમો" એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, સક્સેસરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

જત આજરોજ અમો લખી આપનાર તે તમો લખાવી લેનારને આ બાનાખતનો કરાર લખી આપીએ છીએ કે.....,

(1) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે વાવોલની સીમના સર્વે નં. ૨૩૦ પૈકી ૧ તથા ૨૩૦ પૈકી ૨ ની કુલ ૩૫૭૮ ચો.મી. જમીનનો

ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫૪ ની કુલ ૨૩૨૬ ચો.મી. રહેણાંક તેમજ વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર "લાભ રેસીડેન્સી" ના નામથી રહેણાંકના ફલેટો બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, તે પૈકી ફલેટ વિભાગમાં આવેલ બ્લોક નંબર :..... માં આવેલ ફ્લોરનો ફલેટ નં..... વાળી ચો.મી.ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મીલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની ચો.મી. જમીનમાં બાંધકામ પ્રમાણમાં વજાવહેંચાયેલચો.મી. ના જમીનના હકક સહીતની મીલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

- (2) સદરહુ સર્વે નં. ૨૩૦ પૈકી ૧ ની બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારે તેના માલિક દશરથભાઈ હાથીભાઈ પાસેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૫૩૦૧ તા.૧૩/૧૧/૨૦૧૪ ના રોજનો કરાવી લઈ અઘાટ વેચાણથી રાખેલ તેમજ સદરહુ સર્વે નં. ૨૩૦ પૈકી ૨ ની બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારે તેના માલિક ઈન્દીરાબેન તે ગોવિંદભાઈની દિકરી વિગેરેનાઓ પાસેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૨૮૦ તા.૨૨/૦૫/૨૦૧૫ ના રોજનો કરાવી લઈ અઘાટ વેચાણથી રાખેલ. ત્યારબાદ અમો લખી આપનારે સદરહુ સર્વે નં. ૨૩૦ પૈકી ૧ તથા ૨૩૦ પૈકી ૨ ની કુલ જમીનને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫૪ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંક/વાણિજ્યક હેતુ સારૂ મજલા વાર જુદા જુદા બ્લોકોનું બાંધકામ કરવા અંગેની ગાંધીનગર શહેરી સત્તા મંડળનાઓ સમક્ષ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે અને જે આધીન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનાઓએ તેમના પત્ર નંબર : પીઆરએમ/વાવોલ/રજી/૦૮/૨૦૧૪/૫૦૧૦/૨૦૧૫ તા.૦૧/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજથી સદરહુ બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટેની વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે તથા વાવોલ ગ્રામ પંચાયતે તા.૨૩/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજથી ઠરાવ નં. ૬૦ થી બાંધકામ રજાચીટ્ટી આપેલ છે.
- (3) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર રહેઠાણના ફલેટો તથા બંગલાનું બાંધકામ કરવા માટે યોજના તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, જેનું નામ "લાભ રેસીડેન્સી" રાખવામાં આવેલ છે, અને સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર અમોએ ગુડા સમક્ષ પાસ કરાવેલ પ્લાન તથા ગુડાએ આપેલ વિકાસ પરવાનગી આધીન "લાભ રેસીડેન્સી" નામની મજલાવાર ઈમારતનું બ્લોક : 'એ' તથા 'બી' ધરાવતી "લાભ રેસીડેન્સી" નામથી સ્કીમના જુદા જુદા બિલ્ડીંગ બાંધેલ છે.
- (4) સદરહુ મીલકત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યક્તિઓ, સરકારશ્રીનો કે ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરી કે ઓફીસોમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસેડીંગ્સ ચાલતા નથી.

કે કોઈ હુકમનામું થયેલ નથી. સદર મીલકતમાં કોઈપણ જાતના રીઝર્વેશન કે કપાતમાં નથી કે ગ્રીન બેલ્ટમાં નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈનો ભરણ પોષણનો કે અન્ય કોઈ હકક પોષાતો નથી તેમજ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી. કોઈને કબજો સોંપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો આપીએ છીએ.

- (5) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ "લાભ રેસીડેન્સી" નામની યોજનામાં પેરા નં. ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની મીલકત તેને આનુસંગિક નીચે મુજબના હકકો તથા હિતો સહીતની મીલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કીમત રૂા...../— અંકે રૂપિયાપુરા માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે કીમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હકકો તથા હિતોની કીમતનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

એ :- સદરહુ મીલકતની આનુસંગિક બાલ્કની નંગ-૧ ની ચો.મી.ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતની કીમતનો કુલ નક્કી કરેલ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

બી :- સદરહુ મીલકતને આનુસંગિક વરંડો નંગ-૧ ની ચો.મી. ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતની કીમતનો કુલ નક્કી કરેલ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

સી :- સદરહુ મીલકતને આનુસંગિક વોશ એરીયા નંગ-૧ ની ચો.મી. ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતની કીમતનો કુલ નક્કી કરેલ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબના પેરા નં. ૫/એ થી ૫/સી માં દર્શાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળનો કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. માં સમાવેશ થયેલ છે.

- (6) સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનારે તમો એલોટી સભ્યને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ અઘાટ વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. તે પૈકી નીચે મુજબની વિગતે તમો વેચાણ લેનારે બાનાપેટેની રકમ ચુકવી આપેલ છે.

રૂા.	અંકે રૂપિયા
રૂા.	અંકે રૂપિયા
રૂા.	કુલ અંકે રૂપિયા

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનાર/એલોટી સભ્યએ આજ અગાઉ ચુકવેલ છે તે પૈકી બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચેમુજબના હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનાર/સભ્યએ માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

હપ્તો	રકમ	તારીખ	ટકાવારી
પહેલો			
બીજો			
ત્રીજો			

- (7) સદર મીલકતની ઉપરોક્ત નકકી કરેલ હપ્તા અને તારીખ પ્રમાણે અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તમો સભ્ય/વેચાણ લેનારને અમો લખી આપનાર પ્રયોજક રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ થી કે ઈ-મેઈલથી બાકી રકમ ચુકવવાની નોટીસ આપીશું અને તમો લખાવી લેનાર સભ્ય આપેલ નોટીસનો યોગ્ય જવાબ કે બાકી રહેતી રકમ ૧૫ દિવસની મુદતની અંદર ચુકવવામાં કસુર કે વિલંબ કરશો તો તમો લખાવી લેનાર એલોટી સભ્યએ ત્યારબાદ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ઉપર ૧(એક) ટકા લેખે માસિક વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તે શરત તમો લખાવી લેનાર એલોટી સભ્યએ કબુલ અને માન્ય રાખેલ છે.
- (8) સદરહુ મીલકતનુ વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફિકેટ લાગુ ઓથોરીટી પાસેથી આશરેની સાલમાં આવશે અને સદર મીલકતનુ વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ આવે તેની જાણ લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને ૭ દિવસમાં કરવાની રહેશે. પરંતુ જો કુદરતી આફત, આગ, ધરપી કંપ કે અન્ય કોઈ કુદરતી કે માનવસર્જીત સંજોગોમાં કે સરકાર ધ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી પોજેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર એલોટી સભ્યએ માન્ય અને કબુલ રાખવાનું રહેશે અને તે અંગે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવા/કરાવવાની નથી.
- (9) સદરહુ મીલકતનુ પોજેશન લખી આપનાર ધ્વારા તમો લખાવી લેનારને આશરેની સાલમાં આપવામાં આવશે. પરંતુ સદર મીલકતનુ વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ આવવામાં વિલંબ થાય તો પોજેશન આપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે તમો લખાવી લેનાર સભ્યએ કબુલ અને માન્ય રાખવાનો છે અને રહેશે.
- (10) સદર મીલકત નકકી કરેલ મુદતમાં પોજેશન આપવામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ કારણ સિવાય અમો લખી આપનારને લીધે પોજેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર ૧ (એક) ટકા લેખે માસિક વ્યાજ અમો લખી આપનાર ચુકવવાનું રહેશે.
- (11) અમો લખી આપનાર સદર મીલકત તમો લખાવી લેનારને આજરોજથી વેચાણ આપીએ છીએ અને આથી અમો લખી આપનારએ સદર મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ લોન લેવાની નથી કે મીલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કાર્યો કરવા/કરાવવાના નથી કે અંગેની બાંહેધરી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને આપીએ છીએ.
- (12) અમો લખી આપનાર અને તમો લખાવી લેનાર તમામ સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી આ બુકિંગ એગ્રીમેન્ટની શરતમાં ફેરફાર કરી શકશે.
- (13) અમો લખી આપનારે "લાભ રેસીડેન્સી" નામની સ્કીમની જમીન ઉપર ગુડા ધ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય

તો અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારો વધારો કરી શકશે. પરંતુ અમો લખી આપનાર દ્વારા આયોજીત સદર સ્કીમના સ્પેશીફિકેશન અને પ્લાન કે બીલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારાઓ નિયમોનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમાં તમો લખાવી લેનાર એલોટી સભ્યની મુક્ત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે.

- (14) સદરહુ ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ મીલકતને લઈને અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર 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 એક્ટ-૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નીતી નીયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.
- (15) સદર ફાળવેલ /વેચાણ આપેલ મીલકતની બાંધકામમાં સ્ટ્રક્ચર ખામી અથવા વર્કમેનશીપની અથવા માલ-સામાનની ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈ બાબતે કે ડેવલપમેન્ટ સબંધે કે બુકિંગ એગ્રીમેન્ટની સમજુતી મુજબ અમો લખી આપનારના અન્ય બંધનો-ફરજો અંગેની ખામી તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કબજો સોંપ્યાની તારીખથી વર્ષ-૫ ના સમયગાળાની અંદર અમો લખી આપનારની જાણકારીમાં લાવવામાં આવે તો અમો લખી આપનારની ફરજ બનશે કે ૩૦ દિવસની અંદર વધારાનો ચાર્જ વસુલ કર્યા સિવાય એવી ખામીઓ સુધારી આપવાની રહેશે. પરંતુ સદરહુ મીલકતમા વેચાણ લેનાર પોતે કે પોતાના પ્રતિનિધી મારફતે સ્ટ્રક્ચર કે તેના મુળભુત ફીટીંગ્સમાં કોઈપણ ફેરફાર કે તોડફોડ કરાવે અને તેથી કરીને બીલ્ડીંગ કે ફીટીંગ્સમાં ખામી સર્જાય તો તે અંગે વેચાણ આપનાર જવાબદાર ગણી શકાશે નહીં.

// પરિશિષ્ટ //

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે વાવોલની સીમના સર્વે નં. ૨૩૦ પૈકી ૧ તથા ૨૩૦ પૈકી ૨ ની કુલ ૩૫૭૮ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૫૪ ની કુલ ૨૩૨૬ ચો.મી. રહેણાંક તેમજ વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર "લાભ રેસીડેન્સી" ના નામથી રહેણાંકના ફલેટો બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, તે પૈકી ફલેટ વિભાગમાં આવેલ બ્લોક નંબર :..... માં આવેલ ફ્લોરનો ફલેટ નં..... વાળી ચો.મી.ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મીલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની ચો.મી. જમીનમાં બાંધકામ પ્રમાણમાં વણવહેંચાયેલચો.મી. ના જમીનના હક્ક સહીતની મીલકત,

"લાભ રેસીડેન્સી" ના ખુંટચારની વિગત ::-

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતના ખુંટચારની વિગત ::-

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેના ખુંટચાર વચલી મીલકત.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખત કરાર લખી આપનારે તથા લખાવી લેનારે રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં કરેલ છે. જે અમો લખી આપનારને તથા લખાવી લેનારને તથા લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ : માહે સને-૨૦૧૭ ના દિને ગાંધીનગર શહેર મધ્યે.

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

લખી આપનાર :-

લાભ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રા.લી. ના ડાયરેક્ટર

.....
(૧. ભરતભાઈ લક્ષ્મણભાઈ રાવળ)

૧.....

.....
(૨. ભાગ્યેશ અમૃતભાઈ પ્રજાપતિ)
લખાવી લેનાર :-

૨.....

.....