

બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તા. - -૨૦૧૭ ના રોજ :-

કરાર લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર (એકતરફવાળા) :-

_____, ઉ.વ. ____ વર્ષ, ધંધો-____, રહે. _____. (જેમને હવે પછીથી આ બાનાખતના કરારમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત વેચાણ રાખનાર/લખી લેનાર, એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં લખી લેનારાઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે એકતરફવાળા.

:- તથા :-

કરાર લખી આપનાર/જમીન માલિક (બીજીતરફવાળા) :-

મે. અંબીકા બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી તરફ અને વતી તેના ભાગીદાર સંજયકુમાર જમનાદાસ ધરસંડીયા, ઉ.વ. ૪૪ વર્ષ, ધંધો-વેપાર, રહે. ૪૦૧, કીશન પેરેડાઈઝ, ૩૪, ઉર્મી સોસાયટી, અકોટા, વડોદરા. ભાગીદારી પેઢીનું PAN No. ABGFA8408F છે. (જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર/જમીન માલિક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં લખી આપનારાઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળા વચ્ચે આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે. જેની વિગતો તથા શરતો નીચે મુજબ છે.

૨જી. ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે બીલની સીમનાં બ્લોક નં. ૫૬૨, જુનો સર્વે નં. ૭૮૬ વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલી છે. જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦-૮૬-૦૦ હે-આરે-ચો.મી. એટલે કે ૮,૬૦૦ ચો.મી. છે. સદરહું જમીન અમો બીજીતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા-ભોગવટાની છે. અને તે હાલ પંચાયત દફતરે/સરકાર દફતરે અમારા નામ પર ચાલે છે અને તેનો અમો બીજીતરફવાળાને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

સદરહું જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા માટે મે. વડોદરાના કલેક્ટરશ્રીએ તેઓના હુકમ નં. એન.એ./એસ.આર./૯૮૪/૨૦૧૫-૧૬ નં. જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૪૨૫ થી ૪૩૩/૨૦૧૬ થી તા. ૨૯-૦૧-૨૦૧૬ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી પરવાનગી તા. ૦૭-૦૭-૨૦૧૭ ના રોજ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી રીવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન-૬/પરવાનગી/૮૬/૨૦૧૬ થી આપવામાં આવેલ છે. તે આધારે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી જમીનમાં અમો બીજીતરફવાળાએ “Kishan Glory” એ નામથી રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. અને તે નામ કાયમ માટે રાખવાનું છે.

૧. સદરહું “Kishan Glory” એ નામની યોજનામાં ટાવર નં. ____ માં ____ માળે આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં. _____ વાળી મિલકત અમો બીજીતરફવાળા તમો

એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આજરોજ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

૨. સદરહું દુકાન/ફ્લેટ નં. _____ વાળી મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ. _____
 _____/- અંકે રૂપિયા _____ પુરા નક્કી થયેલી છે. અને તે રકમ અમો બીજીતરફવાળાને ચૂકવી આપવાની છે. તે પેટે બાનાની રકમ રૂ. _____/- અંકે રૂપિયા _____ પુરા નીચેની વિગતે અમો બીજીતરફવાળાને તમો એકતરફવાળા પાસેથી મળી ગયેલા છે.

રૂ. _____/- તા. _____ ના રોજ _____ બેંકના ચેક
 નં. _____ થી મળી ગયેલાં છે.
 રૂ. _____/- અંકે રૂપિયા _____ પુરા.

આમ, લખી લેનારે ઉપર જણાવ્યા મુજબ બાનાપેટે અવેજની રકમ ચૂકવી આપેલ છે, જેની ઇલાયદી પાવતી લખાવી લેનારને આપેલી છે. અને તે બાદ જતાં બાકીના અવેજની રકમ રૂ. _____/- અંકે રૂપિયા _____

_____ પુરા તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને ૩૬ માસમાં ચૂકવી આપી સદર દુકાન/ફ્લેટનો પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે. આમ, ઉપર પ્રમાણેની મુદતમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ તમો એકતરફવાળા ના ચૂકવો તો આ બાનાખત આપોઆપ રદબાતલ થશે અને તમો એકતરફવાળાએ આપેલી બાનાની રકમ તમો એકતરફવાળાને પાછી મળશે નહીં અને તે ફોરફીટ થશે અને તે બદલ કોઈ નોટીસ અમો બીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને આપવાની નથી.

૩. સદરહું આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજના દિવસે/સમયે આપવાનો રહેશે.
૪. સદરહું આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતમાં આવેલ તમામ સામુહિક સગવડો, જેવી કે સદર મિલકતમાં આવેલ ફ્લેટની દીવાલો, ચણતર, પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, પ્લેટફોર્મ લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ, દાદર, પેસેજ, લિફ્ટ વિગેરેનું બાંધકામ તથા સુવિધાઓ અમો બીજીતરફવાળા પાસે જ કરાવવાની છે. અને તે અંગેનો ભાગે પડતો ખર્ચ તમો એકતરફવાળા એટલે કે સદરહું બાનાખતનો કરાર લખી લેનારે ભોગવવાનો છે. જેનો અલગથી બાંધકામ કરાર કરેલ છે. તેમજ સદરહું યોજનાનું બાંધકામ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી આપવામાં આવેલ રજાચિઠ્ઠી તથા ધારા ધોરણો મુજબ જ કરવાનું છે અને રહેશે.
૫. સદરહું યોજનાના અન્ય દુકાન/ફ્લેટ ધારકો તથા ડેવલપર્સ ભેગા મળી સદરહું એપાર્ટમેન્ટના વહીવટ તથા વ્યવસ્થા માટે જો કોઈ એસોસિએશન અથવા મંડળ કે સોસાયટીની રચના કરે તો તેમાં તમો એકતરફવાળા/લખાવી લેનારે ફરજિયાત સભાસદ થવાનું છે. અને તે અંગેની પ્રવેશ ફી, સભ્ય ફી તથા વરોડે પડતા મેઈન્ટેનન્સ ફી, ડીપોઝીટ તથા વાર્ષિક લાગત અથવા લાઈફ ટાઈમ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ભરવાની થાય તે પણ તમો લખાવી લેનારે ભરવાની છે.

સદર એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ રેસીડેન્શીયલ ફ્લેટસના મેમ્બર્સનું જે એસોસીએશન બનાવવામાં આવશે તેના દાદર, પેસેજ, પાર્કીંગ, પાણીની ટાંકીઓ, પાણીના પંપ, લાઈટ, લીફ્ટ વિગેરે કોમન સગવડો તમો વેચાણ લેનાર/એકતરફવાળા તથા અન્ય ફ્લેટના મેમ્બર્સ/ માલિકોની સંયુક્ત માલિકીની રહેશે અને તેની જાળવણી મરામત વિગેરેનો ખર્ચ પણ તમોએ પોતાની માલિકીની જગ્યાના પ્રમાણમાં ભોગવવાનો રહેશે. તથા જેનો વહીવટ સદર એપાર્ટમેન્ટના એસોસીએશને અને/અથવા ડેવલપર્સે કરવાનો છે. પરંતુ સદર યોજનાની અગાસીમાં વધારાના બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે તો તેમાં બાંધકામ કરવા-કરાવવા, ટાવર મુકવા અથવા તો તે અન્ય કોઈને કોઈ પણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપવા સહના તમામ માલિકી હક્કો કાયમી ધોરણે અમો લખી આપનારાઓ પાસે જ અબાધિત રહેશે. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં યોજનાના કોઈ પણ યુનીટ ધારકોએ કે કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે સદર યોજનાની અગાસી પર કોઈ પણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની અંગત/સહીયારી માલિકી રહેશે નહીં કે માંગી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે.

૬. સદરહું આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી જમીનમાં “Kishan Glory” એ નામની યોજનાનું આયોજન કરી તે નામના એપાર્ટમેન્ટમાં ફ્લેટોનું આયોજન કરેલું છે. અને સદરહું “Kishan Glory” એ નામની યોજનાનો વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાંથી પ્લાન મંજૂર કરાવી તે નકશા પ્રમાણે તેમાં દશવિલી વિગતો મુજબ જ બાંધકામ કરવાનું છે. સદર આખા એપાર્ટમેન્ટનું એલીવેશન કે તેની કોઈપણ દીવાલોમાં ફેરફાર કરવાનો તમો એકતરફવાળાને કોઈપણ જાતનો હક્ક કે અધિકાર નથી તેમજ આખા એપાર્ટમેન્ટના બીમ, કોલમ, સ્લેબ, દીવાલો કે કોમન સવલતોને નુકશાન થાય તે પ્રમાણેની કોઈ તોડફોડ કે વધારાનું બાંધકામ કરવા તમો એકતરફવાળા હક્કદાર નથી.
૭. સદરહું યોજનામાં કોમર્શીયલ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ તેઓના વાહનો તેઓએ વેચાણ રાખેલ જે તે યુનીટના ટાવરમાં આગળના ભાગે આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ પોતાના વાહનો અન્ય કોઈને અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. તેમજ સદરહું યોજનામાં રેસીડેન્સીયલ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ તેઓએ વેચાણ રાખેલ જે તે યુનીટના ટાવરમાં પાર્કીંગની જગ્યામાં જ પોતાના વાહનો અન્ય કોઈને અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. પરંતુ, સદરહું યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓ સદર પાર્કીંગની જગ્યાના માલિક ગણાશે નહિં.
૮. સદરહું તમો એકતરફવાળાને હાલના બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાન/ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી તે મિલકત વડોદરા મહાનગર સેવા સદન, મધ્ય ગુજરાત વીજ કંપની, રેવન્યુ રેકૉર્ડ વિગેરે સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી કચેરીઓના રેકૉર્ડમાં તમારા સ્વતંત્ર નામે તમારા ખર્ચે દાખલ કરાવવા હક્કદાર થશો. અને તે અંગે જે કોઈ સંમતી, લખાણ, વિગેરે જે કાંઈ આપવાનું થાય તો તે અમો લખી આપનારાઓ તે પ્રમાણે કરી આપવા બાંહેધરી આપીએ છીએ.

૯. સદરહું તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ દુકાન/ફ્લેટવાળી મિલકત અમો બીજીતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા-ભોગવટાની છે. અને તેમાં અમો બીજીતરવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સબંધ, અધિકાર નથી કે સદર મિલકત અંગે કોઈ વાદ, વિવાદ, દાવો, કે તકરાર ચાલતી નથી. સદરહું મિલકત અંગે અમો લખી આપનારાઓએ કોઈને પણ કોઈપણ પ્રકારના કરારો, લખાણો કરી આપેલા નથી કે મિલકત વેચાણ બાબતે કે તેના વિકાસ બાબતે કોઈ કરાર કે લખાણ કરી આપેલા નથી અને સદર મિલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાઓએ તમો એકતરફવાળા/લખાવી લેનારને કરી આપેલો છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.
૧૦. સદરહું તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે અમો બીજીતરફવાળા દ્વારા સંપૂર્ણ માહિતી આપવામાં આવેલ છે. તેમજ સદર યોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજી કાગળો તમો એકતરફવાળાએ તમારા વકીલ પાસે જોવડાવી, ચકાસી લીધેલ છે અને ત્યારબાદ તમો એકતરફવાળાએ સદર પરિશીષ્ટવાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.
૧૧. વધુમાં પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવે છે કે હાલનું બાનાખત, બાંધકામ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ખર્ચ તથા ઈતર તમામ ખર્ચ તે એકતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

પરીશીષ્ટ

વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન

૨જી. ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે બીલની સીમનાં પ્લોટ નં. ૫૬૨, જુનો સર્વે નં. ૭૮૬ વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલી છે. જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦-૮૬-૦૦ હે-આરે-ચો.મી. એટલે કે ૮,૬૦૦ ચો.મી. છે. તે જમીનમાં આયોજીત “Kishan Glory” નામની રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યોજનાના ટાવર નં. _____ માં _____ માળે આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં. _____ વાળી મિલકત, જેનું માપ _____ ચો.મી. છે. તેને વરોડે પડતા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટનું માપ _____ છે. તે દુકાન/ફ્લેટ નં. _____ વાળી મિલકત અમો બીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની ચતુ:સીમાં નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાએ જીવના સાવધપણે, સમજી, વિચારી, વાંચી, વાકેફ થઈ અક્કલ હોશીયારીથી કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર

અમારી રાજી ખુશીથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે. હાલનો બાનાખતનો કરાર માત્ર “**Kishan Glory**” નામની યોજનામાં ટાવર નં. _____ માં _____ માળે આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં. _____ માટે જ કરવામાં આવેલ છે.

બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર
વેચાણ રાખનાર/એકતરફવાળા

મે. અંબીકા બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી
તર્ફે અને વતી તેના ભાગીદાર

સંજયકુમાર જમનાદાસ ધરસંડીયા
બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર
જમીન માલિક/બીજીતરફવાળા

સાક્ષીઓની સહી

૧_____

૨_____