કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર

ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ - ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે - રાયસણ ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૧૬૬ પૈકીની ચો.મીટર : ૬૧૭૧ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૯ ની ચો.મીટર : ૩૬૭૬ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર " **શ્રી સાત્વત** " ના નામથી રહેણાંકના ફલેટો તથા વાણિજયની દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે, તેમાં આવેલ મીલકત અંગે બાનાખતનો કરાર.

<u>અમો / લખી આપનાર – વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા</u> :–

(૧) કમલેશભાઇ રણછોડભાઇ પટેલ **PAN : BWYPP 1009 D**

(૨) નરેશભાઇ રણછોડભાઇ પટેલ **PAN : AUZPP 8710 B**

બંને પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, રહેવાસી : પટેલ વાસ, વારાહી માતાના મંદિરની બાજુમાં, ગામ - રાયસણ, તા.જી.ગાંધીનગર-૩૮૨૦૦૭.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''અમો'' અને અગર અમો ''લખી આપનાર - વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે, જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનારનો તથા અમો લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>અમો / કન્ફર્મીંગ પાર્ટી – કબુલાત આપનાર – બીજીતરફવાળા</u> :–

⇨ મે.સૌમ્ય ડેવલોપર્સ **PAN : ADGFS 5874 D**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : એફ / ૧૨, બોડીકેર મેડીકલ સેન્ટર, સુપથ કોમ્પલેક્ષ પાસે, જુનાવાડજ, અમદાવાદના સરનામે આવેલી છે, તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો :-

એ :- કનૈયાલાલ સેંધાભાઇ પટેલ

બી :- સંકેત કનુભાઇ પટેલ

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''અમો'' અને અગર ''કન્ફર્મીંગ પાર્ટી - કબુલાત આપનાર - બીજીતરફવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં અમો કન્ફર્મીંગપાર્ટી ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>તમો / લખાવી લેનાર – વેચાણ લેનાર – ત્રીજીતરફવાળા</u> :–

⇨ .... **PAN : ....**

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

....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" અને અગર તમો "લખાવી લેનાર - વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) જત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ - ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે - રાયસણ ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૧૬૬ પૈકીની ચો.મીટર : ૬૧૭૧ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૯ ની ચો.મીટર : ૩૬૭૬ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર " **શ્રી સાત્વત** " ના નામથી રહેણાંકના ફલેટો તથા વાણિજયની 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 : ૧૪૯ ની ચો.મીટર : ૩૬૭૬ ની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચો.મીટર : .... ના જમીનના 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) સદર બ્લોક નંબર : ૧૬૬ પૈકીની ચો.મીટર : ૬૧૭૧ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૯ ની ચો.મીટર : ૩૬૭૬ ની જમીન એકતરફવાળા - જમીન માલિકની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી.

(૩) મજકુર બ્લોક નંબર : ૧૬૬ પૈકીની ચો.મીટર : ૬૧૭૧ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૯ ની ચો.મીટર : ૩૬૭૬ ની જમીનને બિનખેતીમાં તબદીલ કરવા સારૂ અરજી કરતાં મે.જીલ્લા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેમના તારીખ : ૨૫-૦૩-૨૦૧૭ ના રોજના હુકમ નંબર : સીબી / જમીન / બી.ખે. / એસ.આર. ૧૫૧ / ૨૦૧૬ / વશી. ૫૭૨૧ થી ૫૭૩૪ / ૨૦૧૭ થી આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૩૬૬૦, તારીખ : ૦૭-૦૭-૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ. તેમજ

મજકુર જમીનને રિવાઇઝ બિનખેતીની મંજુરી મે.જીલ્લા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેમના તારીખ : ૦૬-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજના હુકમ નંબર : સીબી / જમીન / બી.ખે. / એસ.આર. ૧૫૧ / ૧૬ / રીવાઇઝ / વશી. ૧૦૬૮૯ થી ૧૦૭૦૩ / ૨૦૧૭ થી બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૩૭૦૭, તા. ૧૧-૦૯-૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૪) સદર બ્લોક નંબર : ૧૬૬ પૈકીની ચો.મીટર : ૬૧૭૧ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૯ ની ચો.મીટર : ૩૬૭૬ ની જમીન ઉપર રહેઠાણના ફલેટો તથા વાણિજયની દુકાનોનું બાંધકામ કરવા માટે યોજના તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, જેનું નામ “ શ્રી સાત્વત ” રાખવામાં આવેલ છે. જે યોજના ડેવલપ કરવા માટે તેમજ તેમાં બાંધકામ કરવા માટે વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી - બીજીતરફવાળાની વચ્ચે એક ડેવલપમેન્ટ કરાર કરવામાં આવેલ. જે ડેવલપમેન્ટ નિયત સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરીને કરવામાં આવેલ. જે ડેવલપમેન્ટ કરાર ગાંધીનગરના મે.સબ - રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૦૭-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૬૯૩૭ થી નોંધવામાં આવેલ.

(૫) મજકુર બ્લોક નંબર : ૧૬૬ પૈકીની ચો.મીટર : ૬૧૭૧ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૯ ની ચો.મીટર : ૩૬૭૬ ની રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે એન.એ. થયેલી બિનખેતીની જમીનમાં બાંધકામ કરવાના પ્લાન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) માં રજુ કરતાં જુનિયર નગર નિયોજકશ્રી, ગાંધીનગર તરફથી તેમના તારીખ : ૧૯-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજના પત્ર ક્રમાંક નંબર : પીઆરએમ / રાયસણ / ૩૪ / ૦૪ / ૨૦૧૭ / ૨૪૩૪ / ૧૮ થી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવાના પ્લાન મંજુર કરેલા છે. 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.

(૬) 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 પ્રોસેડિંગ્સ 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 કે અન્ય કોઇને માલિકી હકકે કબજો સોપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઇટ ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને મોર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો વેચાણ આપનાર / કન્ફર્મીંગપાર્ટી આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રી મનિષ કનુભાઇ પટેલ દ્વારા તારીખ : .... ના રોજ આપવામાં આવ્યુ છે. જે ટાઇટલ વેચાણ લેનારે જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને વેચાણ લેનારને તેનાથી પુર્ણ સંતોષ છે.

(૭) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ " શ્રી સાત્વત " 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 જી.એસ.ટી. ની રકમનો સમાવેશ થતો નથી. જે તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવી આપવાની 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 : ૭ / એ તથા ૭ / સી માં દર્શાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળનો કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મીટર : .... માં સમાવેશ થયેલ છે.

(૮) સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી -

બીજીતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાને 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 - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાને તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાએ આજ અગાઉ ચુકવેલ છે. જ્યારે બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચે મુજબના હપ્તા અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સભ્યએ માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

<u>હપ્તો</u>	<u>બાંધકામનું સ્ટેજ</u>	<u>ટકાવારી</u>
પહેલો	પ્લીન્થ લેવલે	૪૦ %
બીજો	જે તે બ્લોકનું આર.સી.સી. કામ પુર્ણ થયે	૨૦ %
ત્રીજો	ચણતર - પ્લાસ્ટર પુર્ણ થયે	૧૫ %
ચોથો	ફલોરીંગ તથા ફીનીશીંગ વખતે	૧૫ %
પાંચમો	દસ્તાવેજ સમયે	૧૦ %

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 / કન્ફર્મીંગપાર્ટી તમો

લખાવી લેનાર બાનાખત રદ કરી શકશે અને તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર / કન્ફર્મીંગપાર્ટીને 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 બાદ કરી બાકી વધેલ રકમ તમો લખાવી લેનારને અમો લખી આપનારે / કન્ફર્મીંગપાર્ટીએ સગવડ થયે ચુકવી આપવાની છે.

(૯) સદર મીલકતની ઉપરોકત નક્કી કરેલ હપ્તા અને તારીખ પ્રમાણે અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ થી કે ઇ - મેઇલથી બાકી રકમ ચુકવવાની નોટીસ આપીશુ અને તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા આપેલ નોટીસનો યોગ્ય જવાબ કે બાકી રહેતી રકમ ૧૫ દિવસની મુદતની અંદર ચુકવવામાં કસુર કે વિલંબ કરશો તો તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાએ ત્યારબાદ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ઉપર વાર્ષિક ૦૬ % ના હિસાબેન વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તે શરત તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાએ કબુલ અને માન્ય રાખેલ છે.

(૧૦) સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ લાગુ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવવાની કામગીરી કરવા સારુ જરૂરી અરજી વિગેરે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) માં વેચાણ આપનાર / કન્ફર્મીંગપાર્ટી આશરે ડિસેમ્બર - ૨૦૧૯ સુધીમાં કરશે અને સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવે તેની જાણ લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાને 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 - ત્રીજીતરફવાળાએ માન્ય અને કબુલ રાખવાનું રહેશે અને તે અંગે કોઇપણ પ્રકારની તકરાર કરવી / કરાવવાની નથી.

(૧૧) સદર મીલકતનું પઝેશન લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા દ્વારા તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાને આશરે ડિસેમ્બર - ૨૦૧૯ સુધીમાં આપવામાં આવશે. પરંતુ સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવવામાં વિલંબ થાય તો પઝેશન આપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાએ કબુલ અને માન્ય

રાખવાનો છે અને રહેશે અને બાબતે તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતની તકરાર કરવાની રહેશે નહિ.

(૧૨) સદર મીલકત નક્કી કરેલ મુદતમાં પઝેશન આપવામાં ઉપરોકત જણાવેલ કારણ સિવાય અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાને લીધે પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર વાર્ષિક ૦૬ % લેખ વ્યાજ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૩) 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.

(૧૪) સદરહુ “ શ્રી સાત્વત ” એ નામની યોજનાની તમામ સહિયારી જમીન તથા સગવડોનો નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે અમો વેચાણ આપનાર / કન્ફર્મીંગપાર્ટીએ 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 કોઈ 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 મત્તુ કરી કબુલ કરો છો.

(૧૫) મજકુર “ શ્રી સાત્વત ” 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 કોઈ વ્યવસ્થા કરવામાં આવે તે પાર્કિંગની જગ્યા, પાણીની વ્યવસ્થા અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન સ્ટ્રીટ લાઈટ 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.

(૧૬) 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 આપનાર / કન્ફર્મીંગપાર્ટીનો છે અને રહેશે.

(૧૭) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ " શ્રી સાત્વત " નામની સ્કીમની જમીન ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાએ સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારો વધારો કરી શકશે. પરંતુ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા

કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા દ્વારા આયોજીત સદર સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન અને પ્લાન કે બિલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઇપણ પ્રકારના સુધારા વધારાઓ નિયમોનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમાં તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાની મુકત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે.

(૧૮) સદરહુ જમીનનું ૭ / ૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળને આધિન હાલ ફાઇનલ પ્લોટવાળી જમીનમાં ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઇ જગ્યા ટી.પી.સ્કીમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવાનો સંપુર્ણ હક્ક અમો લખી આપનારનો રહેશે.

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

(૨૦) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ " શ્રી સાત્વત " નામની સ્કીમની જમીન ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા તથા તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારો વધારો કરી શકશે. પરંતુ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા દ્વારા આયોજીત સદર સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન અને પ્લાન કે બિલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઇપણ પ્રકારના સુધારા વધારાઓ નિયમોનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમાં તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા એલોટી સભ્યની મુકત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે.

(૨૧) સદરહુ ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મીલકતને લઇને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા તથા તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા સભ્ય વચ્ચે કોઇપણ 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.

(૨૨) સદર " શ્રી સાત્વત " ના ફ્લેટો પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગે આવેલ દુકાનોની ઉપરનું ધાબું અનુક્રમે ફ્લેટ નંબર : એ / ૧૦૨, એ / ૧૦૩ તથા એ / ૧૦૪ ના માલિક, કબજેદારોને સ્વતંત્ર રીતે પોતાના ફ્લેટને આનુસંગિક હોઇ તેમજ તેવી ખુલ્લી જગ્યામાં યોગ્ય સ્વચ્છતા જાળવી શકાય તથા યોગ્ય રીતે મેઇન્ટેનન્સ કરી શકાય તે હેતુસર કાયમી રીતે વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપવામાં આવેલ છે. તેમાં અન્ય કોઇ ફ્લેટ હોલ્ડરોનો કે દુકાન હોલ્ડરોનો લાગભાગ યાને હક્ક હિસ્સો રહેલો ગણાશે નહિ. સદરહુ યોજનાના ટોપ ફ્લોરના ઉપરનું તમામ ધાબું જે તે બ્લોકના ફ્લેટ ધારકોનું સહિયારુ રહેશે. આ તમામ બાબતો વેચાણ લેનાર કબુલ, મંજુર રાખે છે અને આ અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈ ફ્લેટ રહિશ સામે વાંધો કે તકરાર કરવા - કરાવવા વેચાણ લેનાર હક્કદાર નથી. સદર યોજનાના ધાબામાં ફ્લેટ ધારકો ટેલીફોન, ઈન્ટરનેટ, ચેનલના એન્ટેનાના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં તમામ ફ્લેટ ધારકોની સંમતિ છે.

(૨૩) સદર ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મીલકતની બાંધકામમાં સ્ટ્રકચર ખામી અથવા વર્કમેનશીપની અથવા માલ - સામાનની ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઇ બાબતે કે ડેવલપમેન્ટ સંબંધે કે બુકિંગ એગ્રીમેન્ટની સમજુતી મુજબ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાના અન્ય બંધનો - ફરજો અંગેની ખામી તમો લખાવી લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કબજો સોપ્યાની તારીખથી વર્ષ - ૫ ના સમયગાળાની અંદર અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાની જાણકારીમાં લાવવામાં આવે તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાની 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 કોઇપણ ફેરફાર કે તોડફોડ કરાવે અને તેથી કરીને બિલ્ડીંગ કે ફીટીંગ્સમાં ખામી સર્જાય તો તે અંગે વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા કે કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા 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, મેઇન્ટેનન્સ 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.

-: પરીશીષ્ટ :-

ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ - ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે - રાયસણ ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૧૬૬ પૈકીની ચો.મીટર : ૬૧૭૧ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૯ ની ચો.મીટર : ૩૬૭૬ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર " **શ્રી સાત્વત** " ના નામથી રહેણાંકના ફલેટો તથા વાણિજયની 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 : ૧૪૯ ની ચો.મીટર : ૩૬૭૬ ની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચો.મીટર : .... ના જમીનના હક્ક સહિતની મીલકત.

" શ્રી સાત્વત " ના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે	:-	ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૭૮
પશ્ચિમે	:-	ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૭૯
ઉત્તરે	:-	ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૩૦
દક્ષિણે	:-	૨૪.૦૦ મીટરનો રોડ

વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે	:-	
પશ્ચિમે	:-	
ઉત્તરે	:-	
દક્ષિણે	:-	

એ રીતેના ખુંટચાર વચલી મીલકત.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો વેચાણ આપનારે, કન્ફર્મીંગ પક્ષકારે તથા તમો વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, બિનિકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં કરેલ છે, જે અમો વેચાણ આપનારને તથા અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો - વખતના ભાગીદારોને તેમજ વેચાણ લેનારને તથા વેચાણ લેનારના

વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેશરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, ગાંધીનગર મધ્યે આજ તારીખ :
- -૨૦૧૮ ના દિને.

(અમો / વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

(૧) કમલેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ ______________________

(૨) નરેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ ______________________

(અમો / કન્ફર્મીંગ પાર્ટી – કબુલાત આપનાર – બીજીતરફવાળા)

⇨ મે.સૌમ્ય ડેવલોપર્સ
એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો :-

એ :- કનૈયાલાલ સેંધાભાઈ પટેલ ______________________

બી :- સંકેત કનુભાઈ પટેલ ______________________

સાક્ષીઓની સહિ :–

૧ ______________________

૨ ______________________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ નીચે મુજબ છે.

(અમો / વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

(૧) કમલેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ

(૨) નરેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ

(અમો / કન્ફર્મીંગ પાર્ટી – કબુલાત આપનાર – બીજીતરફવાળા)

⇨ મે.સૌમ્ય ડેવલોપર્સ - એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો :-

એ :- કનૈયાલાલ સેંધાભાઈ પટેલ

____

બી :- સંકેત કનુભાઈ પટેલ

(તમો / લખાવી લેનાર – વેચાણ લેનાર – ત્રીજીતરફવાળા)

____

આજ તા.   માહે   સને-૨૦૧૮
ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ - ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે - રાયસણ ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૧૬૬ પૈકીની ચો.મીટર : ૬૧૭૧ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૯ (રાયસણ - રાંદેસણ - કોબા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૯ ની ચો.મીટર : ૩૬૭૬ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર " **શ્રી સાત્વત** " ના નામથી રહેણાંકના ફલેટો તથા વાણિજયની 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, 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