

શ્રી૧૧
બાનાખત

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા મોજે વડોદરા કસબા ના વિભાગ
“બી” ટીકા નંબર ૮/૧ સીટીસર્વે નંબર ૧૦૫, ૧૦૮ થી ૧૧૧ વાળી જમીનમા
બાંધવામાં આવેલ “શ્રીબાલાજી આઈકોન” ના ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નંબર
.....નો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તા. / • /૨૦૧૭ ના રોજ આ વેચાણ બાનાખત
લખીલેનાર/પહેલાપક્ષવાળા

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતમા લખી લેનાર એ રીતે સંબોધવામા આવશે જે
દરેક શબ્દના અર્થમાં વેચાણ લેનાર પોતે, જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો,
સક્સેસરો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એટર્નીઓ, ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો
છે.)

જોગ વેચાણ બાનાખત લખીઆપનાર/બીજાપક્ષવાળા :-

૧) આશિષ જયંતિલાલ ઠક્કર ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો- વેપાર, રહે. સી/૪૦૨,
સામ્રાજ્ય કો.ઓ.હા.સો.લી. વાસણારોડ, વડોદરા.

PAN No.AIYPT 6648 R

૨) પ્રિયેશ બિમલકાન્ત ચૌધરી ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો- વેપાર, રહે.પાગેદારવાડા,
સરદાર ભુવનનો ખાંચો, રાવપુરા, વડોદરા.

PAN No.ADHPC 8009 H

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતમા લખી આપનાર/મુળ માલીક એ રીતે સંબોધવામા આવશે તે દરેક શબ્દના અર્થમા વેચાણ આપનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એટર્નીઓ, ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો તમોને લખી આપીએ છીએ કે :-

નીચે જણાવેલ પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત (એટલેકે સીટીસર્વે નંબર ૧૦૫ તથા ૧૦૮ થી ૧૧૧ વાળી મિલકત અમો લખીઆપનાર/ બીજીતરફવાળાએ તેના અગાઉના માલીકો પાસેથી ખરીદ કરેલ છે આ રીતે અમો લખીઆપનારાઓ પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના કાયદેસર ના સંયુક્ત રીતે માલીક, કબજે, ભોગવટેદાર થયેલા છીએ. જેની નોંધ સીટીસર્વે રેકર્ડે પ્રમાણીત થયેલી છે. અને સદર સીટીસર્વે નંબર ૧૦૫ તથા ૧૦૮ થી ૧૧૧ વાળી જમીન એકત્ર કરી સદર જમીન ઉપર “શ્રી બાલાજી આઈકોન” નું આયોજન કરેલ છે. સદર સ્કીમમાં રહેણાંક ફ્લેટો, તથા દુકાનો, નું આયોજન કરેલ છે તે પૈકીફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર વાળી મિલકત તમો લખીલેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી હાલનો બાનાખતનો કરાર કરેલ છે.

અમો લખીઆપનારા/બીજા પક્ષવાળાની સંપૂર્ણ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની સ્થાવર મિલકત મોજે વડોદરા કસબા ના વિભાગ બી ટીકા નંબર ૮/૧ ના સીટીસર્વે નંબર ૧૦૫ તથા ૧૦૮ થી ૧૧૧ વાળી જમીન જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૧૦.૦૭ ચો.મી. વાળી જમીન વડોદરા મહાનગર સેવા સદન ધ્વારા બાંધકામની પરવાનગી એટલેકે રજાચીટ્ટી નંબર વોર્ડ/-૧૫૪/૨૦૧૫-૧૬, તા.૨૪.૮.૨૦૧૫ ના રોજ મેળવેલ છે. તે મુજબ સદરહું જમીન પર “શ્રીબાલાજી આઈકોન” એ નામે ફ્લેટસ સીસ્ટમ વાળા એપાર્ટમેન્ટની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે પૈકી નીચેની પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલી મિલકત એટલેકફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટનં..... વાળી મિલકત તમો લખીલેનારા/ પહેલા પક્ષવાળાને આજરોજના સદર વેચાણ બાનાખતથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

અમો લખીઆપનારા/ બીજીતરફવાળા સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમો લખીલેનારા/ એક્તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે તે મુજબ અમો વેચાણ આપનાર/બીજી તરફવાળા એ તમો વેચાણ રાખનારને કુલ રૂા...../- (અંકે રુપીયા પુરા) વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. તે પૈકી બાના પેટે તમો લખીલેનારે અમો લખીઆપનારાઓને કુલ રૂા..... (અંકે રુપીયા પુરા) આજરોજ બાનાખત સમયે રોકડા/ચેક થી મળેલ છે જે

અમો લખીઆપનારને ભરી પુરીને બાકી રહેતો અવેજ રુ...../- (અંકે રુપીયા પુરા) આજરોજથી ૧૨ માસ માં ચુકવી અમો લખીઆપનારાઓ પાસેથી પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લેવાનો છે.

// વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) //

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા મોજે વડોદરા કસબા ના વિભાગ “બી” ટીકા નંબર ૮/૧ સીટીસર્વે નંબર ૧૦૫, ૧૦૮ થી ૧૧૧ જેનું કુલ માપ ૪૧૦.૦૭ ચો.મી. થાય છે. સદરહું જમીન પર “શ્રીબાલાજી આઈકોન” એ નામે ઓર્નશીપ ફ્લેટસ સીસ્ટમવાળા એપાર્ટમેન્ટની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે પૈકી ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટનં.....વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે તે ફ્લેટ નં..... ની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત આજરોજ તમો લખીલેનારા/ વેચાણ રાખનારા/ પહેલા પક્ષવાળાને નીચે મુજબની શરતો/ વિગતોને આધિન રહીને અમો લખીઆપનારા / વેચાણ આપનારાએ આપવા નકકી કરેલ છે જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

૧: સદર બાનાખતના પરીશીષ્ટમા જણાવેલી મિલકત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ મુજબની પદ્ધતીથી બાંધકામ થયેલ હોઈ તેની જે જે કોમન સર્વિસ હશે તે તમો પહેલા પક્ષવાળાને મળશે અને તે અંગે જે કોમન ચાર્જીસ હશે તો તે તમો વેચાણ રાખનારાએ આપવાના રહેશે અને સદર “શ્રી બાલાજી આઈકોન” ના તમામ ફ્લેટસ માલિકોનું જે સોસાયટી/ એસોસીએશન બનાવે તેમા તમારે ફરજીયાત દાખલ થવાનું રહેશે અને તેના તમામ નિતિ- નિયમોનું તમો વેચાણ રાખનારાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સોસાયટી/ એસોસીએશન ધ્વારા જે કાંઈ આજીવન નિભાવણી ખર્ચ પેટેની રકમ કબજા લેતા પહેલા ચુકવણી કરવાની રહેશે તે તમો વેચાણ રાખનારાએ આપવાની રહેશે.

૨: સદર મિલકતના બહારના એલીવેશનમાં કોઈ પણ પ્રકારનો સુધારો કરવાનો નથી.

૩: “શ્રીબાલાજી આઈકોન” ના ફ્લેટ હોલરોએ બેઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના પાર્કિંગ દુકાનદારો માટે હોય તે અંગે કોઈ હેલો, હરકત કરવાની રહેશે નહીં. પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ દરેક ફ્લેટસ માલિકે પોતાને

સોસાયટી/ એસોસીએશન ધ્વારા અથવા લખીઆપનારાઓ ધ્વારા ફાળવવામાં આવેલ જગ્યા મુજબ કરવાનો રહેશે.

૪: અમો વેચાણ આપનારા જે પ્રમાણે ફ્લેટસના વેચાણ કરીએતે પ્રમાણે તેનો વાપર, ઉપયોગ કરવનો છે તેમા બીજા કોઈ સભ્ય/ ફ્લેટસ માલીકે વાંધો વિરોધ કરવાનો રહેશે નથી કે તકરાર કરવાની નથી.

૫: તમો પહેલા પક્ષવાળાને સદર વેચાણ બાનાખતના પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે તેની નીચેની જમીન બીલ્ડીંગના બધા ફ્લેટસ માલીકોની સહીયારી રહેશે તેમાં કોઈ પણ સભ્ય / ફ્લેટસ માલીક જુદા ભાગ પડાવી શકશે નહીં પરંતુ સદર “શ્રી બાલાજી આઈકોન” વાળી આખી ઈમારત કોઈ કારણસર ભવિષ્યમાં પડી જાય અથવા તો તેને કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો “શ્રી બાલાજી આઈકોન” ના દરેક ફ્લેટસ માલીકોએ પોતાના ભાગમાં પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

૬: તમો પહેલા પક્ષવાળાને સદર વેચાણ બાનાખતના પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે તે સિવાયની મિલકતમા કોઈ સભ્યને કોઈ અંતરાય, રુકાવટ કે માલ સામાન વિગેરેની જવા આવવા લઈ જવામાં કોઈ રુકાવટ કરવાની નથી.

૭: સદર “શ્રી બાલાજી આઈકોન” ઉપરની ટેરેસ તમોને વેચાણ આપેલ નથી જેથી વેચાણ રાખનાર ધ્વારા ભવિષ્યમાં કોઈ પણ પ્રકારનો હક્ક કે દાવો કરવાનો રહેશે નહીં. સદર બીલ્ડીંગની ટેરેસ ઉપર ભવિષ્યમાં વધુ એફ.એસ.આઈ. મળ્યેથી મુળ માલીકો એટલેકે લખીઆપનારાઓ બાંધકામ કરવા હક્કદાર રહેશે તેમાં કોઈ પણ ફ્લેટ હોલરો કે દુકાનદારોની હેલો, હરકત ચાલશે નહીં કે તે અંગે કોઈ કાયદાકીય ગુંચવણ ઉભી કરીશું નહીં તેવી ખાત્રી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીએ છીએ. અને વધુ એફ.એસ.આઈ. મળ્યેથી અમો લખીઆપનારાઓને બાંધકામ કરવા માટે કોઈ પણ ફ્લેટ હોલર કે દુકાનદારોની કોઈ મંજૂરી લેવાની નથી એવું આ બાનાખતથી સ્પષ્ટ કરીએ છીએ.

૮: તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતની આજુ બાજુના પેસેજ દાદર વિગેરેમાં ગંદકી થાય કે કોઈને અડચણરુપ થાય તેવો કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ઘંઘો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ પણ સ્ફોટક તથા ગેરકાયદેસરના પદાર્થ રાખવાનો નથી.

૯: તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતમા અવર જવર માટેના દાદર, લીફ્ટ, પેસેજ તથા રસ્તા અંગે તથા બીલ્ડીંગના મેન્ટેનન્સ અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે

“શ્રી બાલાજી આઈકોન” ના તમામ ફલેટસ માલિકોએ વરાડે પડતો સહિયારો આપવાનો રહેશે અને તે પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ પણ આપવાનો રહેશે.

૧૦: સદર બિલ્ડીંગમા રહેણાંક માટે ઉપર નીચે પાણીની ટાંકી છે તેમાંથી તમામ ફલેટસ માલિકોને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ તેની લાઈનો જે કંઈ મુકાવવામાં આવે તેનો નીભાવણી ખર્ચ તથા લાઈટ બીલ વિગેરે ખર્ચ તથા નવીન નાંખવાનો ખર્ચ “શ્રી બાલાજી આઈકોન” ના તમામ ફલેટસ માલિકો/ દુકાનદારોએ વરાડે પડતો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ પણ વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો છે.

૧૧: સદર બિલ્ડીંગમા સીક્યુરીટી અંગે કોઈ સીક્યુરીટી ગાર્ડ રાખવામાં આવે તો તેના પગાર વિગેરેનો ખર્ચ “શ્રી બાલાજી આઈકોન” ના તમામ ફલેટસ માલિકોએ વરાડે પડતો આપવાનો છે. તે પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ પણ વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે.

૧૨: તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકાર તરફથી કોઈ પણ પ્રકારનો સર્વિસ ટેક્ષ ભરવાનો થશે તો તે તમામ ટેક્ષની રકમ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

૧૩: પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના ટાઈટલ અમોએ સંપૂર્ણ રીતે કાયદાના સલાહકાર પાસેથી ચકાસી લીધેલા છે જેથી ભવિષ્યમાં સદર મિલકતના ટાઈટલ બાબતે કે અન્ય કોઈ પણ બાબતે વાંધો, વિરોધ, કે અડચણ , અવરોધ કરી કાયદાકીય ગુંચવણ ઉભી કરીશું નહી તેની ખાત્રી આપીએ છીએ.

સદર વેચાણ બાનાખતના પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકતનો વેચાણ બાનાખત અમો લખીઆપનારા/ વેચાણ આપનારા/ બીજા પક્ષવાળા એ સંપૂર્ણ સમજપુર્વક, બીનકેફ હાલતમાં, અકકલ હોશીયારીથી કોઈ પણ જાતના દાબ, દબાણ , શેહ શરમ વગર કરેલ છે

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

ફલેટનં. નો બાનાખત લખીઆપનાર/બીજીતરફવાળા :-

.....

આશિષ જયંતિલાલ ઠક્કર

.....

પ્રિયેશ બિમલકાન્ત ચૌધરી

વેચાણ બાનાખત લખીલેનાર :-

.....

.....

સાક્ષી:-

.....

,

.....