

બાનાખત કરાર

“આમ્રપાલી રેસીકોમ” નામની યોજનામાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નંબર : નો બાનાખત કરાર

લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :

(૧) ઉ.વ.આ....., ધંધો :

(૨) ઉ.વ.આ....., ધંધો :

રહેવાસી :
(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર માં “પ્રથમ પક્ષવાળા” અથવા “વેચાણ રાખનાર” અથવા “તમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ફરિયાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :

આમ્રપાલી ડેવલોપર્સ [PAN - ABAA88666] નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ ૩, શીવશક્તિ સોસાયટી, પ્રેમ સાગર ફ્લેટ પાસે, ઇતિરાપાર્ક, વડોદરા ખાતે આવેલ છે જેની તરફ અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદારો...

(૧) નીસર્જ બી. પટેલ, ઉ.વ.આ. ૨૪, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૨-કો, કામદાર સોસાયટી, ગોત્રી રોડ, વડોદરા. [PAN - BKTPP5881M]

(૨) પીનલ અરવિંદ શાહ, ઉ.વ.આ. ૪૨, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૩૦૧, શાલીક્રામ કોપાર્ટમેન્ટ, ૭૪ સુવર્ણાપુરી સોસાયટી, જેતલપુર, વડોદરા. [PAN - APKP50705M]
(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર માં “બીજા પક્ષવાળા” અથવા “લખી આપનાર” અથવા “અમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત ભાગીદાર તથા નવા જોડાયેલ ભાગીદારો અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ફરિયાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાનાખત કરાર અમો / બીજા પક્ષવાળા, તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે

૧. ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ વાઘોડીયા, જી. વડોદરા ના મોજે ગામ નીમેટા ની સીમના રે.સ.નં. ૪/અ/૧, ૪/અ/૨ અને ૪/અ/૩ જેનો એકત્ર રે.સ.નં. ૪/અ/૧ છે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૧ ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૬, ૨૪, અને ૨૫ માં સમાવેશ થયેલ છે. તે બીજા પક્ષવાળાની જમીન જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબ કુલ ફોત્રફળ ૪-૫૩-૮૦ હે.આરે.ચો.મી. છે. તે પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬ વાળી બીજા પક્ષવાળાની જમીન ૦-૪૮-૪૮ હે.આરે.ચો.મી. (૪૮૪૮.૦૦ ચો.મી.) વાળી જમીન મિલકત અમો / લખી આપનારાનો અગાઉના માલિક વિષ્ણુભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ તથા વિજેરે પાસેથી તારીખ : ૦૩/૧૦/૨૦૧૫ (૦૮/૧૦/૨૦૧૫) ના રોજ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર : ૨૪૪૮ થી વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-

રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવી માલિક બન્યા છીએ. તેથી, સદર જમીન અમો / બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે.

૨.(એ) જત, સશક્ત અધિકારી મહેરવાન કલેક્ટર સાહેબશ્રી, વડોદરાના હુકમ નંબર : એન.એ. એસ.આર. / ૩૧ નં. જમીન / વણી / ૪૨૫૧ થી ૫૮, તારીખ : ૨૭/૧૧/૧૯૮૯ થી સદરહું જમીનની બિન-ખેતીની પરવાનગી મેળવેલ છે.

(બી) સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવા સદનની રજાચીટી નંબર : ચુડીએ / ૫લાન - ૨ / પરવાનગી / ૪૫૩ / ૨૦૧૪, તારીખ : ૧૦/૦૨/૨૦૧૫ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ “આમ્રપાલી રેસીકોમ” નામની યોજના નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

જત, સદર ઉપર વર્ણનવાળી જમીન મિલકત અમો / બીજા પક્ષવાળાઓની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે. તેમાં અમો / લખી આપનાર સિવાય બીજા કોઈનો કોઈ પણ જાતનો લાગ-ભાગ, હક્ક, હિસ્સો, હિત, સંબંધ, અધિકાર નથી. સદર જમીન મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટબલ છે અને તે વેચાણ આપવાનો અમોને પુરતો હક્ક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા વેચાણ રાખવા ઇચ્છતા હોઈ તે તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને નીચે જણાવેલ ચારતોને આધીન રહી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને માન્ય રાખવાની રહીશે.

પરિશિષ્ટ બાનાખતના કારવાની મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીપાર્ટમેન્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીપાર્ટમેન્ટ વાઘોડીયા, ૭. વડોદરા ના મોજે ગામ નીમેઠા ની સીમામાં રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૪/અ/૧, ૪/અ/૨ અને ૪/અ/૩, જેનો એકત્ર રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૪/અ/૧ છે, જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬ માં સમાવેશ થતા બીનખેતીની ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબ ૦-૪૮-૪૮ હે.અરે.ચો.મી. (૪૮૪૮ ચો.મી.) બીન-ખેતીના રહેણાક તથા વાણીજ્ય હેતુ વાળી જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજૂરી મુજબ આયોજીત “આમ્રપાલી રેસીકોમ” નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે જણાવેલ ટાવરમાં આવેલ મિલકત તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ફ્લોટ / માળ	ફ્લોટ / ફુકાન નંબર	બાંધકામનું ફોટોગ્રાફ (ચો. મી.)	વરાહે પડતી વણવહેચાયેલ જમીનનું ફોટોગ્રાફ (ચો. મી.)

ઉપર જણાવેલ મિલકતની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

૧. સદર ઉપર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અમો / લખી આપનારાઓએ, તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને રૂ. / - માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર કાર અન્વયે બાના પેટે રૂ. ૧,૦૦૦ / - તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા તરફથી મળેલ છે અને તે વેચાણ અવેજ પેટેના મળ્યાનું કબુલ કરીએ છીએ. સદર ઉપર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો

બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ આજરોજથી માસ : માં ચુકવી આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે તથા સદર મુદત દરમ્યાન બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો.

૨.

સદર ઉપર જણાવેલ મુદત દરમ્યાન પૂરે પૂરો વેચાણ અવેજ ન ચુકવાય તેવા પ્રસંગે વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ રકમ ફોરફીટ થશે અને બાનાખત આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને તે અમો રદ કરવા / કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી રહીશું. તે અંગે તમોએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો કે લઈ શકશો નહીં. વધુમાં સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો પૂરેપૂરો વેચાણ અવેજ ચુકતે મળતા, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજે વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને સુપ્રત કરીશું.

૩.

વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વકીલ ફી તથા ઈતર ખર્ચા વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તેમજ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, દંડ વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તમો / લખાવી લેનારે ભરવાની છે. સદર જમીન મિલકત અંગેના આજરિજ સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધ-સરકારી વેરા તથા રેવન્યુ ટેક્સ અમોએ ભરેલા છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદના તમામ વેરા તથા ટેક્સ તમો / વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે. તેમજ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે વિકાસ ચાર્જિસ, સર્વિસ ટેક્સ, દસ્તાવેજ થયા બાદ રેવન્યુ ચેકર્ડમાં નામરેક્ટ કરવાનો ખર્ચ, મહેસુલ વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કોઈ ભરવાના આવે તે તમામ ભરપાઈ કરવાની જવાબદારીઓ તમો લખાવી લેનારાની રહેશે.

૪.

સદર સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કે જે **“આમ્રપાલી રેસીકોમ”** ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં, સ્પેશીલીકેશન કે એમીનીટીઝ(સામુહીક વપરાશની સુવિધાઓ)માં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો કોઈપણ સભાસદને હક્ક અને અધિકાર નથી, તેમાં સુધારો વધારો કરવા-કરાવવાના હક્ક અને અધિકાર ફક્ત ને ફક્ત બીજા પક્ષવાળાના જ છે અને રહેશે. અને યોજનામાં બાંધકામ દરમિયાન બીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો બીજા પક્ષવાળી / ડેવલોપર પેઢી એ કોઈ પણ સભાસદ ની મંજૂરી લેવાની નથી કે લેવાની રહેશે નહીં. તેમજ **“આમ્રપાલી રેસીકોમ”** નામની યોજનાની સામુહીક વપરાશની સુવિધા જેવીકે કોમન લીકટ, રોડ-રસ્ટા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સુરક્ષા ખર્ચ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓને વાપર ઉપયોગ તમામ સભાસદોએ વ્યવસ્થીત રીતે સહીયારો કરવાનો રહેશે. તેમજ તેનો નીભાવણી મરામત, નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતા ભાજે, પોત પોતાના હીરસા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે. વધુમાં કોર્પોરેશનમાં મંજૂર કરાવેલ નક્શા મુજબ આયોજન કરવામાં આવેલ યોજનામાં જવા-આવવાના આંતરીક રસ્તામાંથી એક-બીજાના માર્જનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનેલ સહીયારી રૂલેજ લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈન, ગેસ પાઈપ લાઈન (લોચતો) તથા ઉપયોગી અન્ય કોઈપણ સુવીધાની લાઈન લાવવા – લઈ જવા, તેનો વાપર ઉપયોગ સહીયારી રીતે કોઈને અડચણ કે અંતરાય ન પડે તે રીતે કરવાનો રહેશે.

તેમજ સદર **“આમ્રપાલી રેસીકોમ”** નામની યોજનાના નક્શામાં બતાવ્યા પ્રમાણેમાં કોમન પાર્કિંગની જગ્યા ટાપરના તમામ સભાસદો / મેમ્બરોએ કોઈને આવવા-જવામાં અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્કિંગ કરવાનું છે. કોઈ પણ સભાસદ અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હક્ક અને અધિકાર કરી શકશે નહીં. તમામ સભાસદોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાંજ પાર્કિંગ કરવાનું છે અને તમામ સભાસદોએ / મેમ્બરોએ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈ પણ જાતનું પાર્કિંગ અર્થે અથવા અન્ય કોઈ પણ અર્થે બાંધકામ કરવાનું નથી. તેમજ ડ્રાઉન્ડ તથા ફરટ ફ્લોરમાં બાહારની બાજુએ આવેલ દુકાનવાળા સભ્યોનું પાર્કિંગ ડ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાનોના આગળના ભાગમાં આવેલ છે. અને તેનો જ ઉપયોગ ફ્લેટના માલીકોને કોઈપણ પ્રકારે

માનસીક ત્રાસ કે ઘોઘાટ કે વધુ પડતો અવાજ ન થાય તે રીતે કરવાનો છે, અને જો તેવું કુત્ચ દુકાનવાળા સભ્યો દ્વારા થશે તો તેઓને તોમ કરતા અટકાવવાની પુરેપુરી સત્તા અન્ય સભાસદો ને છે, અને રહેશે. તેમજ દુકાનની પાછળના ભાગમાં આવેલ પાર્કિંગ ટાવરના ફ્લેટ વાળા સભાસદોએ કરવાનો છે.

૫. સદર યોજનાના સભાસદો ભેગા મળી અસોસીએશનની રચના કરે તો તેના ફરજિયાત સભાસદ ઘર્ષજરૂરી સભ્ય ફી, ખર્ચની રકમ આપી તેના નીતી નીયમોનું ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર બાનાખત કરાર લખી આપેલ છે.

સદર બાનાખત કરાર અમો / બીજા પક્ષવાળા અમારી સ્વતંત્ર દરિયા અને તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, ટીલના સાવધ પગામાં, અકકલ હોશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં તેમજ કોઈ પણ ઘાક - ઘમકી, રજુઆત તે જોર સમજુતી સીવાય, સભાગ અવસ્થામાં રાજીપુશીથી કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમો અમારી સહી નીચે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે.

સ્થળ : વડોદરા

તારીખ :/...../૨૦૧૬

ભાજી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :

આશ્વપાલી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીની

તાઈ અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદારો...

નીસર્જ બી. પટેલ

પીનલ અરવિંદ શાહ

સાક્ષી :

.....

.....