RERA Reg. No. ______________________________ થી નંધાએલ 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ફ્લેટને વેચાણ આપવા અંગેનું બાનાખત.

શ્રી

બાનાખત

સંવત ૨૦૭૫ ના પોષ વદ ..... ને .... વાર તા. .... માહે જાન્યુઆરી સને ૨૦૧૯ ના દિને આ બાનાખત લખી લેનાર,

પહેલા પક્ષવાળા :-

.... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. .... આસરે ધંધો .... ઠે. .... જેમનો **AADHAAR NO.** ______________ છે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે એલોટી કે તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ બાનાખત લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર,

બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :-

(૧) વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ સી-૧૦૨, સન વેલકીન, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયાની પાછળ, હરણી ગોલ્ડન રોડ, વડોદરા એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

(૧) શ્રી જીગર પંકજભાઇ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૫ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો **AADHAAR NO. 2897 1256 3572** છે. તથા

Venu Associates
Partner

(૨) શ્રી કિશોરભાઇ ધરમશીભાઇ પ્રજાપતિ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૯ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો **AADHAAR NO. 7346 4495 1852** છે. તથા

(૨) શ્રી જીગર પંકજભાઇ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૫ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર-તે વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરીકેનો ઠે. ૨, સન એપેક્ષ, વામલ હોલની પાસે, હરણી, વડોદરા-૩૯૦૦૨૨. જેમનો **AADHAAR NO. 2897 1256 3572** છે. તથા

(૩) શ્રી કિશોરભાઇ ધરમશીભાઇ પ્રજાપતિ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૯ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર-તે વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરીકેનો ઠે. એ-૩, રાજલક્ષ્મીપાર્ક સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા. જેમનો **AADHAAR NO. 7346 4495 1852** છે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા જમીન માલીક કે વેચાણ આપનાર કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો આ બાનાખત લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. તથા

ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતિ આપનાર :-

વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ સી-૧૦૨, સન વેલકીન, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયાની પાછળ, હરણી ગોલ્ડન રોડ, વડોદરા એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

(૧) શ્રી જીગર પંકજભાઇ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૫ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો **AADHAAR NO. 2897 1256 3572** છે. તથા

(૨) શ્રી કિશોરભાઇ ધરમશીભાઇ પ્રજાપતિ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૯ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો **AADHAAR NO. 7346 4495 1852** છે.

Venu Associates
Partner

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં ત્રીજા પક્ષવાળા કે ડેવલપર કે સંમતી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની ભાગીદારી પેઢી તથા તે ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના જે ભાગીદારો અસ્તિત્વમાં હોય તે તમામ ભાગીદારો તથા તે તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો એસાઇનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે, અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકીની નીચે મુજબની જમીનો આવેલી છે.

<u>અમો બીજા પક્ષવાળા નં. (૧)ના વેણું એસોસીએટસની માલીકીની જમીનનું વર્ણનઃ-</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા-૫ (બાપોદ)ના મોજે હરણી તા. વડોદરાના રે.સર્વે નં. ૧૦૬૨ તથા ૧૦૬૦ વાળી જમીનો આવેલી છે. જેનું અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૨૭૩૨ તથા ચો.મી. ૩૩૩૯ છે. સદર જમીનોનો, વડોદરા મહાનગર પાલિકાની મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના **નં. ૫૦ (હરણી)**માં સમાવેશ થતાં, તેને નીચે જણાવ્યા મુજબના ફાઇનલ પ્લોટ ફાળવેલ છે,

- રે.સર્વે નં. ૧૦૬૨ વાળી જમીનને **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૮/૧** ફાળવેલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **ચો.મી. ૧૬૪૦** છે.
- રે.સર્વે નં. ૧૦૬૦ વાળી જમીનને **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૮/૨** ફાળવેલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **ચો.મી. ૨૦૦૩** છે.

એ રીતે ઉપર જણાવ્યા મુજબની અમારી માલીકીની જમીન આવેલી છે.

<u>અમો બીજા પક્ષવાળા નં. (૨)ના શ્રી જીગર પંકજભાઇ શાહ તથા નં. (૩)ના શ્રી કિશોરભાઇ ધરમશીભાઇ પ્રજાપતિની માલીકીની જમીનનું વર્ણનઃ-</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા-૫ (બાપોદ)ના મોજે હરણી તા. વડોદરાના રે.સર્વે નં. ૧૦૬૧/૧ વાળી જમીન આવેલી છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૩૮૪૫ છે. સદર જમીનનો, વડોદરા

Venu Associates
Partner

મહાનગર પાલિકાની મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના **નં. ૫૦ (હરણી)**માં સમાવેશ થતાં, તેને ફાઇનલ પ્લોટ **નં. ૬૨** ફાળવેલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **ચો.મી. ૨૩૦૭ છે,** તે અમારી માલીકીની છે.

એ રીતેની વિગત અને વર્ણનવાળી અમો બીજા પક્ષવાળાઓની માલીકીની જમીનો આવેલી છે. જે સ્થળ ઉપર બીલકુલ બાજુ બાજુમાં આવેલી છે. જે પૈકી **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૨** વાળી જમીન અંગે અમો બીજા પક્ષવાળાએ આ બાનાખતના ત્રીજા પક્ષવાળા, કે જેઓ આ બાનાખત લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા પૈકી નં. (૧)ના પણ છે, તેઓને એક વિકાસ કરવા અંગેનો કરાર તા. ૧૧-૧-૨૦૧૯ ના રોજ કરી આપેલો છે. જે વિકાસ કરવા અંગેનો કરાર, વડોદરા સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં ૪૮૪ નંબરે તા. ૧૧-૧-૨૦૧૯ ના રોજથી નંધાએલ છે. જેથી તેઓને આ બાનાખતમાં સંમતિ આપનાર તરીકે પણ દાખલ કરેલ છે. જે કારણોસર, અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ, વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં નકશા મંજુર કરાવીને, સદર જમીનમાં, 'Madhuvan Palace' એ નામ રાખીને રહેણાંકના ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલું છે. જે યોજનાની નોંધણી અમોએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત કરાવેલ છે, જેનો નોંધણી નં. .... છે. તેમજ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીને, સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર રહેણાંકના ફ્લેટો વેચવાનો તેમજ તેવા રહેણાંકના ફ્લેટો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા હક્કદાર હોઇ, સદર નીચે વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાની નક્કી કરી છે, તેનું વિસ્તૃત વર્ણન :-

<u>-: પરિશીષ્ટ-૧ :-</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા-૫ (બાપોદ)ના મોજે હરણી તા. વડોદરાના રે.સર્વે નં. ૧૦૬૨, ૧૦૬૦ તથા ૧૦૬૧/૧ વાળી જમીનો આવેલી છે. જેનું અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૨૭૩૨, ચો.મી. ૩૩૩૯ તથા ચો.મી. ૩૮૪૫ છે. સદર જમીનોનો, વડોદરા મહાનગર પાલિકાની મુસદ્દારૂપ

Venu Associates
Partner

નગર રચના યોજના **નં. ૫૦ (હરણી)**માં સમાવેશ થતાં, **રે.સર્વે નં. ૧૦૬૨** વાળી જમીનને **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૮/૧** ફાળવેલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **ચો.મી. ૧૬૪૦** છે તેમજ **રે.સર્વે નં. ૧૦૬૦** વાળી જમીનને **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૮/૨** ફાળવેલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **ચો.મી. ૨૦૦૩** છે તેમજ **રે.સર્વે નં. ૧૦૬૧/૧** વાળી જમીનને **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૨** ફાળવેલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **ચો.મી. ૨૩૦૭** છે. સદર ફાઇનલ પ્લોટ નં. **૪૮/૧, ૪૮/૨** તથા **૬૨** વાળી જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે, અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ, વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ-૨, એલ-૩૦/૨૦૧૮-૨૦૧૯ તા. ૧-૧-૨૦૧૯ ના રોજ નકશા મંજુર કરાવીને, " **MADHUVAN PALACE** " એ નામ રાખીને રહેણાંકના ફલેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલું છે. જેમાં મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૮/૧ તથા ૪૮/૨ વાળી જમીનમાં કુલ-૪ (ચાર) ટાવર એટલે કે, **'એ'** ટાવર, **'બી'** ટાવર, **'સી'** ટાવર તથા **'ડી'** ટાવર બાંધવાનું આયોજન કરેલું છે. તેમજ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૨ વાળી જમીનમાં કુલ-૨ (બે) ટાવર એટલે કે, **'ઇ'** ટાવર તથા **'એફ'** ટાવર બાંધવાનું આયોજન કરેલું છે. તે પૈકી નીચે 'પરિશીષ્ટ-૨' માં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ બાનાખતથી વેચાણ આપવાની નક્કી કરી છે.

-: પરીશિષ્ટ-૨ :-

ઉપર 'પરિશીષ્ટ-૧' માં જણાવેલ **'Madhuvan Palace'** એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૮/૧ તથા ૪૮/૨ વાળી જમીનમાં આવેલ **'એ'** ટાવરના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. .... તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે તેમજ તેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફલેટને વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફલેટને વરાડે આવતી કોમન

Venu Associates

Partner

પ્લોટની વણવહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. સદર ફલેટ આર.સી.સી.ના ધાબાવાળો છે. સદર ફલેટમાં પાણીનો નળ, ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ, સંડાસ તથા બાથરૂમ છે. વેચાણવાળા ફલેટની ચતુઃ સીમાઃ–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

ઉપરોક્ત ‘પરિશીષ્ટ–૧’ માં જણાવેલ **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૮/૧** વાળી જમીનનો રહેણાંકના હેતુ માટે, બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેકટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ એન.એ/એસ.આર/૨૭૬/૨૦૧૧–૨૦૧૨ નં. જમીન–ડી/કલમ–૬૫/વશી/૫૯૪/૨૦૧૨ તા. ૧૪–૨–૨૦૧૨ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે. તેમજ **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૮/૨** વાળી જમીનનો રહેણાંકના હેતુ માટે બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેકટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ એન.એ/ એસ.આર/૨૭૫/૨૦૧૧–૨૦૧૨ નં. જમીન–ડી/ કલમ–૬૫/વશી/૫૯૫/૨૦૧૨ તા. ૧૪–૨–૨૦૧૨ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે. તેમજ **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૨** વાળી જમીનનો રહેણાંકના હેતુ માટે બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેકટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ એનએ./એસ.આર./૬૩૬/૨૦૧૬–૧૭ નં. જમીન–ડી/ કલમ–૬૫/વશી/૭૨૭૧ થી ૭૨૭૮/૧૬ તા. ૩૦–૯–૨૦૧૬ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે. તેમજ પહેલા પક્ષવાળાની માંગણીથી અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ, સદર યોજના અંગેના તમામ દસ્તાવેજો તેમજ આર્કીટેક તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશાઓ તેમજ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ અન્ય તમામ દસ્તાવેજો તેમજ વકીલશ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટની અધિકૃત નકલો

Venu Associates

Partner

તેમજ સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજના જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ છે, તે જમીનના ગામ નમુના નં. ૭ ઉતારા, ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રક તથા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકોર્ડની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જોઇ, તપાસી અને તેની ખાત્રી કરી/કરાવી, તેનાથી તમો પહેલા પક્ષવાળા સંતુષ્ટ થયેલ હોઇ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ હતી અને તેથી આ બાનાખત તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે. તદ્ઉપરાંત, સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરવા (એટલે કે, પ્લાન, એલીવેશન, સેક્શન વિગેરે) અંગેની પરવાનગી અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ, વડોદરા મહાનગર પાલિકા દ્વારા રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ-૨, એલ-૩૦/૨૦૧૮-૨૦૧૯ તા. ૧-૧-૨૦૧૯ ના રોજથી મેળવેલી છે તેમજ બાકી રહેતી મંજુરીઓ જુદા જુદા સત્તા મંડળો પાસેથી અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વખતો વખત મેળવી લઇશું તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ અંગેનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તેમજ ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ પણ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી મેળવી આપીશું.

એ રીતેની વિગતવાળો ઉપર 'પરિશીષ્ટ-૨' માં જણાવેલ, **'એ'** ટાવરના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ સાથે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેની વેચાણ કિંમતના ₹ .... /- અંકે .... રૂપીયા નક્કી કર્યા છે. જેના પેટે બાનાના ₹ .... /- અંકે .... રૂપીયા તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીને રોકડા/ચેકથી આપ્યા છે. સદર

Venu Associates

Partner

મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીને નીચે કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ, કુલ વેચાણ કિંમતની ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનો રહેશે.

અનુ. નં.	હપ્તાનો પ્રકાર	અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં
(૧)	બુકીંગ સમયે	૧૦% રકમ
(૨)	આ બાનાખત થયેથી દિવસ – ૧૫ માં	૩૦% રકમ
(૩)	ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેનું પ્લીંથ લેવલનું બાંધકામ પુરૂં થયે	૪૫% રકમ
(૪)	ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેના તમામ સ્લેબ ભરવાનું બાંધકામ પુરૂં થયે	૭૦% રકમ
(૫)	ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની તમામ દિવાલોનું ચણતરકામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ તથા બારી–બારણા લગાવવાનું કામ પુરૂં થયે	૭૫% રકમ
(૬)	ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂં થયે	૮૦% રકમ
(૭)	ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન તથા ટેરેસના વોટરપ્રુફીંગનું કામ પુરૂ થયે	૮૫% રકમ
(૮)	ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ વિગેરેના કામ પુરા થયે	૯૫% રકમ
(૯)	પઝેશન (દસ્તાવેજ) વખતે	૧૦૦% રકમ

એ રીતે ઉપર કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીને, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો વેચાણ અવેજ ચુકવવાનો રહેશે. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાથી, તમો પહેલા પક્ષવાળા જે તે હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવો નહી તો, તેવા હપ્તાની રકમ અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીને બેઝીક રેટ ઇન્ટરેસ્ટ (MCLR) + વાર્ષિક ૨% વ્યાજ નુકશાની પેટે ચુકવવાનું રહેશે. તદ્ઉપરાંત, આ બાનાખતથી આપણ તમામ પક્ષવાળા વચ્ચે એવું પણ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે, ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાની રકમ, જે તે હપ્તાની તારીખથી માસ–૩ (ત્રણ) માસ સુધીમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા ચુકવો નહી તો, તેવે સંજોગે, સદર ઉપર

Venu Associates
Partner

વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ વેચાણ રાખવાનો તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક કે અધિકાર પોસાએલો રહેશે નહી અને તેવે સંજોગે, અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીને ચુકવેલ નાણાં પૈકીના ફક્ત ૭૫% નાણાં જ, સોદો રદ્ કર્યા તારીખથી દિવસ-૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાને પરત કરીશું, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ તેવે સંજોગે, જો કોઇ સરકારી ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તો અથવા તો, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મીલકતમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જો કોઇ એકસ્ટ્રા બાંધકામનું કામ કરાવ્યું હશે તો, તેવા નાણાં પણ કાપીને, બાકી રહેતાં નાણાં, અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તમો પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવીશું. તેમજ તેવે સંજોગે, આ બાનાખત તેમજ ઇતર કોઇપણ આપણ વચ્ચે થયેલ લખાણો રદ્ કરવાનો જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય, તેવો તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુક્તે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપીશું, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઇને ત્યાં કોઇપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઇટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી, વેચાણ આપવાની નકકી કરી છે. છતાં હરકતો થાય તો, તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું.

Venu Associates
Dimesh
Partner

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે એટલે કે, તા. ૩૧-૧૨-૨૦૨૨ સુધીમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરી દઇશું. સંજોગોવસાત, તેવો કબજો સોંપવામાં અમારાથી વિલંબ થાય તો અને જો તમો પહેલા પક્ષવાળા ઇચ્છો તો, અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તમો પહેલા પક્ષવાળાને, તમારી પાસેથી સ્વીકારેલ, સદર મીલકત અંગેના વેચાણ અવેજના રૂપીયા, તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જે તારીખે સ્વીકાર્યા હશે, તે તારીખથી વ્યાજ સહીત {બેઝીક રેટ ઇન્ટરેસ્ટ (MCLR)} પરત ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, કોઇ કુદરતી આપત્તી જેમ કે, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવીક આપત્તી **અથવા તો** સરકારશ્રી અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ કે જાહેરનામું પ્રસિધ્ધ થવાના કારણોસર, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો, તેવા કારણોસર થયેલ વિલંબ મુજબનો મુદત વધારો, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવા માટે સમજી લેવાનો રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુકતે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો કબજો સ્વીકારી લેવા અંગેની લેખીત જાણ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરીએ તે દિવસથી દિન-૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્થળ ઉપર રૂબરૂ આવીને ફરજીયાત સ્વીકારી લેવાનો રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા

Venu Associates

Partner

પક્ષવાળા સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, સદર મીલકતના વડોદરા મહાનગર પાલિકાના વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલના નાણાં તથા ઇતર તમામ સરકારી વેરા જે કાંઇ ભરવાના આવે, તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા **નક્કી** કરેલ ફ્લેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે. પરંતુ, સદર પ્લાસ્ટર કર્યા બાદ તેમજ સ્કર્ટીંગ લગાવવાના કારણે, જો તેવા કારપેટ એરીયામાં ૩% સુધીનું વેરીએશન (વધારો કે ઘટાડો) આવે તો, તેવે સંજોગે, **નક્કી** થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો હક્ક અને અધિકાર આપણ પૈકી કોઇપણ પક્ષવાળાનો રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની **નક્કી** કરી છે. તદ્ઉપરાંત, અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમારી પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, જો વર્ષ-૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા **નક્કી** કરેલ મીલકતના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં જો કોઇપણ પ્રકારની ખામી અથવા તો, વાપરેલ મટીરીયલની ગુણવતામાં જો કોઇ ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર તથા આર્કીટેકની સલાહ મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતુ, જે ખામીઓ માટે અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય **અથવા તો,** તમો પહેલા પક્ષવાળાને, સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપરનો કબજો સોંપ્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષવાળા તમારી જાતે, સદર ફ્લેટમાં જો કોઇ બાંધકામનું અથવા તો ફર્નિચર બનાવવાનું કાર્ય કરો અને તેમ કરતાં, સદર મીલકતના બાંધકામને જો કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય **અથવા તો,** અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ

Venu Associates
[signature]
Partner

નામની ભાગીદારી પેઢીના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઇપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહી અને તે શરત પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

મોજે ગામ હરણીની મુસદ્ધારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૫૦ (હરણી)ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૮/૧, ૪૮/૨ તથા ૬૨ માં આવેલ રહેણાંકના ફ્લેટોવાળી આખી યોજનાનું નામ **" MADHUVAN PALACE "** આપેલું છે અને તે કાયમ રાખવાનું છે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૮/૧ તથા ૪૮/૨ વાળી જમીનમાં આવેલ **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'બી'** ટાવર, **'સી'** ટાવર તથા **'ડી'** ટાવર અંગેની **તેમજ** મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૦ વાળી જમીનમાં આવેલ **'ઇ'** ટાવર તથા **'એફ'** ટાવર અંગેની કોઇપણ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, સદર યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન પ્લોટની અંદર કલબ હાઉસ, ગાર્ડન તથા ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા; અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી; દરેક ટાવર માટેના કોમન પેસેજ, પાર્કીંગ તથા લીફ્ટ માટે પાવર બેકઅપ; માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં પેવર બ્લોક નાખી/બનાવીને આપવાના છીએ. **તે જ પ્રમાણે,** સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવર એટલે કે, **'એ'** ટાવર થી **'ડી'** ટાવર માટે

Venu Associates
Dinesh
Partner

ઇલાયદી લીફ્ટ નંગ-૨ (બે); દાદર; કોમન પેસેજ; ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં એલોટેડ પાર્કીંગ; કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન; કોમન લાઇટ ફીટીંગ; ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી વિગેરે સુવિધાઓ કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનો સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઇતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે એક એશોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાએલ એશોસીએશનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ફરજીયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેમજ તે રચાયેલ જે તે એશોસીએશનના તમામ સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફીમાંથી, સદર ઉપરોકત જણાવેલ તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાના રહેશે. તેમજ સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનામાં જે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક લાઇટની લાઇન નાખેલ છે, તે અંડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક લાઇનનું તમામ પ્રકારનું મેન્ટેનન્સ પણ, સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ એસોસીએશને અથવા તો મેમ્બરોએ પોતાના સ્વખર્ચે કરવાનું રહેશે. જેમાં અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાની કોઇપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં જે કોમન પ્લોટ દર્શાવેલ છે, તે કોમન પ્લોટની અંદર, અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી જે ગાર્ડન, કલબ હાઉસ તથા ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા વિગેરે કરી/બનાવીને આપવાના છીએ, તે તમામ સુવિધાઓનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકોએ, સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ

Venu Associates

Partner

એશોસીએશનના નીતી નિયમ મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક અને અધીકાર રહેશે.

સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અંગે જ્યારે અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી એશોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમાં તમારા ફાળે આવતા વનટાઇમ મેન્ટેનન્સના નાણાં ₹૧૦૦૦૦૦/- અંકે એક લાખ રૂપીયા આપી, તે એશોસીએશનના ફરજીયાતપણે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર એશોસીએશનની નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જ્યારે પણ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તમો પહેલા પક્ષવાળાને સહીઓ કરી આપવા માટેની જાણ કરીએ, તે દિવસથી દિન-૭ (સાત) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વિના વિલંબે, તેવી તમામ સહીઓ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીને કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર એશોસીએશનની જ્યાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીને, સદર તમામ સુવિદ્યાઓનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અર્થે તેમજ તેના સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરા વિગેરે ભરવા માટે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના ફાળે અને હિસ્સે આવતી રકમ, વિના વિલંબે ચુકવવાની રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે.

સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતોની માલીકી અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી જ્યાં સુધી, સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ એશોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહી ત્યાં સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી

Venu Associates

Partner

પેઢીની રહેશે. પરંતું, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને સોંપ્યા બાદ, તેવી તમામ સવલતો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીજા અન્ય માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરની નીચેની જમીનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વગર વહેંચાયેલો સહીયારો હીસ્સો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરવાળી આખી મીલકત કોઇ કારણસર પડી જાય અથવા તો તેને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર **'એ'** ટાવરના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરમાં જવા આવવાનો રસ્તો; દાદર; કોમન પેસેજ; ઉપરની પાણીની ટાંકી; કોમન પાણીની લાઇનો; કોમન ડ્રેનેજ લાઇન તથા કોમન લાઇટ ફીટીંગ વિગેરે જે સુવિધાઓ કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** ટાવરના બીજા અન્ય ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ

[illegible] Associates

Partner

નામની ભાગીદારી પેઢીને આથી આપો છો. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટની બહારની બાજુમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ જાતની પ્રોજેક્શન આઇટમ લગાડી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના કોમન પેસેજ, દાદર, ઓ.ટી.એસ. તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ, જે તે હેતુ માટે સુવિધાઓ બનાવેલી છે, તેજ હેતુ માટે કરવાનો છે. કોમન પેસેજ તથા દાદરની તેમજ ઓ.ટી.એસ.ની જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો સામાન મુકવાનો નથી કે તેને કાચું કે પાકું બાંધકામ કરીને, તમો પહેલા પક્ષવાળા આંતરી શકશો નહી.

સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાવાળી જમીન અંગે કાયદેસરની મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઇ. ૧.૮ છે. પરંતું, ૦.૯૦ એફ.એસ.આઇ.નું પ્રિમીયમ ભરી, સદર જમીન અંગે ૨.૬૯ એફ.એસ.આઇ. અમો બીજા પક્ષવાળાએ વડોદરા મહાનગર પાલિકામાંથી મેળવી, સદર યોજનાનું બાંધકામ અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી કરવાના છીએ અને તેમાં આવેલ જુદા જુદા યુનિટો (ફ્લેટો)નું વેચાણ કરવાના છીએ. તદ્ઉપરાંત, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરની ઉપર જે ખુલ્લી અગાસી આવેલી છે, તે ખુલ્લી અગાસીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના બીજા અન્ય તમામ ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં જે પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યા આવેલી છે, તે પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં, સદર **'એ'** ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે વાહન પાર્ક કરવા અંગે, પાર્કિંગની જગ્યા એલોટ કરવામાં આવેલી છે. જેથી તે જે તે માલીકને એલોટ કરવા નક્કી કરેલ

Venu Associates

Partner

પાર્કિંગની જગ્યામાંજ, જે તે માલીકે પોત પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તેજ પ્રમાણે, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ નં. .... અંગે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાર્કિંગ પ્લેસ નં. .... આથી એલોટ કરવાની નક્કી કરેલ છે. જેથી કરીને તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, તમો પહેલા પક્ષવાળાને એલોટ કરવા નક્કી કરેલ પાર્કિંગ પ્લેસમાંજ વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. તેમજ તે તમો પહેલા પક્ષવાળાને એલોટ કરવા નક્કી કરેલ પાર્કિંગ પ્લેસમાં, સદર **'એ'** ટાવરના બીજા અન્ય કોઇપણ ફલેટ માલીકને વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને એલોટ કરવા નક્કી કરેલ પાર્કિંગ પ્લેસ નં. .... વાળી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો, સદર **'એ'** ટાવરના બીજા ફલેટોના માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઇપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહી કે ગંદકી કરી શકશો નહી. તેમજ કોઇને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી. તેમજ સદર પાર્કિંગ પ્લેસનો જે કાંઇપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઇપણ સરકારી વેરા કે ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલ આવે, તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ એસોસીએશનના નક્કી કરેલા નીતી નિયમો પ્રમાણે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ, 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરમાં જે લીફ્ટ નંગ-૨ (બે)ની સુવિધા કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** ટાવરના તમામ ફલેટોના માલીકો સાથે, સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદર લીફ્ટનો રીપેરીંગ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલ, લીફ્ટ મેનનો પગાર તથા ઇતર તમામ જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા

Venu Associates
Partner

પક્ષવાળાએ, સદર 'Madhuvan Palace' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ એસોસીએશનના નક્કી થયેલ નીતિ નિયમો મુજબ, વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટના ઉપરના સ્લેબને કોઇપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને ઉપરવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે. તે જ પ્રમાણે, સદર ફ્લેટના નીચેના સ્લેબને પણ કોઇપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે.

સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ સદર મીલકત વેચાણ લેવા સારૂં જે કાંઇપણ ગુડસ્ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.), ટી.ડી.એસ. અથવા તો, ઇતર બીજો કોઇપણ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે, તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્ષના નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ અંગે ઇલેક્ટ્રીક લાઇટનું કનેક્શન મેળવવા માટે જે કાંઇપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો આ બાનાખત લખી આપનાર વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ આ બાનાખતમાં જણાવેલ, સદર મીલકત વેચાણ રાખવા અંગેની શરતો અથવા તો, તે સીવાય બીજા કોઇપણ કારણોસર, તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળા વચ્ચે જો કોઇ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, તેવી તકરારનું નિરાકરણ આપણ તમામ પક્ષવાળાએ, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત લાવવાનું રહેશે. તેમજ સદર બાનાખતની કોઇપણ શરત કોઇ કારણોસર, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો

Venu Associates

Partner

અને વિનિયમો હેઠળ બીનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, તેવે સંજોગે, ફક્ત તેવી શરત જ તે કાયદા હેઠળ રદ્ થયેલી ગણાશે અને તે સીવાયની બાકી રહેતી આ બાનાખતની તમામ શરતો, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ અમલપાત્ર રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. તેમ છતાં કોઈપણ પ્રકારે કોર્ટ કેસ ઉપસ્થિત થાય તો, તે વડોદરા કોર્ટને આ બાનાખત અંગે તમામ કેસ ચલાવવાની હકુમત રહેશે.

આ બાનાખત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, લખી આપ્યું છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાને તથા અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજુર છે. તેમજ સદર બાનાખત, લખી આપનાર તથા લખી લેનારની સુચનાથી તથા બન્નેવની સંમતીથી, લી. વડોદરા શહેર નોંધણી કચેરીના પરવાનાવાળા દસ્તાવેજ લખનાર–શ્રી યતિન આનંદલાલ શાહ, લા.નં. ૧૭/૯૩ રે. કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

સહી	શાખ
------------------------	----------------------

બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :–

(૧) વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

(અ)

(શ્રી જીગર પંકજભાઈ શાહ)

(બ)

(શ્રી કિશોરભાઈ ધરમશીભાઈ પ્રજાપતિ)

(૨)

(શ્રી જીગર પંકજભાઈ શાહ)

Venu Associates

Partner

(૩)

(શ્રી કિશોરભાઇ ઘરમશીભાઇ પ્રજાપતિ)

ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતિ આપનાર :-
વેણું એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,
(૧)

(શ્રી જીગર પંકજભાઇ શાહ)
(૨)

(શ્રી કિશોરભાઇ ઘરમશીભાઇ પ્રજાપતિ)

Venu Associates
Dimesh
Partner