

: બાનાખત (કબજા વગરનું) :

આજરોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૩ ના શ્રાવણ સુદ નેવાર, તારીખ૦૭.૨૦૧૭ ના રોજ આ બાનાખત લખાવી લેનાર/એકતરફવાળા:

....., ઉ.વ.આ....., ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-....., રહેવાસી, ઠે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં “લખાવી લેનાર/ એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર / એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો, નોમીની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનારા / બીજીતરફવાળાઓ / જમીન માલિકી :

અમીન ડેવલોપર્સ એન્ડ બીલ્ડર્સ (AMIN DEVELOPERS & BUILDERS) I.T.P.A.No. ABFFA7463H, (જેની ઓફીસ : ૨૫, દેનાપાર્ક સોસાયટી, ગોવિંદરાવ પાર્ક પાછળ, પાણીગેટ બહાર, વડોદરા) એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફ તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર-દીલીપચંદ્ર જગદીશચંદ્ર પાઠક, ઉ.વ.આ.૪૬, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી, ઠે.૨૫, દેનાપાર્ક સોસાયટી, ગોવિંદરાવ પાર્ક પાછળ, પાણીગેટ બહાર, વડોદરા.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં “લખી આપનારા/ બીજીતરફવાળાઓ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા / બીજીતરફવાળી ભાગીદારી પેઢી જાતે પોતે તથા હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો, નોમીનીઓ, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ અમો બીજીતરફવાળાઓ તમો એકતરફવાળાની તરફેણમાં તમારા નામ જોગ આ બાનાખત અમારી રાજી-ખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે-

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ સૈયદ-વાસણાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩, ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૬, ક્ષયનલ પ્લોટ નં.૧૮, જેનું ૭/૧૨ ઉતારા મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૬૧૮ ચો.મી. તથા ટી.પી., ક્ષયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૮૪ ચો.મી. વાળી બિન-ખેતીની જમીન/મિલકત અમો બીજીતરફવાળાઓની સંયુક્ત માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે, જેને હવે પછી અહીં આ બાનાખતમાં “સદરહું સંપૂર્ણ મિલકત” તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

“સંપૂર્ણ મિલકત” અમો લખી આપનારા બીજીતરફવાળાઓએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં.૧૪૧૭૦, તા.૦૩.૧૦.૨૦૧૬ થી (૧) નારણભાઈ હીરાભાઈ (૨) પરમાર વિનોદચંદ્ર નારણભાઈ (૩) પરમાર રમેશભાઈ નારણભાઈ (૪) પરમાર ઇશ્વરભાઈ નારણભાઈ નાઓ પાસેથી તેઓને વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ ચુકવીને વેચાણ રાખેલ છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે સીટી સર્વે રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૦૬૬, તા.૨૬.૦૪.૨૦૧૭ થી અમો બીજીતરફવાળાઓ ભાગીદારી પેઢીનું નામ દાખલ થયેલ છે અને સદર નોંધ તા.૩૦.૦૬.૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે. આમ, અમો બીજીતરફવાળાઓ સદર સંપૂર્ણ મિલકતના સંયુક્ત માલિકો, કબજેદારો, ભોગવટેદારો બનેલા છીએ અને અમો બીજીતરફવાળાઓને સદર સંપૂર્ણ મિલકત ઉપર બાંધકામ કરવાનો અને સદર બાંધકામને વેચાણ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

“સદરહું જમીન” નો બિન-ખેતીમાં વાપર, ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા તરફથી તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં.તતકાલ /એન.એ.એસ.આર. /૧૦૮/૨૦૧૫-૨૦૧૬ નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૧૧૦૮ થી ૧૧૧૬/૧૬, તા.૨૪.૦૨.૨૦૧૬ થી આપવામાં આવેલ છે.

“સદર સંપૂર્ણ મિલકત” માં રહેણાંક હેતુનું બાંધકામ કરવા માટે વડોદરા મહાનગર પાલિકાની બાંધકામ કરવાની પરવાનગી/રજાચિક્રી નં.વોર્ડ-૧૧/એલ-૮/૨૦૧૭-૨૦૧૮, તા.૨૯.૦૫.૨૦૧૭ થી મેળવેલ છે તે મુજબ તેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ પર કુલ ૧૧ રહેણાંક ફ્લેટો/યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, જેનું સમુહ નામ “રોયલ હેરીટેજ” રાખેલ છે.

સદરહું “રોયલ હેરીટેજ” એ નામની યોજના પૈકીમાળ ઉપર અધુરા બાંધકામ વાળો આવેલ ફ્લેટ /યુનિટ નં....., જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. (જેના ચો.ફુટ) સુપર બિલ્ટ-અપ વાળી મિલકત (જેને હવે પછી અહીં આ બાનાખતમાં “સદરહું મિલકત” તરીકે સંબોધવામાં આવશે.) તમો એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખવા માંગણી કરતા અમો લખી આપનારાએ વેચાણ આપવા રાજીખુશી દર્શાવતા સદરહું મિલકત તમો એકતરફવાળાને નીચેની શરતોને આધીન વેચાણ આપવાનું નકકી કરી આ બાનાખત કરાર કરેલ છે :

૧. સદરહું અધુરા બાંધકામ વાળી મિલકત તમો એકતરફવાળાને કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, જે બન્ને પક્ષકારોની રાજીખુશી, સંમતીથી વેચાણ કિંમત નકકી કરવામાં આવેલ છે, જે બન્ને પક્ષકારોને કબુલ છે.

૨. “સદરહું મિલકત” ના વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી બાનાની રકમ રૂા...../-
અંકે રૂપિયા પુરા તમો એકતરફવાળા તરફથી અમો લખી
આપનારા બીજતરફવાળાઓને નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે, જે મળ્યાની અમો લખી
આપનારા બીજતરફવાળાઓ આ સ્વીકૃતી પહોચ લખી આપીએ છીએ.

૩. “સદરહું મિલકત” ની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ રૂા...../- અંકે
રૂપિયા પુરા આ બાનાખતની તારીખથી (.....)
માસમાં ચુકવી આપવાના છે અને સદરહું મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો
છે.

૪. ઉપરોક્ત વિગતે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાએ અમો લખી
આપનારાને સંપૂર્ણ ચુકવી આપવાની છે. સદરહું વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળી જતા
અમો લખી આપનારે તમો એકતરફવાળાના નામ જોગનો અથવા એકતરફવાળા કહે તેના
નામ જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી રજીસ્ટર્ડ કરાવવી આપવાનો છે, જેની અમો લખી
આપનાર બીજતરફવાળાઓ ખાત્રી, ભરોસો અને વિશ્વાસ લખી આપીએ છીએ અને જો
વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરી આપીએ તો તમો એકતરફવાળા કોર્ટ રાહે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી
લેવા હકકદાર છો.

૫. આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી અધુરા બાંધકામ વાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ
કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરતી વખતે સંપૂર્ણ પેમેન્ટ મળ્યા બાદ એકતરફવાળાને
સુપ્રત કરવામાં આવશે.

૬. આ બાનાખત કરાર તથા પાકા વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,
રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખાઈ ફી વિગેરે એકતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે.

૭. વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરા, મિલકત વેરા, શિક્ષણ વેરા, વિગેરે
તેમજ અન્ય ચુકવણાંઓ લખી આપનારે કરવાના છે. વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમામ
વેરાઓ ચુકવણાઓ એકતરફવાળાએ ભરવાના છે.

૮. સરકારી કાયદાઓ અનુસાર ડેવલોપમેન્ટ ઉપર કે બાંધકામ ઉપર અન્ય કોઈપણ ટેક્સ કે સર્વીસ ટેક્સ ભરવાનો થાય તો તે તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર એકતરફવાળાએ ભરવાનો છે તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતીથી સદર બાનાખત કરી આપેલ છે.
૯. આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલ મિલકતમાં અમો લખી આપનારા સીવાય બીજા કોઈ ત્રાહીત વ્યક્તિ કે અન્ય કોઈપણનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી તથા કોઈની જમ્તીમાં કે ટાંચમાં નથી કે કોઈપણ બેંક, ક્રેડીટ સોસાયટી, ક્ષયનાન્સ કે ખાનગી વ્યક્તિગત કોઈને કોઈપણ પ્રકારની જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી આ મિલકતના ટાઈટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તથા આ મિલકત ઉપર કોઈનો ભરણપોષણનો બોજો કે ચાર્જ નથી તથા કોઈ દીવાની કોર્ટની જમ્તીમાં નથી કે અવલ જમ્તીમાં નથી તથા કોઈને ગીરો, બક્ષીસ આપી નથી તથા કોઈએ વળતરમાં લીધી નથી તથા બીજા કોઈને બાનાખત કરી આપી રૂપિયા લીધા નથી કે બીજા કોઈ પણ પ્રકારે લખી આપી ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી, એવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ એકતરફવાળાને અમો લખી આપનાર લખી આપે છે. છતાં કોઈનો વાંધો, તકરાર આવશે તો તેની હરકતો તથા તેના પરિણામે થતાં ખર્ચ, નુકશાની તેમના ખર્ચે દુર કરી, કરાવી આપવાની ખર્ચસહની જવાબદારી લખી આપનારાની છે.
૧૦. સદર “રોયલ હેરીટેજ” ની મિલકતની નીચેની જમીનમાં તમો લખી લેનાર એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં વગર વહેંચાયેલો સહીયારો હિસ્સો રહેશે.
૧૧. સદર “રોયલ હેરીટેજ” વાળી મિલકત કોઈ કારણસર પડી જાય અથવા તો તેને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો દરેક માલિકોએ પોતાના ભાગમાં પોતાના ખર્ચે બાંધકામ/ સમાર કામ કરાવી લેવાનું રહેશે.
૧૨. સદર “રોયલ હેરીટેજ” વાળી બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કોઈપણ સભાસદે કરવાનો નથી તથા “રોયલ હેરીટેજ” નામ રાખેલ છે તે કાયમ રાખવાનું છે, તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતીથી સદર બાનાખત કરી આપેલ છે.
૧૩. સદર એપાર્ટમેન્ટનાં મંજૂર નકશામાં દર્શાવેલ ટેરેસ એ બાકી એફ.એસ.આઈ. નો ભાગ છે અને તેના હક્કો તથા માલીકી અમો લખી આપનારાની છે તેમજ ભવિષ્યમાં પણ વધુ એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેમાં અમો લખી આપનારા બાંધકામ કરવા માટે હક્કદાર છીએ અને તેની સામે તમારે કોઈપણ જાતનો વાંધો, વિરોધ કે તકરાર કરવાની નથી, જેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

૧૪. આ એપાર્ટમેન્ટના ફ્લેટ પારકો જો ભવિષ્યમાં કોઈ એસોસિએશન કે મંડળની રચના કરે તો તેમાં તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે અને તેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તથા એસોસિએશનના નિયમોનો પણ તમારે અમલ કરવાનો રહેશે. ઉપરાંત દરેક સભાસદ સાથે સહકારની ભાવનાથી રહેવાનું છે. આ એપાર્ટમેન્ટમાં મુકેલ પાણી ઉપર ચઢાવવાની ઇલેક્ટ્રીક મોટરથી થતાં વપરાશનું બીલ તથા વીજળી ઉપકરણોના મેઈન્ટેનન્સ તથા બીલ્ડીંગના કોમન પેસેજનો સાફ સુકી વિગેરેનો કોમન જે ખર્ચ આવે તો તે બધાએ સહીયારો કરવાનો છે અગર સૌ ભેગા મળીને બનાવેલ એસોસિએશન જે નક્કી કરે તે રીતે કરવાનો છે.

: બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન/પરિશિષ્ટ :

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ સેયદ-વાસણાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩, ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૬, કાયદા નં.૧૮, જેનું ૭/૧૨ ઉતારા મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૬૧૮ ચો.મી. તથા ટી.પી., કાયદા નં.૧૮ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૮૪ ચો.મી. વાળી બિન-ખેતીની જમીન/મિલકતમાં આયોજિત “રોયલ હેરીટેજ” એ નામની યોજનામાં માળે આવેલ ફ્લેટ/યુનિટ નં....., જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. (જેના ચો.ફુટ) વાળી મિલકત. સદરહું મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

આ બાનાખત કરાર અમો બીજીતરફવાળાઓએ અમારી રાજી ખુશીથી, સ્વેચ્છાએ, કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ વગર, અકકલ હોશીયારીથી, સાફદીલે, બીનકેફ સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં, લખી આપેલ છે, જે અમો બીજીતરફવાળાઓ તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેને કબુલ, મંજૂર છે, જે બદલ આ નીચે અમારી સહી સાક્ષી રૂબરૂ કરી આપેલ છે. તા. /૦૭/૨૦૧૭, વડોદરા.

અત્રે મતુ

અત્રે શાખ

આ બાનાખત લખી આપનારા / બીજીતરફવાળાઓ :

અમીન ડેવલોપર્સ એન્ડ બીલ્ડર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તર્ફ તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર-
દીલીપચંદ્ર જગદીશચંદ્ર પાઠક

૧.

૨.

.....
(દીલીપચંદ્ર જગદીશચંદ્ર પાઠક)

આ બાનાખત લખાવી લેનાર / એકતરફવાળા:

.....