

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે રાયસણની સીમના બ્લોક નંબર-૧૬૩ ની કુલ ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૯ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૪૮ ની કુલ ૩૯૪૬ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “સૌંદર્ય મેનોર” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ બંગલા નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેમાંની આશરે ચોરસમીટરના (કારપેટ એરીયા) ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એકતરફવાળા : પ્રહલાદભાઈ મોહનદાસ પટેલ
લખી આપનાર પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો-વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : ૬/૭૭૮, પટેલ વાસ, ઉમીયાનગર,
પાલડી વ્યાસ-૨, પાલડી વ્યાસ, તા.માણસા,
જી.ગાંધીનગરના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર
એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના
અર્થમાં અમો એકતરફવાળા લખી આપનાર
તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સકસેસરો,
એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો
વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :
લખાવી લેનાર પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો-વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી :-
.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
તમો બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર
એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના
અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમારા વંશ,
વાલી, વારસો સકસેસરો, એસાઈનીઓ,
એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે
તમામનો સમાવેશ થાય છે.

ત્રીજીતરફવાળા :- "સમ્રાટ ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર"
કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

પ્રવીણભાઈ અંબાલાલ પટેલ
પુત્ર ઉંમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી :- ૪૨, રત્નરાજ સોસાયટી, રત્નાપાર્ક,
અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
ત્રીજીતરફવાળા અગર કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર એ
રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના
અર્થમાં ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના
હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો,
વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરે
તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જગી

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ
મોજે રાયસણની સીમના બ્લોક નંબર-૧૬૩ ની કુલ ૬૦૭૦ ચોરસમીટર
જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૮ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા) માં સમાવેશ
થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૪૮ ની કુલ ૩૮૪૬
ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “સૌંદર્ય
મેનોર” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ બંગલા નંબર-..... ની
આશરે ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેમાંની આશરે
..... ચોરસમીટરના (કારપેટ એરીયા) ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી
મીલકત અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની
બોજારહીત મીલકત છે. આ મીલકત રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો એકતરફ
વાળાના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
“સદરહુ મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ બ્લોક નંબર-૧૬૩ ની જમીનના માલિકો અને કબજેદારો
મહેન્દ્રભાઈ જયંતીભાઈ, દીનેશભાઈ જયંતીભાઈ તથા કાંતાબેન તે

જયંતીભાઈની વીધવા ઓરત પાસેથી સદરહુ બ્લોક નંબર-૧૬૩ ની જમીન અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.ગાંધીનગરના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૫૬૭૬ થી તારીખ ૦૭-૦૬-૨૦૦૪ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નંબર-૧૬૩ ની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૮ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૪૮ ફાળવવામાં આવેલ તથા તેનું ક્ષેત્રફળ ૩૮૪૬ ચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મહે. જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબ, ગાંધીનગરના હુકમ નંબર-એલએક્યુ/તત્કાલ/બી.બે./એસ.આર.૧૪/૧૨/વશી.૧૬૬૪ થી ૧૬૮૦/૨૦૧૨ થી તારીખ ૧૦-૪-૨૦૧૨ ના રોજના હુકમના આધારે સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૪૮ ની કુલ ૩૮૪૬ ચોરસમીટર જમીનને રહેણાંકના હેતુ સારૂ બીનખેતીની મંજૂરી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ જુનીયર નગર નીયોજક, મહે.ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ના પત્ર ક્રમાંક નંબર-પીઆરએમ/રાયસણ/૨૭૭/૦૬/૨૦૧૨/ ૪૦૧૬/૧૩ થી તારીખ-૦૮-૧૨-૨૦૧૩ ના રોજના હુકમના આધારે સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૪૮ ની કુલ ૩૮૪૬ ચોરસમીટર જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સારૂ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૪૮ ની કુલ ૩૮૪૬ ચોરસમીટર જમીનને ડેવલોપ કરવા સારૂ ત્રીજીતરફવાળા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર "સમ્રાટ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીને ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કરી આપેલ આ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ તારીખ-૧૧-૦૨-૨૦૧૪ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. તથા આ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ ઉપર કાયદા અનુસાર ૧ % મુજબની કુલ રૂ.૧,૭૭,૫૭૦/- પુરાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વાપરવામાં આવેલ છે.

નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં જણાવેલ સદરહુ મીલકત કુલ રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરામાં અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે પેટે તમોએ અમોને સદરહુ મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત પૈકી ૧૦% રકમ નીચે મુજબની વિગતે બાના તથા અવેજ પેટે ચુકવેલ છે.

રૂા..... અંકે રૂપિયા
પુરા બેંક,
શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-
..... થી તારીખ ના
રોજના ચેકથી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો
એકતરફવાળાની સુચના અને સંમતીથી
ત્રીજીતરફવાળા કન્ફર્મીંગ પક્ષકારને ચુકવી
આપેલ છે. જે અમો એકતરફવાળાએ તમો
બીજીતરફવાળાને મજરે આપેલ છે.

રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ રીતે રૂા..... અંકે રૂપિયા
..... પુરા બાના તથા અવેજ પેટે અમો એકતરફવાળાની સુચના
અને સંમતિથી ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે જેની પહોંચ અમો
એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને આ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ
વખતે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફ
વાળાને મજરે આપવાની છે.

આ બાનાખતની શરતો નીચે મુજબ ગણી કરેલ છે :

૧. આ બાનાખતની મુદત આજથી માસ-..... (.....) સુધીની નક્કી કરેલ છે.

૨. સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમતમાં બાંધકામની કિંમત, જમીનની કિંમત તથા સ્કીમની તમામ કોમન સુવિધાઓની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.
૩. સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાની સુચના અને સંમતીથી ત્રીજીતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપવાની રહેશે.
 - (એ) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાની સુચના અને સંમતીથી ત્રીજીતરફવાળાને ચૂકવી આપવાના રહેશે.
 - (બી) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાની સુચના અને સંમતીથી ત્રીજીતરફવાળાને ચૂકવી આપવાના રહેશે.
 - (સી) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાની સુચના અને સંમતીથી ત્રીજીતરફવાળાને ચૂકવી આપવાના રહેશે.
 - (ડી) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાની સુચના અને સંમતીથી ત્રીજીતરફવાળાને ચૂકવી આપવાના રહેશે.
 - (ઈ) રૂા...../- અંકે રૂપિયા

પુરા તારીખ ના રોજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાની સુચના અને સંમતીથી ત્રીજીતરફવાળાને ચૂકવી આપવાના રહેશે.

૪. સદરહુ મિલકતને લગતા તથા સદરહુ સ્કીમને લગતા નીચેના તમામ ડોક્યુમેન્ટો તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. જે નીચે મુજબ છે.

(એ) યોજનાની જમીનના સને ૧૯૫૧-૫૨ થી ૭/૧૨ ના ઉતારા, હક્કપત્રક-૬ ની તમામ એન્ટ્રીઓ, ૮-અ.

(બી) યોજનાની જમીનના તમામ જુના દસ્તાવેજો.

(સી) બિનખેતીની મંજૂરી

(ડી) બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠી

(ઈ) ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ

ઉપરોક્ત તમામ દસ્તાવેજો પુરાવાઓ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને ચકાસવા આપેલ છે અને ઉપરોક્ત તમામ ડોક્યુમેન્ટોની તમો બીજીતરફવાળાએ તથા તમારા એડવોકેટે પૂરતી ચકાસણી કરેલ છે અને ત્યારબાદ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૫. સદરહુ સ્કીમનું એડવોકેટશ્રી એ તારીખ ના રોજ ટાઈટલ રીપોર્ટ આપેલ છે તેની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે. આ ટાઈટલ રીપોર્ટ તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને ટાઈટલ્સમાં તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી.

૬. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સદરહુ

મિલકતની બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ સદરહુ મિલકતની પૂરેપૂરી વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી આપો ત્યારે સદરહુ મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે.

૭. સદરહુ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને મેઈન્ટેન્સ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને આ મેઈન્ટેન્સ સોસાયટીમાં દરેક સભ્યએ મેમ્બર થવું ફરજિયાત છે તથા સોસાયટીના તમામ નીતિ-નિયમોનું તમો બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સોસાયટીના નિભાવખર્ચ સારૂ સોસાયટી મેઈન્ટેન્સની જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા તમો બીજીતરફવાળાએ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની રહેશે.
૮. આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ મીલકતની કુલ કિંમતમાં જમીનની કિંમત તથા બાંધકામની કિંમતનો જ સમાવેશ થયેલ છે તેથી મેઈન્ટેન્સ ડિપોઝીટ, ટોરેન્ટ પાવર ખર્ચ, લીગલ ચાર્જ, એ.એમ.સી ચાર્જ, જી.એસ.ટી તથા વખતો વખતના સરકારી ટેક્ષો તથા એક્સ્ટ્રા વર્ક અંગેનો તમામ ચાર્જ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવી આપવાનો રહેશે જેનો ઉપરોક્ત કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.
૯. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ એનેક્ષર-સી માં દર્શાવેલ સ્પેસીફિકેશન મુજબ અમો એકતરફવાળાએ પૂર્ણ કરવાનું રહેશે પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, કુદરતી હોનારત, માલસામાનની તંગી, સરકારી નિતિ-નિયમોમાં થતા ફેરફારોને

કારણે બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પૂર્ણ ના થઈ શકે અને બાંધકામ વિલંબથી પૂર્ણ થાય તો તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી.

૧૦. સદરહુ સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતાં તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે, બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ તથા ઇલેક્ટ્રીકસીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ ફીટીંગ્સ ઇત્યાદી તમામ અમો એકતરફવાળા દ્વારા સારી કંપનીના નાંખવાના છે તેથી આવા કોઈપણ યંત્રને થતું નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે અમો એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં અમો એકતરફવાળા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં. જે અંગે તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને પાકી ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે.
૧૧. સદરહુ મિલકત ઉપર તમો બીજીતરફવાળા કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા, બેંકમાંથી લોન મેળવવા ઇચ્છો તો તે અંગે જરૂરી લોન માટેના કાગળો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલા છે પરંતુ લોન પાસ કરવા અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે એટલું જ નહીં પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તમારી લોન પાસ ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં આ કરારમાં નક્કી થયેલ પેમેન્ટના ઉપાના સમયમાં કોઈ ફેરફાર થશે નહીં.
૧૨. તમો બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં જો કોઈ એક્સ્ટ્રા વર્ક એટલે કે સ્કીમના સ્પેસીફિકેશન સિવાયનું અગર સ્પેસીફિકેશનથી અલગ અગર વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના સ્પેસીફિકેશનથી અલગ કોઈપણ કામ

કરાવવા ઈચ્છતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા એકસ્ટ્રા વર્કની જે કાંઈપણ રકમ થતી હોય તે રકમની ચૂકવણી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં ચૂકવી આપવાની છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં આવી ચૂકવણી તમો બીજીતરફવાળા ઉપરોક્ત મુદતમાં ન કરો તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું નહીં અને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ આવા એકસ્ટ્રા વર્કની રકમની ચૂકવણી બાદ જ કરી આપશે. વળી જો તમો બીજીતરફવાળા આવી એકસ્ટ્રા વર્કની રકમ નક્કી થયેલ સમય મર્યાદામાં ન ચૂકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર આપો-આપ રદબાત્તલ થયેલ ગણવાનો છે.

૧૩. વધુમાં આથી બંને પક્ષકારો સમંત રાખે છે કે, જો અમો એકતરફવાળા આ બાનાખતમાં નક્કી થયેલ શરતો મુજબનું વર્તન કરેલ હોય અને યોજનાનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલુ રાખેલ હોય અને તે સામે તમો બીજીતરફવાળાએ અગાઉ નક્કી થયા મુજબના હપ્તાઓમાં જે બાકીની રકમની ચૂકવણી કરવાની હોય તે ચૂકવણી કરવામાં વિલંબ કરે અગર તમો બીજીતરફવાળા તેવા હપ્તાનો અવેજ ન ચૂકવો તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા વધારાના ૧૫ (પંદર) દિવસની રાહ જોશે તેને મોરીટોડીયમ (વધારાનો સમય) ગણવાનો છે અને તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા આવો હપ્તો ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાવ તો સદરહુ બાનાખત રદ થયેલ ગણવાનું રહેશે અને તે માટે અલગથી કોઈ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહીં જે બંને પક્ષકારો આથી કબુલ રાખે છે પરંતુ જો તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને વાર્ષિક ૧૮% લેખે ગણતા માસિક ૧.૫૦% નું વ્યાજ ચૂકવી આપવા

તૈયાર હોય અને તે અંગેની લેખિત સંમતિ લખી આપે તો તેવા હપ્તાની મુદત નક્કી થયેલ હપ્તાની તારીખના ડીફોલ્ટ ૧ માસ (૩૦ દિવસ) સુધીની રહેશે અને ત્યારેપણ જો તમો બીજીતરફવાળા આવી રકમની ચૂકવણી વ્યાજ સહિત ન કરી શકો તો આ બાનાખત આપો-આપ રદ થયેલ ગણવાનું છે અને અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને ચૂકવેલ રકમ પરત ચૂકવવાની છે અને તે રકમની કુલ નક્કી થયેલ અવેજની રકમના ૧૦% (ટર્મીનેશન ચાર્જસ) રકમ ફોરફીટ કરવા હક્કદાર છે અને જે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને આવી ટર્મીનેશન ચાર્જસની રકમ બાદ કર્યા બાદ જો તમો બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળા પાસેથી ૧ (એક) માસમાં લેવા નહીં આવો તો અમો એકતરફવાળા આવી રકમ પોતાની પાસે વગર વ્યાજ મૂકી રાખીશું અને ત્યારબાદ તમો બીજીતરફવાળા જ્યારે પણ માંગશો ત્યારથી ૧ (એક) માસમાં ચૂકવી આપવા બંધાયેલ છીએ તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા ફક્ત ૧ (એક) માસ (૩૦ દિવસ) ના ૧.૫૦% લેખેનું વ્યાજ ચૂકવી આપવા માટે બંધાયેલા છે.

૧૪. સદરહુ યોજનામાં બુકીંગ કરાવતા સમયે જે નિતિ-નિયમો તમો બીજીતરફવાળાને જણાવવામાં આવેલ છે તે તમામ નિતિ-નિયમો તથા ભવિષ્યમાં બનનાર નિતિ-નિયમો તમો બીજીતરફવાળાને હરહંમેશ કબુલ, મંજૂર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને આ તમામ શરતો તથા યોજનાનાં અને યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાના નિતિ-નિયમોને દરેક સભ્યોએ ચુસ્તપણે આધિન રહેવાનું છે.
૧૫. આથી તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે...

- (એ) તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ બંગલાનું તથા સદરહુ સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખૂબજ સારી રીતે કરવાનું છે અને સદરહુ યોજના સંકુલ અને પોતાના બંગલા ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ સદરહુ બંગલામાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલંત, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા વાતાવરણને આપત્તિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીઝવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહીં કે રાખશે નહીં.
- (બી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાના બંગલામાં આવેલ રસોડું, બાથરૂમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જ્યાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને પાણી તે સહેલાઈથી છટકી જાય તેવો પદાર્થ છે જેથી તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલિકોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે જેથી આ જણાવ્યા પ્રમાણે અન્ય કોઈપણ રીતે ભવિષ્યમાં તમો બીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર બંગલા કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને તેવા સંજોગોમાં આવું રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ તમો

બીજીતરફવાળાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.

- (સી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકતમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજિયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.
- (ડી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ બંગલામાં કે સદરહુ સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહીં.
- (ઈ) વધુમાં, સદરહુ યોજના અંગે તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જસ ઇત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી તમો બીજીતરફવાળાએ ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસમાં ચૂકવી આપવાની છે.

૧૬. અમો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજીતરફવાળાના નામનો જ કરી આપીશું અને તમો બીજીતરફવાળા કોઈપણ સંજોગોમાં પોતાના નામમા અમો એકતરફવાળાની મંજૂરી વગર ફેરફાર કરી શકશે નહીં.

૧૭. વેચાણ આપનારની ઉત્તમ જાણ મુજબ સદરહુ યોજનાની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સમગ્ર બાંધકામ એટલે કે યોજનાના સમગ્ર સંકુલ ઉપર કે તેના કોઈપણ ભાગ સામે કોઈપણ જ્યુડીશીયલ ઓથોરીટી કે કવાસી જ્યુડીશીયલ

ઓથોરીટે કે નામદાર કોર્ટમાં કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કોઈપણ દાવા-દુવી કે લીટીગેશનો ચાલતાં નથી કે પેન્ડીંગ નથી.

૧૮. સદરહુ મિલકતના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ, નકલ ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે.
૧૯. આ બાનાખતના કરાર અંગે કોઈપણ કારણસર કોઈપણ પ્રકારનો મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો કોર્ટમાં જવાનું નથી પરંતુ તેનો નિકાલ ધી આરબીટ્રેશન એન્ડ કોન્સિલેસન એક્ટ ૧૯૯૬ હેઠળ તથા તે અનુસંધાને થયેલ સુધારા વધારાઓ અનુસંધાને અમદાવાદ મુકામે ગુજરાતી અગર અંગ્રેજી ભાષામાં કરવાનો રહેશે અને આવો લવાદ દ્વારા લેવાયેલ નિર્ણય છેવટનો ગણાશે અને બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.
૨૦. સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળાએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે સદરહુ મિલકતમાં બીજા કોઈનો હક્ક, હિસ્સો કે હિત સંબંધ નથી સદરહુ મિલકત ઉપર અમોએ કોઈ બોજો કે ગીરો કરેલ નથી.

પારીશિષ્ટ-એ

મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે રાયસણની સીમના બ્લોક નંબર-૧૬૩ ની કુલ ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૯ (રાયસણ-રાંદેસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૪૮ ની કુલ ૩૯૪૬ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતીની જમીન ઉપર

આવેલ “સૌંદર્ય મેનોર” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ બંગલા નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેમાંની આશરે ચોરસમીટરના (કારપેટ એરીયા) ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુરવે :-

પશ્ચીમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ અમારી રાજખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, અક્કલ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં વિચારીને કર્યો છે તે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી છે.

આજ તારીખ , માહે જુલાઈ, સને ૨૦૧૭ ના દિને.

એકતરફવાળા-લખી આપનાર :-

પ્રહલાદભાઈ મોહનદાસ પટેલ

ત્રીજીતરફવાળા-કન્કર્મીગ પક્ષકાર :-

"સમ્રાટ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

પ્રવીણભાઈ અંબાલાલ પટેલ

તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર

: ૧૬ :

બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧)

(૨)

પરીશિષ્ટ-બી

યુનિટ પ્લાન

ઐનેક્ષર-એ

૧. મંજૂર થયેલ પ્લાન
૨. બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી

ઐનેક્ષર-બી

પ્રોજેક્ટનું રેરા (RERA) હેઠળ મંજૂર થયેલ સર્ટીફિકેટ

ઐનેક્ષર-સી

યુનિટ અંગે આપવાનું નક્કી થયેલ સ્પેસીફિકેશનનું લિસ્ટ તથા
એમેનીટીઝનું લિસ્ટ.

: ૧૭ :

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ.

એકતરફવાળા-લખી આપનારની સહી તથા ફોટો

પ્રહલાદભાઈ મોહનદાસ પટેલ

.....


ત્રીજીતરફવાળા-કન્ફર્મીંગ પક્ષકારની સહી તથા ફોટો

"સમ્રાટ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

પ્રવીણભાઈ અંબાલાલ પટેલ

.....


બીજીતરફવાળા-લખાવી લેનારની સહી તથા ફોટો

.....


: ૧૬ :

દસ્તાવેજ નંબર

તારીખ.....

પરીશીષ્ટ

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ લખી આપનાર, સમિતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો

અનુ. પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
૧. લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ગામ મોજે રાયસણની સીમના ફા.પ્લોટ નંબર-૧૪૮ની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે “સોંદર્ય મેનોર” ના નામથી ઓળખાય છે તેમા આવેલ બંગલા નંબર-..... ની મિલકતનો બાનાખતના કરારનો લેખ કરી આપેલ છે ?	
૨. લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ચોરસમીટર જમીન તથા તેમાંની ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ની બાંધકામવાળી મીલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે ?	
૩. લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે.?	
૪. લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે સહી / અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	
૫. પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬. પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિઓએ સહી/અંગુઠાનું નીશાન કરેલ છે ?	
૭. પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮. ઓળખણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો ?	

ઓળખાણ આપનારને પૂછવાના પ્રશ્નો ?

૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એકજ છે ?	
૩.	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

એકતરફવાળા-લખી આપનાર :-

પ્રહલાદભાઈ મોહનદાસ પટેલ

.....

ગ્રીજવારકવાળા-ઠઠકમીંગ પક્ષકાર :-

"સમ્રાટ ઈન્ડસ્ટ્રીકયર" એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

પ્રવીણભાઈ અંબાલાલ પટેલ

.....

તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર

બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧)

(૨)