શ્રી૨૧

Draft Copy

BHARAT K. PATEL * ASSOCIATES *

કબજા સિવાયનો બાનાખત કરાર

જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ રામોલની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧૩ની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૦૭માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૬૯/૧ ની જમીન પૈકી દક્ષિણ-પશ્ચિમ દિશાની વાણિજ્ય/રહેણાંક હેતુની ટી.પી. કપાત બાદ થતાં બાકી રહેતી બિનખેતીની જમીન ઉપર મે. વીર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ "વૈકુંઠ દર્શન" એ નામની યોજનાના બ્લોક '   ' માં   માળ ઉપર આવેલ "ફ્લેટ નં.   " વાળી મિલકતનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર.....

લખી આપનાર : મે. વીર ડેવલોપર્સએ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) વિપુલકુમાર કાંતિલાલ શાહ

(૨) અલકાબેન વિપુલકુમાર શાહ

(૩) શિખા રેનિશ શાહ

(૪) દિલીપભાઈ વલ્લભભાઈ તેજાણી પોતે જાતે તથા લખી આપનાર નં. ૧ થી ૩ ના વતી અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે ઉં.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ, રહે. વૈકુંઠ દર્શન, દૂન સ્કૂલની સામે, ન્યુ મણીનગર, રામોલ, અમદાવાદ.

(જેમને હવેપછી આ બાનાખતમાં "લખી આપનાર" અને અગર "અમો" અને અગર "અમારા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર તથા અમારા વંશ, વાલી વારસો, તથા હાલના તથા વખતો વખતના પેઢીના વહીવટકર્તાઓ તથા ભાગીદારો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

લખાવી લેનાર : (૧)

(૨)

બંને ઉં.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો-ઘરકામ/વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ,

રહે.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "લખાવી લેનાર" અને અગર "તમો" અને અગર "તમારા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખાવી લેનાર તથા લખાવી લેનારના વંશ, વાલી વારસો, કુ.મુ.ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.)

જત અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને આ બાનાખતથી લખી આપીએ છીએ કે.....

૧. જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ રામોલની સીમના ખાતા નં. ૧૧૫૯ના બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧૩ની હે.આરે.ચો.મી.૧-૧૮-૩૭ ને આકાર રૂા.૮.૩૧ પૈસાવાળી જમીન જેનો

સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૦૭માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૬૯/૧ ની ૭૧૦૨ સ.ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બિનખેતીની જમીન પૈકી દક્ષિણ-પશ્ચિમ દિશાની ૩૫૫૧ સ.ચો.મી. વાણિજ્ય/રહેણાંક હેતુની ટી.પી. કપાત બાદ થતાં બાકી રહેતી બિનખેતીની જમીન મે. વીર ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. તેમજ સરકારી અર્ધસરકારી તમામ કચેરીઓના રેકર્ડમાં મે. વીર ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલતી આવે છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ જમીન" પેઢી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ જમીન આ અગાઉના માલિક ચંદુભાઈ કેશવજીભાઈ સંતોકીની માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી. તેમજ સરકારી અર્ધસરકારી તમામ કચેરીઓના રેકર્ડમાં તેઓના નામે ચાલતી આવેલી.

૩. સદરહુ જમીનના અગાઉના માલિકે મે. જિલ્લા કલેક્ટર અમદાવાદના સમક્ષ સદરહુ જમીનનો રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુસારુ ઉપયોગ કરવા સારુ બિનખેતીમાં ફેરવવા પરવાનગી માંગતા મે. જિલ્લા કલેક્ટરશ્રીની કચેરી, અમદાવાદ તરફથી તેમના હુકમ નં. સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ./ એસ.આર.૪૪૬/૨૦૧૧ થી તારીખ ૭/૪/૨૦૧૨ના આદેશથી મોજે રામોલ, તા. વટવા, જી. અમદાવાદના બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧૩ ની ટીપી નં. ૧૦૭ ફા. પ્લોટ નં. ૬૯/૧ ની ૭૧૦૨ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક/વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલી.

૪. ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન તેના અગાઉના માલિકની પાસેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલી. જે અંગેનો રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજિસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૬૮૭૦ થી તા.૧૫/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ. આમ, ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી. તેમજ સરકારી અર્ધસરકારી તમામ કચેરીઓના રેકર્ડમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલતી આવેલી. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ ભાગીદારી પેઢી"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૫. ત્યારબાદ, સદરહુ ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન વેચાણ રાખ્યા બાદ, સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુસારુ બાંધકામ કરવા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન/નકશાઓ પાસ કરાવવા અરજી કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કેસ નં. BLNTI/EZ/280814/GDR/A2699/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં. 02438/280814/A2699/R0/M1 (BLOCK - A1 + B1), કેસ નં. BLNTS/EZ/280814/GDR/A2700/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં. 02439/280814/A2700/R0/M1 (BLOCK - C1) થી તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ બાંધકામ અંગેની પરવાનગી આપવામાં આવેલી.

૬. ત્યારબાદ, અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ અને કોઇપણ પ્રકારના બોજા વગરના હોવા અંગેનું ટાઇટલ

ક્લીયર સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારે જોઇ તપાસી લીધેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૭. આમ, ઉપરોક્ત પેરામાં જણાવ્યા મુજબ રજાચીઠ્ઠીથી મંજુર થયેલ બાંધકામ અંગેના પ્લાન તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તે પણ તમો લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ પ્લાનમાં જો કોઈ ફેરફાર કરવો જરૂરી હોય તો તે પ્રમાણે ફેરફાર કરવા અને તેના અંગેના રીવાઈઝડ પ્લાન તૈયાર કરી સદર ઓથોરીટી પાસેથી મંજુર કરાવવા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી હક્કદાર છીએ. તે લખાવી લેનાર તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદ/મેમ્બર/વ્યકિતઓને કબુલ મંજુર તેમજ બંધનકર્તા રહેશે.

૮. ત્યારબાદ, અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર **"વૈકુંઠ દર્શન"**એ નામથી બ્લોક 'BLOCK - A1 + B1'માં દુકાનો/ઓફિસો તથા બ્લોક 'BLOCK - A1 + B1 + C1'માં ફ્લેટોની યોજના બાંધવાનું નક્કી કરેલ. જેના હોલોપ્લીન્થમાં આગળના ભાગે પાર્કીંગ રાખેલ. જેમાં કુલ ૭ (સાત) ફ્લોરનું વાણિજ્ય/રહેણાંક ફ્લેટો બાંધવાનું નક્કી કરેલ. જેમાં ૭ (સાત)માં ફ્લોર ઉપર આવેલ ધાબાની જગ્યા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની માલિકીની રહેશે. તેમજ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ દરેક બ્લોકને પાર્કીંગની જગ્યા તથા સમગ્ર યોજનાને ઉપયોગી તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ જેવી કે

કોમન પાર્કીંગ, લીફ્ટ, સીડી, કોમન પેસેજ, ડ્રેનેજ, નળ, ગટર, લાઇટ, ગાર્ડન તથા સોસાયટીની ઓફીસ, સબ સ્ટેશન, લોંજ, વરાંડા, પેન્ટ્રી વિગેરે તમામ સગવડો વિગેરેની જોગવાઈ સાથેના બાંધકામ કરવાની **"વૈકુંઠ દર્શન"**ના નામની યોજના અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ હાથ ધરેલ; જે હાલમાં જારી છે. જેમાં તમો લખાવી લેનાર સભાસદ/મેમ્બર/વ્યક્તિએ જોડાવવાનું નક્કી કરેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતમાં **"સદરહુ યોજના"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૯. જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ રામોલની સીમના ખાતા નં. ૧૧૫૯ના બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧૩ની હે.આરે.ચો.મી.૧-૧૮-૩૭ ને આકાર રૂા.૮.૩૧ પૈસાવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૦૭માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૬૯/૧ ની ૭૧૦૨ સ.ચો.મી. રહેણાંક હેતુની ટી.પી. કપાત બાદ થતાં બાકી રહેતી બિનખેતીની જમીન પૈકી દક્ષિણ-પશ્ચિમ દિશાની ૩૫૫૧ સ.ચો.મી. વાણિજ્ય/રહેણાંક હેતુની બિનખેતીની જમીન **મે. વીર ડેવલોપર્સ** એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"વૈકુંઠ દર્શન"** એ નામની યોજનાના બ્લોક ' 'માં માળ ઉપર આવેલ **"ફ્લેટ નં. "** વાળી ક્ષેત્રફળ **સ.ચોમી.**ના બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી તથા વ.વ. **સ.ચો.મી.**ના હક્ક હિસ્સાની, રોડ-રસ્તાની તથા કોમન પાર્કીંગ તથા વાપરવાના હક્ક, હિસ્સા સહિતની મિલકત કુલ કિંમત ઉચ્ચક રૂા. /- અંકે રૂપિયા

પુરામાં આ બાનાખતના કરારથી લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ

છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૧૦. આમ, સદરહુ મિલકત અંગે અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે આ અગાઉ ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ નક્કી થયેલ શરતોનું બન્ને પક્ષકારોએ સંપૂર્ણપણે પાલન કરવાનું રહેશે અને લખાવી લેનાર પૂરેપૂરી નક્કી કરેલ અવેજની રકમ ચુકવી આપો ત્યારે લખી આપનાર તમારા નામનો કાયદેસર રીતે વેચાણ દસ્તાવેજ નક્કી થયેલ શરતો અનુસાર કરી આપશે. તેમજ અમો લખી આપનાર સદર યોજનામાં સભાસદ થનારા તમામ સભાસદો સાથે ઉપર જણાવેલી હકીકતોએ અલગ અલગ કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને તેની શરતો સામાન્ય રહેશે અને તે તમામ સભાસદોને એક સરખી રીતે બંધનકર્તા રહેશે; જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

૧૧. આ બાનાખતના કરારની મુદત ૬ (છ) માસની નક્કી કરી છે તે મુદતમાં લખી આપનારને યોગ્ય લાગે તો તેમાં વધારો ઘટાડો કરી શકશે. તેમજ સદરહુ મિલકતના સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા તથા બિલ્ટઅપ એરીયા બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા થઇ ગયેલ છે. સદરહુ મિલકતની કિંમત ઉચ્ચક પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકતના બુકીંગ પેટે બાનામાં નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતેથી રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવેલ છે. જે અમો લખી આપનારને મળેલ છે. જેની અલગથી પહોંચ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી

લેનારને આપેલ છે. જે રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે.

અવેજની વિગત

રકમ		ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ
રૂા.	/-			Bank
રૂા.	/-			Bank
રૂા.	/-			Bank
રૂા.	/-			Bank
કુલ રૂા.		/- અંકે રૂપિયા		પુરા....

૧૨. વધુમાં પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ સદર મિલકતની બાકીની અવેજની રકમ લખાવી લેનારે સમયસર મુદત દરમ્યાન ચુકવવાની છે. જે લખાવી લેનાર સમયસર રકમ ન ચુકવે તો બાકી રહેતી રકમ ઉપર લખાવી લેનારે ૨૪ % વ્યાજની રકમ અથવા ભાવ તફાવતની રકમ બન્નેમાંથી જે વધુ રકમ હોય તે રકમ લખાવી લેનારે ૬ (છ) માસમાં ચુકવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ પણ જો લખાવી લેનાર બાકી રહેતી રકમ વ્યાજ સહીત અમો લખી આપનારને ચુકવે નહી તો લખી આપનાર આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તમો લખાવી લેનારે આપેલ રકમ પૈકી બાનામાં આપેલ રકમ ફોરફીટ કરવા હક્કદાર થશે અને ત્યારબાદ લખાવી લેનારનો સદરહુ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો હિત, હિસ્સો દાવો કે અલાખો રહેશે નહીં અને તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકત

અન્ય બીજા કોઈને વેચાણ કરી શકશે. તેમજ તેની સાથે નવા કરારો, લખાણ, વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અમો લખી આપનાર કરવા હક્કદાર છીએ તેવા સમયે તમો લખાવી લેનારનો કોઈ પણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર ચાલશે નહીં.

૧૩. તમો લખાવી લેનાર પૂરેપૂરી અવેજની રકમ ચુકવો તે વખતે તમો લખાવી લેનારના નામનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે કરી આપવાનો છે અને તે જ વખતે સદરહુ મિલકતનો કબજો તમોને સોંપવાનો છે.

૧૪. સદરહુ મિલકતના વેચાણની તારીખ સુધીના જમીનના તમામ વેરા જેવા કે મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, વિશેષધારો વિગેરે લખી આપનારે ભરવાના છે. ત્યારપછી ઉપરોક્ત તમામ વેરા ભરવાની જવાબદારી લખાવી લેનારની છે.

૧૫. સદરહુ યોજના "વૈકુંઠ દર્શન" એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે લખાવી લેનાર કે અન્ય કોઈ વ્યકિત કોઈપણ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં. તેમજ સદરહુ યોજનામાં બ્લોકના નીચેના ભાગે ટુ-વ્હીલર, થ્રી અને ફોર-વ્હીલર માટે કોમન પાર્કીંગની જોગવાઈ કરેલ છે અને ફ્લેટ/દુકાન/ઓફિસના ધારણ કરનાર મેમ્બર/ વ્યકિતઓએ વહેલા તે પહેલા એટલે કે ફર્સ્ટ કમ ફર્સ્ટ સર્વેના ધોરણે લખાવી લેનારે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. વધુમાં તમો લખાવી લેનારે વગર વ્યાજની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તથા ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ ચાર્જની રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ તથા ઔડા/અ.મ્યુ.કો.માં ભરવાની રકમ તથા લીગલ ચાર્જની રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે લખાવી લેનારે અલગથી ભરપાઈ કરવાની રહેશે. સરકારશ્રી, મ્યુ. કોર્પોરેશન, ઔડાના નવા નીતીનિયમ મુજબ ભવિષ્યમાં જે કોઇ ચાર્જ ભરવાનો થાય તો તે સભ્યશ્રીએ અલગથી વરાડે પડતો આપવાનો/ભરવાનો રહેશે. બુકીંગ વખતે ભરેલ બુકીંગ ફોર્મની તમામ શરતો તમો લખાવી લેનારને બંધનકર્તા છે.

૧૭. તેમજ ભવિષ્યમાં કાયદાકીય જોગવાઇને આધિન કે અન્ય કોઇ પણ પ્રકારે સદર બ્લોકો ઉપર વધારાના બાંધકામ માટે એફ.એસ.આઇ પ્રાપ્ત થાય તો તે અનુસારનું બાંધકામ કરવા માટે દરેક ફ્લેટ/દુકાન/ઓફિસ ધારણ કરનારાઓની કાયમી મંજુરી રહેશે અને તેની સામે કોઇ પણ પ્રકારનો વાંધો લેવા તમો હક્કદાર રહેશો નહીં અને તેમ છતાં, સદરહુ પૂરેપૂરી જમીનમાં કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ જેવી કે કોમન પાર્કીંગ, લીફ્ટ, સીડી, કોમન પેસેજ, ડ્રેનેજ, નળ, ગટર, લાઇટ, ગાર્ડન તથા સોસાયટીની ઓફીસ, સબ સ્ટેશન, લોંજ, વરાંડા, પેન્ટ્રી વિગેરેમાં રહેલ વરાડે પડતો માલિકી હકકમાં નવા બાંધકામના પ્રમાણમાં આપોઆપ ઘટાડો થયેલ ગણાશે.

૧૮. વધુમાં સદરહુ **"વૈકુંઠ દર્શન"**ના નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ જેવી કે કોમન પાર્કીંગ, લીફ્ટ, સીડી, કોમન પેસેજ,

ડ્રેનેજ, નળ, ગટર, લાઈટ, ગાર્ડન તથા સોસાયટીની ઓફીસ, સબ સ્ટેશન, લોંજ, વરાંડા, પેન્ટ્રી વિગેરે તમામ સગવડોના રોજ-બરોજના વહીવટ, વ્યવસ્થા તથા તેના નિભાવ અર્થે ધી ગુજરાત કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એક્ટ ૧૯૬૧ અન્વયે એક સર્વિસ સોસાયટી અથવા ધી કંપનીઝ એક્ટ, ૧૯૫૬ હેઠળ મેનેજમેન્ટ કંપનીની રચના કરી તેની ધોરણસર રીતે નોંધણી કરાવવામાં આવશે અને તે અંગે લખાવી લેનાર તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર એટલે કે ફલેટ/દુકાન/ઓફિસ ધારણ કરનારની જે કોઈ સહી, સાક્ષી, કબૂલાત આપવાની જરૂર પડશે તો તે લખાવી લેનારે તથા અન્ય ફલેટ/દુકાન/ઓફિસ ધારણ કરનારાઓએ તેના સભાસદ બનવાનું ફરજીયાત રહેશે અને તેની ધોરણસર રીતેની દાખલ ફી, શેરફાળો વિગેરે વિગેરે આપવાનો રહેશે. વધુમાં લખાવી લેનાર તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર એટલે કે ફલેટ/દુકાન/ ઓફિસ ધારણ કરનારાઓ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો અથવા કંપનીના મેમોરેન્ડમ અને આર્ટિકલ ઓફ એસોશિએશન તથા ધારાધોરણો તેમજ તેના વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવામાં બંધાયેલા છે. એટલું જ નહિ, પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ વપરાશ ઉપયોગ અંગે સદર સોસાયટીની મેનેજીંગ કમિટિ અથવા કંપનીના બોર્ડ ઓફ ડાયરેક્ટર જે કોઈ નિયમો બનાવે તે લખાવી લેનારે તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર એટલે કે તમામ ફલેટ/દુકાન/ઓફિસ ધારણ કરનારાઓને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. વધુમાં સદર કોમન સુવિધાઓના નિભાવ માટે સદર યોજનામાં જોડાનાર એટલે કે

ફ્લેટ ધારણ કરનાર દરેકે વગર વ્યાજની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે લખી આપનારને ચૂકતે કરી આપશે જે વૈકુંઠ દર્શનની યોજનામાં આવેલ તમામ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફિસનું વેચાણ થઈ ગયા બાદ લખી આપનાર છેવટે સદર ડીપોઝીટની રકમનો સદર સોસાયટી અથવા કંપનીને હવાલો આપશે અને દરમ્યાનમાં સદર યોજનાના રોજબરોજના વહીવટ અને નિભાવ અર્થે લખી આપનાર નક્કી કરે તે પ્રમાણે વહીવટી ફાળાની વરાડે પડતી રકમ માસિક/ત્રીમાસિક/છમાસિક/બારમાસિક ધોરણે આપવા લખાવી લેનાર બંધાયેલા છે.

૨૦. વધુમાં લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અંગે લોન લેવા માંગતા હશે તો તે અંગેના માર્જીન મનીની રકમ લઈ જરૂરી લોન પેપર્સ લખી આપનાર આપશે/અપાવશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે તથા બેંક સેન્સન થયેલ લોનની રકમમાંથી વેલ્યુએશન મુજબ જે પેમેન્ટ લખી આપનારને આપે તેમાં લખાવી લેનારને કોઇ વાંધો નથી અને અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને આથી લખી આપી જણાવીએ છીએ કે બેંક તમો લખાવી લેનારને જે પેમેન્ટ આપે તેમાં અમો લખી આપનાર સંમત છીએ.

૨૧. આ કરારની શરતોને આધિન નક્કી કરેલી મુદતમાં તમો લખાવી લેનાર બાકીનો અવેજ તથા અન્ય બીજી રકમો ચૂકવી આપી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તૈયાર અને ખુશી હોવ તેમ છતાં, અમો લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ

લખાવી આપી રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવામાં કસુર કરીએ તો તમો લખાવી લેનાર નામદાર કોર્ટ મારફતે અમારી પાસેથી આ કરારનો વિશેષ, અમલ કરાવવા અને બારોબાર વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર છો અને તેવી જ રીતે અમો લખી આપનાર આ કરારની તમામ શરતોને આધિન નક્કી કરેલ મુદતમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય બીજી રકમો સ્વીકારી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી આપી રજીસ્ટર્ડ કરી અપાવવા તૈયાર અને ખુશી હોઇએ તેમ છતાં તમો બાકીનો અવેજ તથા અન્ય રકમો ચૂકવી આપી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવામાં કસુર કરો તો ઉપર **પેરા-૧૨** માં જણાવેલી કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર થઇશું.

૨૨. સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનારને આ અગાઉ તમારા સિવાય બીજા કોઇને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે બુકીંગ કે અન્ય કોઇ પણ પ્રકારે લખી આપી નથી કે ટ્રાન્સફર કે એસાઇન કરેલ નથી. સદર મિલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આ બાનાખતના કરારથી ઉપરની તમામ શરતોને આધિન વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૨૩. સદર મિલકતના વેચાણ અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ વગેરે અંગેના તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઇપીંગ ફી, વકીલાત ફી તમામ લખાવી લેનારે ભોગવવાનું છે તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટ-૩૨-ક

મુજબ જો કોઈ ખૂટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ લખાવી લેનારે ભરવાની છે અને રહેશે અને તે અંગે લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. વધુમાં સદર શરતોનું લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ઉપર મુજબની સુવિધાઓમાં ફેરફારનો હક્ક લખી આપનાર પાસે રહેશે તથા પ્લાન સ્પેસિફિકેશન દરેક વ્યક્તિઓને બંધનકર્તા તથા કબુલ મંજૂર રહેશે.

૨૪. સદરહુ મિલકતના પરિશિષ્ટ તથા ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ રામોલની સીમના ખાતા નં. ૧૧૫૯ના બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧૩ની હે.આરે.ચો.મી.૧-૧૮-૩૭ ને આકાર રૂા.૮.૩૧ પૈસાવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૦૭માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૬૯/૧ ની ૭૧૦૨ સ.ચો.મી. રહેણાંક હેતુની ટી.પી. કપાત બાદ થતાં બાકી રહેતી બિનખેતીની જમીન પૈકી દક્ષિણ-પશ્ચિમ દિશાની ૩૫૫૧ સ.ચો.મી. વાણિજ્ય/રહેણાંક હેતુની બિનખેતીની જમીન **મે. વીર ડેવલોપર્સ** એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"વૈકુંઠ દર્શન"** એ નામની યોજનાના બ્લોક ' 'માં માળ ઉપર આવેલ **"ફ્લેટ નં. "** વાળી ક્ષેત્રફળ **સ.ચોમી.**ના બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી તથા વ.વ. **સ.ચો.મી.**ના હક્ક હિસ્સાની, રોડ-રસ્તાની તથા કોમન પાર્કીંગ તથા વાપરવાના હક્ક, હિસ્સા સહિતની મિલકત......

ખૂંટચારની વિગત	
પૂર્વે	:
પશ્ચિમે	:
ઉત્તરે	:
દક્ષિણે	:

એ રીતેનો આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર અમોએ લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ વગર કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સરવાઈવરો, એજન્ટો ઇત્યાદી સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે તથા રહેશે. તે મતલબની સહી અમોએ અત્રે નીચે સાક્ષી રૂબરૂમાં કરેલી છે. **અમદાવાદ, તાઃ-**

અત્રે .... મતુ અત્રે ....શાખ

<u>લખી આપનાર</u> <u>સાક્ષી</u>

Naresh-16\Vaikunth Darshan\Banakhat\Banakhat Draft - 23.6.17

....

મે. વીર ડેવલોપર્સએ નામની
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
(૧) વિપુલકુમાર કાંતિલાલ શાહ
(૨) અલકાબેન વિપુલકુમાર શાહ
(૩) શિખા રેનિશ શાહ
(૪) દિલીપભાઈ વલ્લભભાઈ તેજાણી ....
પોતે જાતે તથા લખી આપનાર
નં.૧ થી ૩ ના વતી અને તરફથી
તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશીષ્ટ

<u>લખી આપનાર</u>

....
મે. વીર ડેવલોપર્સએ નામની
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
(૧) વિપુલકુમાર કાંતિલાલ શાહ
(૨) અલકાબેન વિપુલકુમાર શાહ
(૩) શિખા રેનિશ શાહ
(૪) દિલીપભાઈ વલ્લભભાઈ તેજાણી
પોતે જાતે તથા લખી આપનાર
નં.૧ થી ૩ ના વતી અને તરફથી
તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે

<u>લખાવી લેનાર</u>

૧..............................

૨..............................