

-: બાનાખતનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ : /૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ 'Aditya Edifice' નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ ફ્લેટ નં. ____ ની સ્થાવર જમીન-મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા-એક તરફવાળા (માલિક) :-

M/s.Edifice Infra (P.No.AAGFE3447H) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ ઈ/૧૯૨, આકાશગંગા સોસા., ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **રાહુલકુમાર ભરતભાઈ પ્રજાપતિ** ઉ.વ.આ.૨૨, ધંધો-વેપાર, (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળા અગર માલિક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા :-

_____ Age ____ (P.No._____)

Add. at : _____ (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી લેનારા અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

અમો લખી આપનારાની મિલકત પૈકી નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત આ બાનાખતના કરાર અન્વયે અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, નીચેની શરતોને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતાઓ સાથે આ બાનાખતના કરાર તમો લખી લેનારાને આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ, તેની સ્પષ્ટતા કરી સગવાડતા ખાતર લખેલ હોઈ, જેથી કોઈપણ પ્રકારે માલિકી હક્કો પ્રાપ્ત થતાં ન હોઈ, કોઈપણ પ્રકારે દાદ-ફરીયાદ કરી કરાવી શકાશે નહીં.

-: કરાર હેઠળની જમીન-મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :-

રજી.ડીસ્ટ્રી.અને સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે ગામ છાણીના એકત્રીત બ્લોક/સર્વે નં. ૩૯૮ વાળી જમીનમાંથી પુર્વ દિશા તરફની, ૪૮૦૨.૦૦ ચો.મી.જમીન કે જે ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૭ ના ફા.પ્લોટ નં.૫૬/૨ ની ૨૮૮૧.૦૦ ચો.મી.વાળી બિનખેતીની જમીન કે જેમાં 'Aditya Edifice' નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

સદર ઉપરોક્ત યોજના પૈકીના મજલે આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી કે જે હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબના ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા એપાર્ટમેન્ટોની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી ચો.મી. જમીન સહની જમીન-મિલકત આ કરાર અન્વયે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ

પશ્ચિમે : લાગુ

ઉત્તરે : લાગુ

દક્ષિણે : લાગુ

- ૧) સદર ઉપરોક્ત વિગતે વર્ણવેલ બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના વેચાણ અંગે સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખી, તે અન્વયેની આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત રૂ.=૦૦ (અંકે રૂ.) પુરામાં આ બાનાખતના કરારથી તમો લખી લેનારાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ અવેજ અમો લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના નામે ચુકવવી આપવાનો છે અને રહેશે.

- ૨) સદર બાનાખતના કરાર અન્વયે વેચાણ અવેજના બાનામાં બાનાપેટે રૂ.=૦૦ પુરા તમો લખી લેનારા તરફથી મળેલા છે.તે રકમ બાનાપેટે મળ્યાનુ આથી કબુલ કરી,તેની આથી પહોચ,પાવતી આપી,તે વેચાણ અવેજપેટે મળ્યાનુ કબુલ કરીએ છીએ. સદર કરાર હેઠળની જમીનના વેચાણ અંગેનો બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ તમો લખી લેનારાએ આજરોજથી માસ-૬(છ)ની અંદર ચુકવવી આપવાનુ નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

સદર મુદત દરમિયાન નક્કી થયા મુજબ બાકી રહેતો વેચાણઅવેજ ચુકવી સદર મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેવા તમો લખી લેનારા હક્કદાર અને અધિકારી છો. અને સદર મુદત દરમિયાન પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ન ચુકવાય તેવા પ્રસંગે વેચાણ અવેજપેટે ચુકવેલ તમામ રકમ ફોરફીટ થશે અને આ બાનાખત આપોઆપ રદ થયેલું ગણાશે. અને તેવા પ્રસંગે અમો આ લેખ રદ કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી રહીશું.અને સદર આ કરાર હેઠળની મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખી લેનારાને તમારી તરફથી આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબના સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે મળતા પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સુપ્રત કરવાનો રહેશે. અને વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી લખી અપાનારા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ,નોંધણી ફી,લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ જે કાંઈ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રકમ,સરકારી કાયદાઓ મુજબના ટેક્ષોની રકમ,લાઈફ ટાઈમ કોમન મેઈન્ટેન્સની ડીપોઝિટ/ફંડની રકમ, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પો.ટેક્સ, જીઈબી ડીપોઝિટ વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તો વિગેરેની રકમ તમો લખી લેનારાએ અલગથી ભરવાની રહેશેતેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખેલ છે.

તા.૭.૫ડોદરાના મોજે ગામ છાણીના એકત્રીત બ્લોક/સર્વે નં. ૩૯૮ (૩૯૮+૩૯૯/૨+૪૦૦+૧૧૨૩) વાળી કુલ ૧૪૭૭૦.૦૦ ચો.મી. જમીનમાંથી પુર્વ દિશા તરફની, ૪૮૦૨.૦૦ ચો.મી.જમીન કેજે ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૭ ના ફા.પ્લોટ નં.૫૬/૨ ની ૨૮૮૧.૦૦ ચો.મી. જમીન અંગે બિનખેતીના રહેણાંક હેતુ માટેની જરૂરી પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાનાએ તા.૨૬/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ, તેઓના હુકમ નં.એન.એ/એસ.આર/૨૩૭/૨૦૧૬-૧૭ નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/૫શી/૨૩૨૮ થી ૨૩૩૬/૧૭ અન્વયે આપ્યા મુજબની જમીનના વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગરપાલીકામાંથી તા.૧૦/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજ રજાચીઢી નં. વોર્ડ-૭/એપાર્ટમેન્ટ-રેસી/૩૩/૨૦૧૭-૨૦૧૮ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબની ૨૨૮૧.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનના માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર મોહનભાઈ રતનશીભાઈ પ્રજાપતિ તથા વિગેરે પાસેથી, અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ ભાગીદારી પેઢીના નીઢા હેઠળ પેઢીના નામે તા.૨૮/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૩૬૪૮ અન્વયે વેચાણ રાખતાં અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા.

સદર યોજના હેઠળની ૨૮૮૧.૦૦ ચો.મી. જમીનના વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગરપાલીકામાંથી તા.૧૦/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજ રજાચીઢી નં. વોર્ડ-૭/એપાર્ટમેન્ટ-રેસી/૩૩/૨૦૧૭-૨૦૧૮ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ફ્લેટ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિથી 'Aditya Edifice' નામની યોજનામાં ટાવર-A તથા ટાવર-B તથા ટાવર-C તથા ટાવર-D તથા ટાવર-E તથા ટાવર-F નામે બિલ્ડીંગ બાંધવાનુ આયોજન કરેલ છે.

- ૩) સદરહું 'Aditya Edifice'નામની આયોજીત યોજના હેઠળની ખુદી જમીન કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યાં સીવાય કાયમને માટે ખુદી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિવાળી યોજના પૈકી વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ હોઈ, યોજનાની ખુદી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ

બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી શકશે નહીં. સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર (પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનિટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકાશે નહીં. અને યોજનાના આયોજકો દ્વારા જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા/સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૪) સદરહું 'Aditya Edifice' નામની આયોજિત યોજનાની જાણવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં ફરજિયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી નીયમોનું ફરજિયાત પાલન કરી અને પહીવટી ખર્ચ, પરાડેપડતા જાણવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી, જે તે બિલ્ડીંગમાં કોમન લાઈટબીલ-લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ-પાણીની મોટર પંપનો તથા સામુદાયિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ્સ અંગેની રકમ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ પરાડે પડતા ભાગ આપવાની રહેશે. અને નકકી થયા મુજબ લાઈફટાઈમ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ એક વખત ફરજિયાતપણે જમાં કરાવવાની રહેશે. અને સદર યોજનાના કોમન રસ્તા, કોમન દાદર-પેસેજ-લીફ્ટ, પાણીની કોમન મોટર/પંપ-ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે સામુદાયિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ તમામ યોજનાના યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ સહીયારો સહીયારી જવાબદારીથી કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા/સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૫) સદરહું આયોજિત રહેણાંક યોજનામાં જે તે ફ્લેટને અડીને આવેલ બાલ્કનીનો વાપર, ઉપયોગ જે તે ફ્લેટના માલીકે નીચેના યુનિટ માલીકોને અડચણ-લુકશાન-તકલીફ ન પડે તે રીતે કરવાનો રહેશે. તેમાં યોજનાના અન્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ હકક માંગી-મંગાવી શકશે નહીં. પરંતુ સદર યોજનાની અગાસીના તથા મુક્તિ જમીનના તથા રોડ-રસ્તા સહ અન્યથે/અંગે વધારાની એક્સેસઆઈ મળે તો તેનો કોઈપણ રીતે/પ્રકારે/જગ્યાએ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા સહના તમામ પ્રકારે માલીકી હક્કો અને અધિકારો કાયમી ધોરણે અમો લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીની કે પેઢીના એસાઈનીઓ પાસેજ અબાધિત રહેશે. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં. તથા જે તે ટાવર/બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો હોઈ, કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલીકી માંગી-મંગાવી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૬) સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપર્નીંગમાં (બારી દરવાજા)માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું કે પ્રોજેક્ટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની રહેશે નહીં અને નકકી થયેલ દેખાવ મુજબની સેફ્ટી ગ્રીલ બનાવડાવવાની રહેશે. સદરહું યોજનાના એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ બાહ્ય દેખાવમાં એરકન્ડીશનર આઉટ ડોર યુનિટ મુકવાનું રહેશે નહીં. તેમજ યુનિટની ટિપાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં કે એલીવેશન/બાહ્ય કલર કામમાં કે સ્ટ્રક્ચર-ડીઝાઈનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના

માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વી. જે તે યુનિટ માલીકોએ જરૂર પડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી.સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. કે લીફ્ટ-પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા/સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૭) સદરહું યોજના હેઠળની જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહિક પાર્કિંગની જગ્યામાં એટલે કે જે તે ટાવર/બિલ્ડિંગના કવર્ડ પાર્કિંગની જગ્યામાં યોજનાના જે તે યુનિટ વેચાણ રાખનારા માલીકોને આપેલ એલોટેડ કાર પાર્કિંગની જગ્યામાં અન્ય કોઈને અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે પોતાની કારનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. અને અન્ય પાર્કિંગની બાકી રહેતી જગ્યામાં અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ, ટુ વ્હીલર અન્ય કોઈ યુનિટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે જેથી કાર પાર્કિંગની જગ્યા સીવાય અન્ય પાર્કિંગની જગ્યામાં ટુ વ્હીલર અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૮) સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીનાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આપેલ છે અને તેના આપેલ માલીકી પુરાવાના કાગળો અને ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોક્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે તેમજ આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ભિલકત વેચાણ આપવાનો અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને, આ કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીબુશીથી વાંચી, સમજી, વીચારી, વાકેફ થઈ, બીનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

M/s.Edifice Infra એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી ભાગીદાર તરીકે

=====

રાહુલકુમાર ભરતભાઈ પ્રજાપતિ

=====