

-: બાનાખતનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ : /૦૯/૨૦૧૭ ના રોજ 'રાધે રેસીડન્સી' નામની યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ નં. ની સ્થાવર જમીન-મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખત નો કરાર લખી આપનારા-એક તરફવાળા (માલીક) :-

રામભાઈ શંકરભાઈ પટેલ ઉ.વ.આ.૪૬, ધંધો-ખેતી/વેપાર, Pan No.ACPPP2790K
રહેવાસી : સી/૩૫, વ્રજવાટીકા સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરાના પતી અને તર્ફે કુલ મુખત્યાર
તરીકે વિષ્ણુભાઈ શંકરભાઈ પટેલ ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી : સી/૦૧, આશ્રપાલી
રાજેશ ના સમા રોડ વડોદરા (જેમને ફ્લેટમાંની આ કરારમાં લખી આપનારા એક તરફવાળા

જોગ સદર બાનાખતના કરારમાં લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-
કન્કરમીંગપાર્ટી(ડેવલોપર્સ) :-

રામ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ
જી/૦૧, આશ્રપાલી એપાર્ટમેન્ટ, એરફોર્સ સ્ટેશનની પાછળ, રોયલ
ગાર્ડનની સામે, મકરપુરા, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી અને
તર્ફે ભાગીદાર તરીકે વિષ્ણુભાઈ શંકરભાઈ પટેલ ઉ.વ.પુખ્ત,
ધંધો-વેપાર, રહેવાસી : સી/૦૧, આશ્રપાલી કુપ્લેક્ષ, ન્યુ સમા
રોડ, વડોદરા (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી આપનારા-સંમતી
આપનારા-કન્કરમીંગપાર્ટી-ડેવલોપર્સ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા :-

....., Age.....Occ.

....., Age.....Occ.

Add : (જેમને હવેપછી આ
કરારમાં લખી લેનારા અગર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

અમો લખી આપનારાઓની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત પેકીવાળી
નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત આ બાનાખતના કરાર અન્વયે અમારી રાજીખુશી થી
તમો લખી લેનારાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, નીચેની શરતોને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતાઓ
સાથે આ બાનાખતના કરાર ફક્ત તમો લખી લેનારાને આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ સમજુતીઓ,
કિમત, શરતોની સ્પષ્ટતા કરી સગવડતા ખાતર લખી આપેલ હોઈ, જેથી કોઈપણ પ્રકારે માલીકી
હક્કો પ્રાપ્ત થતાં ન હોઈ, કોઈપણ પ્રકારે દાદ-ફરીયાદ કરી કરાવી શકાશે નહીં.

-: કરાર હેઠળની મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :-

રજી.ડીસ્ટ્રી. અને સબ ડીસ્ટ્રી. વડોદરા વિભાગ-ક ના મોજે ગામ મકરપુરાના રે.સર્વે
નં. ૩૮૮ ની, સીટી સર્વે નં. ૮૪૧ ની રોડ-રસ્તામાં કપાત જતાં બાદ બાકી રહેતી
૬૯૧૭.૦૦ ચો.મી.વાળી બિનખેતીની જમીન કે જેમાં 'રાધે રેસીડન્સી' નામની યોજના
નું આયોજન કરેલ છે.

સદર ઉપરોક્ત રહેણાંક યોજના પૈકી ટાવર-..... નાફ્લોરપર
આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી કે જે સ્થળસ્થિતિ મુજબના ચો.મી.
બિલ્ટઅપ એરીયાવાળી મિલકત તથા એપાર્ટમેન્ટોની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી
..... ચો.મી. તથા સામુહીક વપરાશ ના રોડ-કોમન પ્લોટ વિગેરેની વણ વહેચાયેલી
..... ચો.મી. જમીન સહની જમીન-મિલકત સદર આ બાનાખતના કરાર અન્વયે વેચાણ
આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ
પશ્ચિમે : લાગુ
ઉત્તરે : લાગુ
દક્ષિણે : લાગુ

- ૧) સદર ઉપરોક્ત વિગતે વર્ણવેલ મિલકત આ બાનાખતના કરારથી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના વેચાણ અંગે ગુજરાત સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખી, તે અન્વયેની વેચાણ કિંમત રૂા.=૦૦ પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ અવેજ અમો સંમતી આપનારા-કન્ડરમિગિપાર્ટી-ડેવલોપર્સનાને ચુકવવાનો છે.

સદર બાનાખતના કરાર અન્વયે વેચાણ અવેજના બાનામાં બાનાપેટે રૂા. ૧૧,૦૦૦=૦૦ પુરા તમો લખી લેનારા તરફથી અમો સંમતી આપનારા-કન્ડરમિગિપાર્ટી-ડેવલોપર્સ નાને મળેલા છે. તે રકમ બાનાપેટે મળ્યાનું આથી કબુલ કરી, તેની આથી પહોંચ,પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજપેટે મળ્યાનું કબુલ કરીએ છીએ.

- ૨) સદર કરાર હેઠળની મિલકતના વેચાણ અંગેનો બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ તમો લખી લેનારાએ આજરોજથી માસ-૬(છ) સુધીમાં ચુકવવી આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદર ઉપરોક્ત મુદત દરમ્યાન જ બાકી રહેતો વેચાણઅવેજ ચુકવી,સદર મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેવા તમો લખી લેનારા હક્કદાર અને અધિકારી છો. અને સદર મુદત દરમ્યાન 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 દસ્તાવેજો સમયે સ્ટેમ્પ,નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ જે કાંઈ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ કચુટી રકમ,સરકારી કાયદા હેઠળ સર્વિસ ટેક્સની રકમ, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ,કોર્પો.ટેક્સ,જીઈબી ડીપોઝીટ વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તો વિગેરેની રકમ તમો લખી લેનારાએ અલગથી ભરવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખેલ છે.

- ૩) સદરહું ઉપરોક્ત જમીનના વેચાણ અંગે તા.૦૫/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં.૧૩૦૨૬ અન્વયે અમો એક તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ હોઈ, અને બીનખેતીનો વાપર,ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાનાએ તા.૦૬/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજ તેઓના હુકમ નં. જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૮૩૩૩/૨૦૧૧ અન્વયે આપ્યા મુજબની બિનખેતીની જમીનમાં બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદનમાંથી તા.૧૯/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજ રજાચીક્કી નં.વોર્ડ-૧૨/એલ-૯૨/૨૦૧૨-૨૦૧૩ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ 'રાધે રેસીડન્સી' નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

અમો સંમતી આપનારા-કન્ડરમિગિપાર્ટી-ડેવલોપર્સ આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર ઉપરોક્ત બીનખેતીની જમીન અંગે તા. ૦૬/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજ લખેલ ડેવલોપમેન્ટનો કરાર અન્વયે નક્કી થયેલ શરતોને આધીન રહી, અમો સંમતી આપનારા-ડેવલોપર્સનાને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો મુજબ અને બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી મેળવ્યા મુજબ 'રાધે રેસીડન્સી' નામની યોજનાનું આયોજન કરી, તે યોજનામાં તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને યુનિટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી, ચુકવેલ જમીનના અવેજની રકમ તથા કરેલ વિકાસ ચાર્જિસ/બાંધકામ રહના વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ/સ્વીકારવાના હોઈ, સદર લેખમાં સંમતી આપનારા-કન્ડરમિગિપાર્ટી-ડેવલોપર્સ તરીકે સામેલ થઈ સહી કરી આપેલ છે.

સદરહું તા. ૦૬/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજ લખેલ નોંધણી નં. ૨૦૫૦૬ થી નોંધાયેલ ડેવલોપમેન્ટના કરાર ઉપર સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સ્ટેમ્પડ્યુટી વેલ્યુએશન તંત્ર, વડોદરાનાએ જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ તા. ૦૩/૦૧/૨૦૧૫ ના રોજ વસુલ કરેલ હોઈ, જે અંગે જરૂરી પ્રમાણપત્ર આપેલ છે.

- ૪) સદરહું ‘રાધે રેસીડન્સી’ એ નામથી આયોજીત રહેણાંક યોજનાના નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા અંગે યોજનાના કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓનો કોઈ હક્ક અને અધિકાર નથી કે રહેશે નહીં. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ જે ખુદ્દી જમીન છે તે કાયમને માટે યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારા અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય ખુદ્દી રાખવા બંધાયેલ રહેશે. સદરહું યોજના પેકીની ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિવાળી મિલકત પેકીની મિલકત તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં કોઈપણ પ્રકારે માલીકી કે પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં. વધુમાં સદર યોજનાની જાવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીલાવણી અંગે સદર યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ ભેગા મળી વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનની રચના કરે, તો તેમાં ફરજિયાત સભાસદ થવાનું રહેશે. અને નક્કી થયા મુજબ મેઈન્ટેનન્સ/ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજિયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. અને તમો લખી લેનારા ચિલ્ડ્રનપાર્ક-ગાર્ડન-કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા વિગેરેનો વાપર, ઉપયોગ અન્ય રહીશો સાથે ભેગા મળીને કરી શકશો. તથા સદર યોજનાના કોમન રસ્તા, કોમન પેસેજ, દાદરો, પાણીની મોટરપંપ, બોરીંગ, લીફ્ટ, કોમન પાર્કિંગ, પાણીની ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારા રહીશોએ સહીયારો કરવાનો છે. તે અંગે જરૂર પડે ત્યારે મરામત, નીલાવણી વિગેરે જેવા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વરાડે પડતા હિસ્સા-ભાગ મુજબ ચુકવવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરતથી આ કરાર લખી આપેલ છે.
- ૫) સદરહું ‘રાધે રેસીડન્સી’ એ નામથી આયોજીત રહેણાંક યોજનાના તમામ ટાવરો/ બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના જે તે ટાવર/બિલ્ડીંગ ના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે. પરંતુ સદર યોજનાની અગાસીનો માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા, વધારાની એક્સેસઆઈ મળે તો તેનો કોઈપણ રીતે/પ્રકારે/જગ્યાએ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા સહના તમામ પ્રકારે માલીકી હક્કો કાયમી ધોરણે અમો લખી આપનારાનાને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો અને અધિકારો મુજબ અમારી પાસેજ અબાધિત રહેશે. અને સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર (પેમ્પલેટ) ફક્ત ઓલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે બ્રોચર (પેમ્પલેટ) મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકાશે નહીં. અને યોજનાના આયોજકો દ્વારા જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરતથી આ કરાર લખી આપેલ છે.
- ૬) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનિંગમાં (બારી દરવાજા)માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું કે પ્રોજેક્ટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવા ની રહેશે નહીં. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલીકો

સાથેની અને દીવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વી.જે.તે યુનિટ માલીકોએ જરૂરપડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાના એલીવેશનમાં

કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી.સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવા-કરાવવાનું રહેશે નહીં. વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવા ની કે મંજૂર થયેલ નકશામાં જરૂરીયાતના સમયે આયોજકો ફેરફાર કરી શકશે.તેવી સ્પષ્ટ શરતથી આ કરાર લખી આપેલ છે.

૭) સદર હું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહિક પાર્કિંગની જગ્યામાં જ યોજનાના જે તે ટાવર/બિલ્ડિંગના તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ ભેગા મળી અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ,અન્ય કોઈ યુનિટ વેચાણ લેનારાને પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારા અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશો નહીં. તેવી સ્પષ્ટ શરતથી આ કરાર લખી આપેલ છે.

૮) સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો લખી આપનારાની માલીકી અને કબજા ભોગવટા ની આપેલ છે અને તેના આપેલ માલીકી પુરાવાના કાગળો, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોક્કસ અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. અને આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત વેચાણ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને, સદર કરાર અમારી રાજીખુશીથી 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 :-

રામભાઈ શંકરભાઈ પટેલ

ના પત્ની અને તર્ફે કુલ મુખત્યાર તરીકે

=====

વિષ્ણુભાઈ શંકરભાઈ પટેલ

=====

સંમતી આપનારા-કન્કરમીંગપાર્ટી(ડેવલોપર્સ) :-

રામ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના પત્ની અને તર્ફે ભાગીદાર તરીકે

વિષ્ણુભાઈ શંકરભાઈ પટેલ