
રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા
તાલુકાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના સર્વે નંબર : ૯૪/૧ ની ૧૩૧૫૨ ચો.મી.
જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૧ માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ
પ્લોટ નં.૧૧૧/૩/૧ ની ૭૮૯૨ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીનમાં
આવેલ “સર્જનવિલા બંગ્લોઝ” નામની યોજનામાંના મકાન નં. ની બાંધકામ
સહીતની મિલકતના વેચાણ અંગેનું કબજા વગરનું બાનાખત.

વેચાણ આપનાર :-

એકતરફવાળા

જોગી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

જેની ઓફિસ : સર્જનવિલા બંગ્લોઝ, નિકોલ,
અમદાવાદ મુકામે આવેલ જેના વતી અને તરફથી તેના
વહીવટ કર્તા ભાગીદાર જયેન્દ્ર દિનેશભાઈ પટેલ

“જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના લેખમાં “વેચાણ આપનાર”
અગર એકતરફવાળા અગર અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં
અમો વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા જોગી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના હાલના
તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો,
એસાઈનીઝ, સક્સેસર્સ, સરવાઈવર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રીટર્સ વિગેરે તમામનો
તમામ રીતે સમાવેશ થાય છે.”

વેચાણ લેનાર :-

બીજીતરફવાળા

ઉમર : પુખ્તવયના, ધંધો : વ્યવસાય, ધરમે - હિન્દુ,
રહેવાસી :

“જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના લેખમાં “વેચાણ લેનાર”
અગર બીજીતરફવાળા અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં
તમો વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, સક્સેસરો,
એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)
ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના સર્વે નંબર : ૯૪/૧ ની ૧૩૧૫૨
ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૧ માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં
આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૧૧/૩/૧ ની ૭૮૯૨ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી
થયેલી જમીનના માલીકો (૧) નિકેતન કિશોરચંદ્ર પટેલ (૨) લક્ષ્મણભાઈ જીવરાજભાઈ
પટેલ (૩) પૃથક લક્ષ્મણભાઈ પટેલ (૪) પ્રેમજીભાઈ પરસોત્તમભાઈ પટેલ (૫) હેમાબેન
પ્રેમજીભાઈ પટેલ (૬) નરેશ હંસરાજભાઈ પટેલ (૭) વિનોદભાઈ તુલસીદાસ પટેલ
નાઓની પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા જોગી ડેવલોપર્સ એ નામની
ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ અને તે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)
ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૫૮૩૬ થી તા.૨૧-૦૪-૨૦૧૬

ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ અને તે વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ પ્રત્યક્ષ માલીકી અને કબજા ભોગવટાએ મેળવેલ અને અમો વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા જોગી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ સદર જમીન ઉપર યોજનાના પ્લાનો મુજબનું કરેલ બાંધકામ સહીતની મિલકત વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા જોગી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની આગવી સંપૂર્ણ માલીકીની હેસીયતથી આવેલી છે જેમાં કોમન પ્લોટ, ઈન્ટરનલ રસ્તા વિગેરેનું આયોજન કરીને તે અંગેના જરૂરી નકશાઓ તૈયાર કરી કરાવીને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ બ્લોક- એ ના કેસ નં.બીએલએનટીઆર/ઈઝેડ/૨૦૦૩૧૫/ જીડીઆર/એ૪૦૩૬/આરઓ/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં.૦૩૭૫૫/૨૦૦૩૧૫/એ૪૦૩૬/ આરઓ/એમ૧ થી તા.૦૬-૦૫-૨૦૧૫ ના રોજ તથા બ્લોક- બી ના કેસ નં.બીએલએનટીઆર/ઈઝેડ/૨૦૦૩૧૫/જીડીઆર/એ૪૦૩૭/આરઓ/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં.૦૩૭૫૬/૨૦૦૩૧૫/એ૪૦૩૭/આરઓ/એમ૧ થી તા.૦૬-૦૫-૨૦૧૫ ના રોજ તથા બ્લોક- સી ના કેસ નં.બીએલએનટીઆર/ઈઝેડ/૨૦૦૩૧૫/જીડીઆર/એ૪૦૩૮/ આરઓ/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં.૦૩૭૫૭/૨૦૦૩૧૫/એ૪૦૩૮/આરઓ/એમ૧ થી તા.૦૬-૦૫-૨૦૧૫ ના રોજ તથા બ્લોક- ડી ના કેસ નં.બીએલએનટીઆર/ઈઝેડ/ ૨૦૦૩૧૫/જીડીઆર/એ૪૦૩૯/આરઓ/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં.૦૩૭૫૮/૨૦૦૩૧૫/ એ૪૦૩૯/આરઓ/એમ૧ થી તા.૦૬-૦૫-૨૦૧૫ ના રોજ તથા બ્લોક- ઈ ના કેસ નં.બીએલએનટીઆર/ઈઝેડ/૨૦૦૩૧૫/જીડીઆર/એ૪૦૪૦/આરઓ/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં.૦૩૭૫૯/૨૦૦૩૧૫/એ૪૦૪૦/આરઓ/એમ૧ થી તા.૦૬-૦૫-૨૦૧૫ ના રોજ તથા બ્લોક- એફ ના કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/ઈઝેડ/૨૦૦૩૧૫/જીડીઆર/એ૪૦૪૧/ આરઓ/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં.૦૩૭૬૦/૨૦૦૩૧૫/એ૪૦૪૧/આરઓ/એમ૧ થી તા.૦૬-૦૫-૨૦૧૫ ના રોજ તથા બ્લોક- ઈ ના કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/ઈઝેડ/ ૨૦૦૩૧૫/જીડીઆર/એ૪૦૪૨/આરઓ/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં.૦૩૭૬૧/૨૦૦૩૧૫/ એ૪૦૪૨/આરઓ/એમ૧ થી તા.૦૬-૦૫-૨૦૧૫ ના રોજ મેળવી લઈ “સર્જનવિલા બંગ્લોઝ” નામની રહેણાંકના હેતુના બાંધકામ અંગેની યોજના અમો વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા જોગી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા કરવામાં આવેલ અને તે રહેણાંકના હેતુના બાંધકામવાળી યોજનાના જરૂરી નકશાઓ તૈયાર કરી કરાવીને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી તા.૦૬-૦૫-૨૦૧૫ ના રોજ જરૂરી રજા ચિઠ્ઠી મેળવી લઈ અને તેના ઉપર “સર્જનવિલા બંગ્લોઝ” નામની રહેણાંકના હેતુના બાંધકામ અંગેની યોજના તૈયાર કરી કરાવીને તે તૈયાર મકાનો જરૂરીયાત મંદોને વેચાણ

આપવાનું નકકી કરેલ અને સદર યોજનાના મકાનો પૈકી મકાન નં. જેનું
ક્ષેત્રફળ ચો.મી. જમીન અને તેમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ
મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ સેલ્ફ હાઉસીંગ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ચો.મી.
(કારપેટ) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત અમો એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા
ભોગવટાની બોજા રહીત મીલકત તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને અમો
એકતરફવાળાએ અમારી પેઢીના નીતી-નિયમ મુજબ ઉપરાંત સદર સમગ્ર જમીન અને
યોજનાના ટાઈટલ જોઈ તપાસી અને તે મુજબનુ તમો બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારને
પાલન કરવાનુ કબુલેલ હોઈ સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ્લે ન
દાવે અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા
..... પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ તે પૈકી બાના તથા
અવેજ પેટે નીચેની વિગતે આપેલ છે.

રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરાનોબેંક ની
..... શાખાના ચેક નં.થી તા.....-
....-૨૦૧ ના રોજનો અમોને તમોએ આપેલા તે રકમ અમોને જમા
મળેલ છે.

.....

રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા બાના અને અવેજ પેટે તમો
બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલ હોઈ જે રકમ અમો
એકતરફવાળા જોગી ડેવલોપર્સએ મેળવી લઈને આ બાનાખતનો કરાર તમો
બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને અમો એકતરફવાળા જોગી ડેવલોપર્સ લખી આપીએ
છીએ અને બાકી વેચાણ અવેજની રકમ તમોએ અમો એકતરફવાળા જોગી ડેવલોપર્સ ને
આજરોજથી છ માસમાં ચુકતે ચુકાવી આપી અમારી પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી
લેવાનો રહેશે. આ કરારથી તમોને આ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમોએ સોંપેલ નથી
કબજો યોગ્ય દસ્તાવેજથી સોંપવામાં આવશે.

આ બાનાખતની શરતો અને વિગતો નીચે મુજબ છે.

(૧) .. સદરહું મિલકતના આ બાનાખતની મુદત આજરોજથી છ માસના સમયની
રહેશે.

(૨) .. સદરહું મિલકત અંગેના સરકારી અર્થ સરકારી કે જે કોઈ સ્થાનિક સંસ્થાના ટેક્સ, વેરા, ધારા, લાગા, મહેસુલ વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ સુધીના અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનારએ ભરવાના છે અને તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી કબજો સોંપીએ ત્યાર પછીના જે કાંઈ આવે તે તમામ તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે.

(૩) .. સદરહું મિલકતની બાકી વેચાણ અવેજની રકમ અમો વેચાણ આપનારને તમો વેચાણ લેનારએ બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચે મુજબના હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો વેચાણ લેનારએ માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

હપ્તો	રકમ	તારીખ	ટકાવરી
પહેલો			
બીજો			
ત્રીજો			

આમ ઉપરોક્ત નકકી કરેલ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી અમો એકતરફવાળા જોગી ડેવલોપર્સ એ મેળવી લઈને તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળા જોગી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી કરી આપીશું.

(૪) .. સદરહું મિલકતના આ કરાર તેમજ અન્ય કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરેમાં થતું તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનાર એકલા એ જ ભોગવવાનું છે.

(૫) .. સદરહું મિલકત અંગે આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ વેચાણ અવેજના નકકી કરેલ હપ્તા અને તારીખ પ્રમાણે અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તમો વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનાર રજી.પોસ્ટ થી કે ઈ-મેઈલ થી બાકી રકમ ચુકવવાની નોટીસ આપીશું અને તમો વેચાણ લેનારને આપેલ નોટીસનો યોગ્ય જવાબ કે બાકી રહેતી રકમ ૧૫ દિવસની મુદતની અંદર ચુકવવામાં કસુર કે વિલંબ કરશો તો તમો વેચાણ લેનારએ ત્યારબાદ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ઉપર ૧ ટકા લેખે માસીક વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે તે શરત તમો વેચાણ લેનારએ કબુલ અને માન્ય રાખેલ છે અને સદર મિલકત વેચાણ લેવા અંગેના તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારના તમામ હકકો આપોઆપ રદ થયેલા અને કેન્સલ અને રદ થયેલા ગણાશે અને રહેશે અને આજ આગઉ ચુકવેલ રકમમાંથી ૫

ટકા રકમ અને અન્ય ખર્ચ પેટે સહીતની રકમ બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ પરત કરવામાં આવશે વધુમાં તમો વેચાણ લેનારની સંમતિ લીધા વગર બાનાખતની મુદત બાદ કે કોઈપણ શરતોનો ભંગ થાય તો અમો વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા આ બાનાખત સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી કે નોટરી સમક્ષ હાજર રહી એક તરફી રજુ કરી રદ/કેન્સલ કરી/ કરાવી શકશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે આપવાનો છે અને રહેશે તેવી કબુલાત તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને આપેલ છે.

(૬).. સદરહું મિલકત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યક્તિઓ, સરકારશ્રીનો કે ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી તેમજ કોઈ કોર્ટ-કચેરી કે ઓફિસોમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસેડિંગ્સ ચાલતા નથી કે કોઈ હુકમનામું થયેલ નથી. સદર મિલકતમાં કોઈપણ જાતના રીઝર્વેશન કે કપાતમાં નથી કે ગ્રીન બેલ્ટમાં નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈનો ભરણ-પોષણનો કે અન્ય કોઈ હકક પોષાતો નથી તેમજ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી. કોઈને કબજો સોંપેલ નથી, તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો આપીએ છીએ.

(૭)... સદર મિલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ લાગુ ઓથોરીટી પાસેથી આશરે ૨૦૧૮ ની સાલમાં આવશે અને સદર મિલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ આવે તેની જાણ અમો વેચાણ આપનારએ તમો વેચાણ લેનારને ૭ દિવસમાં કરવાની રહેશે પરંતું જો કુદરતી આફત, આગ, ધરંતીકંપ કે અન્ય કોઈ કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગોમાં કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો વેચાણ લેનારએ માન્ય અને કબુલ રાખવાનું રહેશે અને તે અંગે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવા/કરાવવાની નથી.

(૮)... સદર મકાન/મિલકતનું પઝેશન અમો વેચાણ આપનારએ તમો વેચાણ લેનારને આશરે ૨૦૧૮ ની સાલમાં આપવામાં આવશે પરંતું સદર મિલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ અવવામાં વિલંબ થાય તો પઝેશન આપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે તમો લખાવી લેનારએ કબુલ અને માન્ય રાખવાનો છે અને રહેશે.

(૯).. સદરહું મિલકતને લગતા “સર્જનવિલા બંગ્લોઝ” નામની સ્કીમના નીતી-નિયમો મુજબ તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ

હોઈ જેમાં તમોએ સદર મિલકતના તમામ પ્રકારના ટાઈટલ, જમીન અને બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ અને બાંધકામની ગુણવત્તા અને સ્કીમની કોમન સુવિધાઓ અને નિતી-નિયમો ચકાસી લીધેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને માન્ય અને મંજૂર હોવાથી સદર મિલકત આ બાનાખતના કરારથી તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરવામાં આવે છે. આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતના કોઈપણ પ્રકારના હકકો-હિતો પ્રાપ્ત થતા નથી કે થશે નહીં ફક્ત વેચાણ રાખવા અને અમોએ તમોને વેચાણ આપવા માટેનો આ બાનાખત કરાર આપણા વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

સદરહુ મિલકતનું પરીશીષ્ટ નીચે મુજબ છે.

:: પરીશીષ્ટ ::

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના સર્વે નંબર : ૯૪/૧ ની ૧૩૧૫૨ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૧ માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૧૧/૩/૧ ની ૭૮૯૨ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીનમાં કોમન પ્લોટ, ઈન્ટરનલ રસ્તા વિગેરેનું આયોજન કરીને “સર્જનવિલા બંગ્લોઝ” ના નામની રહેણાંકના હેતુના બાંધકામ વાળી યોજનાના મકાનો પૈકી મકાન નં. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. જમીન અને તેમાં ચો.મી. (કારપેટ) એરીયાના રહેણાંકના હેતુના બાંધકામવાળી અને તેમાંના ઈલેક્ટ્રીકલ કનેક્શન અને ફીટીંગ સહીતની મિલકત તેમજ સદર મિલકતને મળતા રોડ રસ્તાઓના હકક, હવાલા સાથેની મિલકત જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

-: સદરહુ મિલકતના ખુંટ ચારની વિગત :-

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

ઉપર મુજબનો આ બાનાખત અંગેનો કરાર અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર એ અમારી ભાગીદારી પેઢીના નીતી નિયમ મુજબ તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વતી અને તરફથી તમામને હરેક રીતે કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

- : ૮ : -

આજરોજ તા. માહે સને ૨૦૧૭ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.

અત્રેમતુ, અત્રે.....શાખ.

એકતરફવાળા/વેચાણ આપનાર :-

જોગી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.....

(જયેન્દ્ર દિનેશભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા/વેચાણ લેનાર :-

.....

સાક્ષી :-

(૧).....

(૨).....