

:: બાનાખત કરાર ::

આજરોજ તારીખ : / ૧૦ / ૨૦૧૮ ને વાર ના રોજ આ બાનાખતનો કરાર
લખી લેનાર / એક તરફવાળા :

શ્રી....., ઉ. વ. : પુખ્ત, Pan No.

રહેવાસી :

જેમને હવે પછી સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર / એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં લખી લેનાર / એક તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત નો કરાર લખી આપનારા બીજી તરફવાળા :

શ્રી અમીતભાઈ જયંતીભાઈ પટેલ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી : ૨૮, શ્રી કૃષ્ણકુંજ સોસાયટી, જેતલપુર રોડ, અલકાપુરી, વડોદરા ના તર્ફે અને વતી કુલ મુખત્યાર શ્રી ઈશ્વરભાઈ ઝવેરભાઈ રાણપરા, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી : ૧૫, સંકેત સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા.

જેમને હવે પછી સદર બાનાખત ના કરારમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા ભાગીદારી પેઢી તથા તેઓના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત નો કરાર ત્રીજી તરફવાળા- : સંમતિ આપનારા - ડેવલોપર્સ

મે. ઝઈસ્કાઝ બીલ્ટેક એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ : ૧૫, સંકેત સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા. PAN No. AABFZ 0890L છે. તે પેઢી તર્ફે અને વતી પેઢીના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર શ્રી ઈશ્વરભાઈ ઝવેરભાઈ રાણપરા, ઉ.વ. ૪૯ ધંધો ખેતી તથા વેપાર રહેવાસી : ૧૫, સંકેત સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા.

જેમને હવે પછી સદર બાનાખત ના કરારમાં સંમતિ આપનાર ત્રીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં સંમતિ આપનાર ત્રીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢી તથા તેઓના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

આ બાનાખતનો કરાર અમો બીજી તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તમો એક તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે,

અમો બીજી તરફવાળા ની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન જે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ ગોત્રી, તા. જી. વડોદરાના બ્લોક નં. ૫૯૨ પૈકી ૧, સીટી સર્વે નં. ૩૭૯/૧, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૨ ની ૪૮૮૮.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૭૬૩.૦૦ ચો.મી બીનખેતી ની જમીન આવેલી છે. તે જમીનનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી વડોદરા કલેક્ટરશ્રીએ તેઓએ તેમના હુકમ નં. : એન. એ. / એસ. આર / ૧૨૦ / ૨૦૧૨ - ૨૦૧૩ નં. જમીન - ડી / કલમ - ૬૫ / વશી / ૨૪૯૧ / ૧૩, તારીખ : ૧૫/૦૭/૨૦૧૩ ના રોજ થી પરવાનગી આપેલ છે. તે બીનખેતીવાળી જમીન અમો બીજી તરફવાળાએ તેના માલીકો પાસેથી તા.૦૮/૦૨/૧૩ ના રોજ રાખેલી છે. તેનો વેચાણ લેખ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુ.નં.૧૩૨ થી નોંધણી કરી આપેલો છે.

સદરહું જમીન મોજે ગામ ગોત્રી, તા. જી. વડોદરાના બ્લોક નં. ૫૯૨ પૈકી ૧, સીટી સર્વે નં. ૩૭૯/૧, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૨ ની ૪૮૮૮.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૭૬૩.૦૦ ચો.મી બીનખેતી ની જમીન અમો લખી આપનારા વેચાણ દસ્તાવેજથી કાયદેસરના માલીકી મુખત્યાર બનેલા છીએ. સદરહું જમીન રેવન્યુ રેકૉર્ડમાં અમો લખી આપનારાના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે અને તેનો માલીકી હકકે કબજા ભોગવટો ધરાવીએ છીએ.

અમો બીજી તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીન જે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ ગોત્રી, તા. જી. વડોદરાના બ્લોક નં. ૫૯૨ પૈકી ૧, સીટી સર્વે નં. ૩૭૯/૧, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૨ ની ૪૮૮૮.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૭૬૩.૦૦ ચો.મી બીનખેતી ની જમીન અમો બીજી તરફવાળા એ ત્રીજી તરફવાળા મે. ઝઈસ્કાઝ બીલ્ટેક એ નામની ભાગીદારી પેઢીને એક ડેવલોપમેન્ટનો કરાર તા. ૧૩/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજ રજી.અનુ. નં. ૨૧૯ થી કરી આપેલો છે. તે ડેવલોપમેન્ટ કરાર થી ત્રીજી તરફવાળાએ સદરહું જમીનમાં પોતાના ખર્ચે ડેવલોપમેન્ટ નું કાર્ય કરેલ હોઈ ડેવલોપમેન્ટનો ખર્ચ સ્વીકારતાં હોઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ત્રીજી તરફવાળા સંમતી આપનાર તરીકે સામેલ કરેલા છે.

સદરહું મોજે ગામ ગોત્રી, તા. જી. વડોદરાના બ્લોક નં. ૫૯૨ પૈકી ૧, સીટી સર્વે નં. ૩૭૯/૧, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૨ ની ૪૮૮૮.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૭૬૩.૦૦ ચો.મી બીનખેતી ની જમીનમાં વડોદરા મહાનગર સેવા સદનએ મંજૂર કરેલા લે - આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ રજાચીટ્ટી નંબર : વોર્ડ - ૧૧ / ૧૪૧ / ૧૩ - ૧૪

તારીખ : ૧૩/૧૨/૨૦૧૩ ના રોજથી લે—આઉટ પ્લાન તથા બીલીંગ પ્લાન મંજૂર કરીને કુલ બે લો રાઈઝ ટાવર એ અને બી બાંધવાની પરવાનગી આપેલી હતી. તે પરવાનગી માં જણાવ્યા મુજબ સુષ્ટી ગ્રીન્સ એ નામની યોજના નું આયોજન કરેલું છે. તેમાં ટાવર “એ” ની ફાળે જમીન ૪૩૬.૦૦ ચો.મી. તથા ટાવર “બી” ને ફાળે આવતી જમીન ૩૨૭.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી “એ” ટાવર નુ ડેવલોપમેન્ટ પુર્ણ કરેલ છે. ત્યાર બાદ વડોદરા મહાનગર સેવા સદનએ મંજૂર કરેલા લે — આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ રજાચીટ્ટી નંબર : વોર્ડ — ૧૧ / ૭૨ / ૨૦૧૭ - ૨૦૧૮ તારીખ : ૨૮/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ ટાવર બી ની રીવાઈઝડ રજાચીટ્ટી મંજૂર કરેલી છે. સદરહું જમીનમાં અમો ત્રીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ડેવલોપમેન્ટનું કાર્ય કરેલું છે. તે યોજનામાં બાંધવામાં આવેલ બી ટાવર માં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર — બાંધકામ સહીતની રૂા...../- પુરામાં વેચાણ આપેલી છે. જેના બાના પેટે રૂા...../- ચેક થી બીજી તરફવાળાને ચુકતે મળેલ છે. ત્યારબાદ બાકી રહેતા અવેજની રકમ રૂા...../- પુરા (.....) માસમાં ચુકવી વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તે સમયે સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો છે.

:- વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ—ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ ગોત્રી, તા. જી. વડોદરાના બ્લોક નં. ૫૮૨ પૈકી ૧, સીટી સર્વે નં. ૩૭૮/૧, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૨ ની ૪૮૮૮.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૭૬૩.૦૦ ચો.મી બીનખેતી ની જમીનમાં વડોદરા મહાનગર સેવા સદને મંજૂર કરેલા નકશા મુજબ “સુષ્ટી ગ્રીન્સ” એ નામની યોજના બાંધવામાં આવેલી છે, તેમાં ટાવર “એ” ની ફાળે આવતી જમીન ૪૩૬.૦૦ ચો.મી. તથા ટાવર “બી” ને ફાળે આવતી જમીન ૩૨૭.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી “એ” ટાવર નુ ડેવલોપમેન્ટ પુર્ણ કરેલ છે. તેમાં બાંધવામાં આવેલા “બી ટાવર” માં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : જેમાં બાંધકામ ચો.મી. તથા બાંધકામને વરાડે પડતી જમીન ચો. મી.છે તથા સામુહીક વપરાશને વરાડે પડતી કોમન વપરાશની તેમજ સામુહીક પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. સદર બાનાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ દુકાનની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

ઉપર જણાવ્યા મુજબની મુદ્દતમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તમો હકકદાર અને અધિકારી થયા છો અને તમો એક તરફવાળાએ પુરો વેચાણ અવેજ ચુકવ્યેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી / કરાવી આપવાની જવાબદારી અમો બીજી તરફવાળાની સ્વતંત્ર છે અને રહેશે.

સદરહું બાનાખતમાં દર્શાવેલી મુદ્દતમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ તમો વેચાણ લેનાર ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખત રદ્દબાતલ નિરર્થક ગણાશે અને તમોને વેચાણ લેવાનો કોઈ હકક - અધિકાર રહેશે નહીં.

સદર કરાર હેઠળની મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકતે થયેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો એક તરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

સદરહું મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે.

સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ વેરા કર વિગેરે જે કાંઈ આવે તે અમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાનાં છે.

ઉપરના વર્ણનવાળી મીલકત અમો બીજી તરફવાળાઓની ભાગીદારી પદ્ધતિની સંયુક્ત માલિકી કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો બીજી તરફવાળા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ - ભાગ, હકક - હિત સંબંધ નથી. સદર મીલકતના ટાઈટલ ચોકખા અને કલીયર છે અને તે વેચાણ આપવાનો અમો બીજી તરફવાળાને પુરતો હકક અને અધિકાર છે.

સદર બાનાખતનો કરાર અમો બીજી તરફવાળાએ અમારી રાજ્યપુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ બીનકેફ હાલતમાં શુદ્ધ બુદ્ધિથી અકકલ હોંશિયારીથી લખી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

લખી આપનારા બીજી તરફવાળા :

શ્રી અમીતભાઈ જયંતીભાઈ પટેલ ના કુ.મુ.,

.....
શ્રી ઈશ્વરભાઈ ઝાવેરભાઈ રાણપરા

ત્રીજી તરફવાળા- : સંમતિ આપનારા - ડેવલોપર્સ

મે. ઝઈસ્કાઝે બીલ્ટેક એ નામની ભાગીદારી પેઢી
તર્ફે અને વતી પેઢીના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

.....
શ્રી ઈશ્વરભાઈ ઝાવેરભાઈ રાણપરા