

// બાનાખતનો કરાર //
(કબજા સિવાયનો)

લખી આપનાર :: સુર્યા બિલ્ડકોન

વેચાણ આપનાર:: PAN No. : ADGFS 8191 R

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજિસ્ટર્ડ ઓફિસ :

બી/૦૧, સમૃદ્ધિ રેસીડેન્સી, કિજા બંગ્લોઝ વિભાગ-૧ની

સામે, મોટેરા, અમદાવાદ મુકામે આવેલી છે તે પેઢીના

અધિકૃત ભાગીદાર :-

શ્રી રાકેશભાઈ પ્રતાપભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ. : ૪૬, ધંધો : વેપાર, જાતે ધર્મ : હિન્દુ,

ઠેકાણું : બંગલા નં. ૩૯, દેવ આર્ય બંગ્લોઝ, ઉમા પાર્ટી

પ્લોટની બાજુમાં, મોટેરા, અમદાવાદ.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં લખી આપનાર વેચાણ આપનાર અથવા
અમો એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે.)

// ૨ //

લખાવી લેનાર ::

વેચાણ લેનાર :: Pan No. :

ઉ.વ.આ. :, જાતે ધર્મે : હિન્દુ,

રહેવાસી :

.....

(જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં લખાવી લેનાર વેચાણ લેનાર અથવા તમો એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આ બાનાખતનો કરાર નીચેની શરતો આધિન લખી આપીએ છીએ કે,

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ તાલુકા સાબરમતિના મોજે ગામ મોટેરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૮૦ની હે.આરે.ચો.મી. : ૦-૮૮-૧૪ વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૬ (મોટેરા-સુઘડ-અમિયાપુર)માં સમાવેશ થતા ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૬ની ૬૫૨૦ ચો.મી. જમીન શ્રી કિર્તીકુમાર ચંદુલાલ પટેલની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી હતી. સદરહુ જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા સારૂ તેઓએ એક અરજ અમદાવાના મે. કલેક્ટર સાહેબની કચેરીમાં કરતા અમદાવાદના મે. કલેક્ટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૫/વશી.૧૫૧૮૮/૦૬થી તા.૧૪/૧૨/૨૦૦૬ના રોજ બીનખેતીના હેતુમાટે પરવાનગી આપેલ.

ત્યારબાદ, તેઓએ સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટના બે (૦૨) સબ પ્લોટ કરતા, સબ પ્લોટ નં.૧, ૨૧૧૩ ચો.મી.નો તથા સબ પ્લોટ નં.૨, ૪૪૦૭ ચો.મી.નો કરેલ. ત્યારબાદ સદરહુ સબપ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨ની ૪૪૦૭ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કીર્તિભાઈ ચંદુલાલ પટેલનાઓએ એક રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ રજી.

નં.૭૮૫૬નો તા.૧૯/૦૬/૨૦૦૭ના રોજનો સોહમ હાઉસીંગ ડેવલોપર્સ નાઓને કરી આપતા તેઓ સદરહુ સબ પ્લોટ નં.૨ના માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા હતા તથા સબ પ્લોટ નં.૧ની ૨૧૧૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં બોંધકામ કરવા સારૂ કીર્તિભાઈ ચંદુલાલ પટેલનાઓએ ઔડા સમક્ષ પ્લાન મુક્તાં ઔડાએ તેઓના પત્રક ક્રમાંક નં.પી.આર.એમ./૩/૯/૦૬/૫૫૮૭થી તા.૨૮/૦૩/૨૦૦૭ના રોજથી મંજૂર કરી વિકાસ માટે પરવાનગી આપેલ. ત્યારબાદ કીર્તિભાઈ ચંદુલાલ પટેલનાઓ તા.૨૦/૦૬/૨૦૧૪ના રોજ અવસાન પામતા તેમની સીધી લીટીના કાયદેસરના વારસદારોમાં લીનાબેન તે કિર્તીકુમાર ચંદુલાલ પટેલની વિધવા તથા શ્રી યશ કિર્તીકુમાર પટેલનાઓ હોઈ તેઓનું સદરહુ મિલકતના રેવન્યુ રેકર્ડ માલીકી, કબજેદાર, ભોગવટેદાર તરીકે વારસાઈ હક્કે ચઢેલ હતુ. ત્યારબાદ તેઓએ સદરહુ સબપ્લોટ નં.૧ની ૨૧૧૩ બીનખેતીની જમીનમાં રીવાઈઝડ રહેણાંક હેતુમાટેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં મંજૂર કરવા અર્થે રજુ કરતા મે. આસીસ્ટન્ટ ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફીસર સાહેબે તેમના હુકમ નં.BLNTS/WZ/170417/ GDR/A8384/ RO/M1થી તા.૦૯/૦૬/૨૦૧૭ના રોજથી બ્લોક નં.એ ના કુલ્લે ૨૧ ફ્લેટના પ્લાન મંજૂર કરી રજાચિટ્ટી નં.8604/170417/A8384/RO/M1થી તથા હુકમ નં.BLNTS/WZ/170417/GDR/A8385/RO/M1થી તા.૦૯/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજથી બ્લોક નં. બી ના કુલ્લે ૨૧ ફ્લેટ ના પ્લાન મંજૂર કરી રજાચિટ્ટી નં. 8605/ 170417 / A8385 / RO / M1થી તે જ તારીખે આપેલ.

આમ, સદરહુ સર્વે નં.૮૦, ટી. પી. સ્કીમ નં.૪૬ (મોટેરા-સુઘડ-અમિયાપુર), ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૬ સબ પ્લોટ નં.૧ની ૨૧૧૩ ચો.મી. પ્લાન પાસ તેમજ બિનખેતી થયેલ જમીન પટેલ લીનાબેન કિર્તીકુમાર વિગેરેનાઓએ એક રજિસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૦૪૨૬, તા.૦૩/૦૭/૨૦૧૭ના રોજનો કરી આપી અમો લખી આપનારને અઘાટ વેચાણેથી આપતા અમો લખી આપનાર સદરહુ જમીનના પ્રત્યક્ષ માલિક કબજેદાર

ભોગવટેદાર બનેલ છીએ અને અમોએ પ્લાન પાસ અનુસાર તેમાં “સુર્યા શ્રીજી-૬૬”ના નામની રહેણાંકના ફલેટ્સની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

સદરહુ જમીન પ્રથમ મોજે જીલ્લા તાલુકે ગાંધીનગરમાં આવેલ હતી. ત્યારબાદ જીલ્લા તાલુકા ફેરફાર થતા અમદાવાદ જીલ્લાના દસકોઈ તાલુકામાં ત્યારબાદ તાલુકા ફેરફાર થતા અમદાવાદ-પશ્ચિમમાં તથા હાલમાં તાલુકા ફેરફાર થતા સાબરમતિ તાલુકામાં આવેલ છે.

સદરહુ “સુર્યા શ્રીજી-૬૬” એ નામની રહેણાંક સ્કીમનાં બ્લોક નં. ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. .../..... કે જેનો બાલ્કની, વોસ, પેરીફેરી દિવાલ સિવાયનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.) તથા સદર ફ્લેટના બાંધકામના વરાડે ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૬ના સબ પ્લોટ નં. ૧ની ૨૧૧૩ ચો.મી. જમીન પૈકી વગર હેંચાયેલ જેની કકડાવાર હેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી મળવાપાત્ર ચો.મી. જમીન સહિતની મીલકત તમો લખાવી લેનાર વેચાણેથી લેવા માંગતા હોઈ તમો લખાવી લેનારાઓએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંત વ્યક્તિ દ્વારા સદર મીલકતના ટાઈટલ, જમીન, બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ અને બાંધકામની ગુણવત્તા તેમજ યોજનાની કોમન સુવિધાઓ ચકાસાવી લીધેલા છે. જે તમો લખાવી લેનારાને માન્ય અને મંજૂર હોવાથી સદર મીલકત આ કબજા સિવાયના બાનાખતનો કરાર કરી આપી નીચેની શરતોને આધિન તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે તેમજ સદરહુ વેચાણ વાળી મિલકતને આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે અને સદરહુ મિલકતનું પરિશિષ્ટ નીચે મુજબ છે.

સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કુલ્લે રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું

નક્કી કરેલ છે જે પૈકી તમો લખાવી લેનારે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી નીચેની વિગતે વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારને ચુકવી આપેલ છે.

બાના અવેજની વિગત :

રૂા...../-	અંકે રૂપિયા પુરા, બેંકના ચેક નં., તા..../.../૨૦૧૭ના રોજથી ચુકવી આપેલ છે તે.
રૂા./-	કુલ અંકે રૂપિયા પુરા...

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે અમો લખી આપનારને આપેલ છે જે અમો લખી આપનાર કબુલ કરીએ છીએ.

આમ, બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ આજથી માસ : પંદર (૧૫) સુધીમાં તમો લખાવી લેનારે જે લોન કે બોજો ઉત્પન્ન કરવાની કાર્યવાહી કરેલ છે તે કાર્યવાહી પુરી થતા લોનની રકમમાંથી અથવા તો લોન મળી શકે તેમ ના હોય તો તમોએ બાકી રહેતી ચુકતે વેચાણ અવેજની રકમ જાતે ચુકવી આપી સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે અને જે કરી આપવા અમો લખી આપનાર બંધાયેલ છીએ, પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનારને લોન મળી શકે તેમ ન હોઈ અથવા બાકી વેચાણ અવેજના નાણાં તમો લખાવી લેનાર ઉપરોક્ત સમયમાં ચુકવી ના શકો તો આ બાનાખતનો કરાર રદ બાતલ ગણાશે જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે.

સદરહુ મીલકત વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તમારા નામે રેવન્યુ રેકર્ડ અગર સરકારી દફતરે ચઢાવવા સંબંધી જે જે કાર્યવાહીઓ કરવાની થાય તેમાં અમો લખી આપનાર

સાથ સહકાર આપવા બંધાયેલ છીએ અને જ્યાં જ્યાં અમારી સહી સાક્ષીઓની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે કરી આપવા અમો લખી આપનાર બંધાયેલ છીએ.

સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબ્જો ભોગવટો સદરહુ મીલકતની કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે ચુકવાઈ જતા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આજથી પંદર (૧૫) માસમાં સોંપવાનો રહેશે તેમજ તેનો વાપર ઉપભોગ સદરહુ મીલકતનું બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી કરવાનો રહેશે.

અમો લખી આપનારે સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈ જ ઈસમોને વેચાણ, બક્ષીસ કે હસ્તાંક્ષરને પાત્ર કોઈ લેખથી લખી આપેલ નથી કે સદરહુ મીલકતમાં કોઈ હક્ક દર દાવો કે અલાખો કે હિત સંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ સદરહુ મીલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરી નો કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. સદરહુ મીલકત સંપૂર્ણ બોજા રહીત અને "ના" કરજી છે અને અમો વેચાણ આપનારા સદરહુ મીલકત વેચાણ કરવા સંપૂર્ણ માલીક મુખત્યાર અને હક્કદાર છીએ.

સદરહુ “સુર્યા શ્રીજી-૬૬” એ નામની યોજનાના કોમન મેઈન્ટેનન્સ અંગે જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તમો લખાવી લેનારે તેમાં ફરજિયાત પણે સભ્ય થવાનું રહેશે તે બાનાખતની મહત્વની શરત છે. તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખત ના ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તથા સર્વિસ સોસાયટીના તમામ કાયદા અને નિયમો તથા ઠરાવોનું તમો લખાવી લેનારાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે જે આથી તમો લખાવી લેનારા આ બાનાખતમાં સહીમત્તા કરી કબુલ કરો છો.

સદરહુ મીલકતના વેચાણ વ્યવહાર સંબંધેની સઘળી ખર્ચની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે જેવી કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખાઈ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ પરચુરણ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાના છે અને રહેશે.

:: પરિશિષ્ટ ::

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ તાલુકા સાબરમતિના મોજે ગામ મોટેરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૦ પૈકી ૧ની હે.આરે.ચો.મી. : ૦-૯૮-૧૪ વાળી જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (મોટેરા-સુઘડ-અમિયાપુર)માં સમાવેશ થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૬ના સબ પ્લોટ નં. ૧ની ૨૧૧૩ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “સુર્યા શ્રીજી-૬૬”ના નામની રહેણાંક સ્કીમનાં બ્લોક નં. ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. .. / કે જેનો બાલ્કની, વોસ, પેરીફેરી દિવાલ સિવાયનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.) તથા સદર ફ્લેટના બાંધકામના વરાડે ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૬ના સબ પ્લોટ નં. ૧ની ૨૧૧૩ ચો.મી. જમીન પૈકી વગર વ્હેંચાયેલ જેની કકડાવાર વ્હેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી મળવાપાત્ર ચો.મી. જમીન સહિતની મીલકત...

ખુંટ માપ વર્ણન ::

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

// ૮ //

આમ, ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે વાંચી, સમજી, વિચારી સ્વેચ્છાએ તન-મનની સાવધ અવસ્થામાં બિનકેફે હાલતે કોઈની પણ સહે-શરમ કે ધાક-ધમકીને વસ થયા સિવાય મુક્ત મને આજરોજ કરેલ છે જે અમોને કબુલ મંજૂર હોઈ જે બદલ આ નીચે સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહીમતુ કરેલ છે.

આજરોજ તા..... માહે,, સને-૨૦૧૭ ના દિને અમદાવાદ મધ્યે

અત્રે મતુ અત્રે મતુ

લખી આપનારની સહી ::

વેચાણ આપનારની સહી ::

(સુર્યા બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી રાકેશભાઈ પ્રતાપભાઈ પટેલ)

સાક્ષીઓની સહી ::

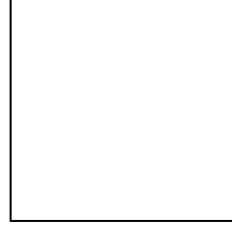
૧.....

૨.....

// ૯ //

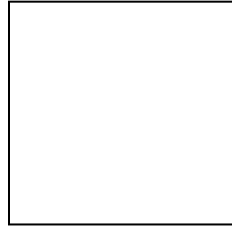
:: રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ ::

લખી આપનાર / વેચાણ આપનારની સહી ::



(સુર્યા બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી રાકેશભાઈ પ્રતાપભાઈ પટેલ)

લખાવી લેનાર / વેચાણ લેનારની સહી ::



(.....)