: કબજા વગરનો બાનાખત કરાર :

આજ રોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૨ ના શ્રાવણ વદ ને વાર, તારીખ : . .૨૦૧૬ ના દિવસે આ બાનાખત લખાવી લેનાર/ એકતરફવાળાઓ:

...., ઉ.વ..........., ધંધો - ...., રહેવાસી, ઠે...

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં લખાવી લેનાર "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર/ એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સસેસરો, નોમીની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર / જમીન માલીક / બીજીતરફવાળા :

"શ્રીનાથજી બિલ્ડર્સ કંપની" (I.T.P.A. No. ADCFS5515K) એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો -

૧. શાહ દક્ષેશ દિલીપચંન્દ્ર, ઉ.વ.આ.૨૭, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી, ઠે.એસ.એફ./૨૦૬, સાકાર કોમ્પલેક્ષ, સુપર બેકરી પાસે, ન્યુ વી.આઈ.પી. રોડ, વડોદરા-૩૯૦૦૧૯, ગુજરાત.
૨. હેમંતકુમાર અંબાપ્રસાદ ત્રિવેદી, ઉ.વ.આ.૪૦, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી, ઠે.બી/૧૬, વિદ્યા વિહાર સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં લખી આપનાર "બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર બીજીતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, નોમીનીઓ, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

અમો બીજીતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની મિલકત - શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ ખટંબા, તા.જી.વડોદરા, ના બ્લોક / સર્વે નં.૨૧૫/અ, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૪૬૨.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વડોદરાની વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/ / , તા. .૨૦૧૪ ના રોજ મંજુર થયેલ નકશા મુજબ આયોજીત "શ્રીનાથજી દ્વાર" નામની યોજનામાં આવેલ પ્લોટ નં..........., વાળી મિલકત. જેને હવે પછી આ બાનાખતમાં "સદરહુ મિલકત" તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ મિલકત તમો એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખવા માંગણી કરતા અમો લખી આપનારાઓએ વેચાણ આપવા રાજીખુશી દર્શાવતા સદરહુ મિલકત તમો એકતરફવાળાને નીચેની શરતોને આધીન વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી આ બાનાખત કરાર કરેલ છે :

૧. સદરહુ મિલકત તમો એકતરફવાળાને રૂા......................../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે, જે વેચાણ કિંમત બરાબર છે, અને અમો એકતરફવાળાને કબુલ છે.

૨. સદરહુ મિલકતના વેચાણના બાનાની રકમ રૂા......................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા ચેક નં.................................બેંક થી તમો એકતરફવાળા તરફથી ચુકવવામાં આવેલ છે, જેની પહોંચ આ કરારથી આપવામાં આવે છે.

૩. સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા......................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા - તમો એકતરફવાળાએ વિના વિલંબે પરસ્પર નકકી થયા મુજબ આજરોજથી ૬ (છ) માસમાં ચુકવી આપવાના છે, સદર મિલકતની ખરીદી અંગે એકતરફવાળા દ્વારા તમામ ખાતે રકમની ચુકવણી થયે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર થશે.

૪. સદર બાનાખત એકતરફવાળાના કહેવાથી અને તેઓની સુચના અને જરૂરીયાત અનુસાર કરી આપેલ છે, જેથી સદર બાનાખતની તારીખ થી ૬ (છ) માસમાં બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા......................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા એકતરફવાળાએ સંપુર્ણ ચુકવી આપવાના છે. જો ઉપરોકત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી સંપુર્ણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગો માં લખી આપનાર સદર બાનાખત એકતરફી રદબાતલ કરી શકશે, તથા સદર પ્લોટ / મિલકત પર એકતરફવાળાનો કોઇ હકક અધિકાર રહેશે નહિ, અને એકતરફવાળાએ બાનાપેટે ચુકવેલ રકમ સદર પ્લોટ નં........, જયારે પણ અન્ય કોઇ ત્રાહીત ખરીદનારને વેચાણ થાય ત્યારે તમો એકતરફવાળાને ખર્ચની રકમ બાદ કરતા વધતી રકમ પરત કરવામાં આવશે જે સદર બાનાખતની આ અગત્યની અને મહત્વની શરત રહેશે, જે તમામ પક્ષકારો ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે, અને રહેશે.

૫. વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરતી વખતે સંપૂર્ણ પેમેન્ટ તમામ ખાતે મળ્યા બાદ સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવશે.

૬. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વડોદરાની વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/ / , તા. .૨૦૧૪ થી મેળવવામાં આવેલ છે, જેની શરતો અને નિયમોનુસાર બાંધકામ કરવાની જવાબદારી જે તે વ્યકિત, પેઢી ઇત્યાદીની છે અને રહેશે.

૭. સદરહુ મોજે ગામ ખટંબા, તા.જી.વડોદરાના બ્લોક / સર્વે નં.૨૧૫/અ, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૪૬૨.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનનો બિનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે.કલેકટરશ્રી વડોદરાનાઓએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.એન.એ./એસ.આર./૬૮૧/૨૦૧૩-૧૪, નં.જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૩૭૨૬/૧૩, તા.૦૨.૧૨.૨૦૧૩ થી આપેલ છે.

૮. આ બાનાખત કરાર તથા પાકા વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખાઇ ફી વિગેરે એકતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે.

૯. વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરા, મિલકત વેરા, શિક્ષણ વેરા ની ચુકવણી લખી આપનારાઓએ કરવાના છે, જયારે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમામ વેરા એકતરફવાળાએ ભરપાઇ કરવાના છે અને રહેશે.

૧૦. આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલ મિલકતમાં અમો લખી આપનારાઓ સીવાય બીજા કોઈ ત્રાહીત વ્યકતિ કે અન્ય કોઈપણનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સબંધ નથી તથા કોઈની જપ્તીમાં કે ટાંચમાં નથી કે કોઇપણ બેંક, ક્રેડીટ સોસાયટી, ફાઇનાન્સ કે ખાનગી વ્યકિતગત કોઈને કોઇપણ પ્રકારની જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી આ મિલકતના ટાઇટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તથા આ મિલકત ઉપર કોઇનો ભરણપોષણનો બોજો કે ચાર્જ નથી તથા કોઇ દીવાની કોર્ટની જપ્તીમાં નથી કે અવલ જપ્તીમાં નથી તથા કોઈને ગીરો, બક્ષીસ આપી નથી તથા કોઇએ વળતરમાં લીધી નથી તથા બીજા કોઈને બાનાખાત કરી આપી રૂપિયા લીધા નથી કે બીજા કોઇ પણ પ્રકારે લખી આપી ટ્રાન્સફર કે એસાઇન કરેલ નથી, જે અંગેની ચકાસણી એકતરફવાળાએ કરેલ-કરાવેલ છે અને સદર મિલકતના ટાઇટલ કલીયર હોવા બાબતે પુરતી ખાત્રી અને સંતોષ એકતરફવાળાને થતા હાલનો બાનાખત કરાર કરવામાં આવેલ છે.

૧૧. સદર કરાર હેઠળની મિલકતના બાંધકામની કામગીરી અને કાર્યવાહી કેશવ રિયાલીટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જે બાંધકામ અને વિકાસની કામગીરીનો વિશેષ અનુભવ ધરાવે છે તે પેઢી પાસે એકતરફવાળા/ખરીદનારે કરાવવાનું રહેશે, તેમજ તેથી કામગીરી અને કાર્યવાહી અર્થે એકતરફવાળા/ખરીદનાર તથા કેશવ રિયાલીટી સાથે જરૂરી કરાર લખાણ કરાવવાનું રહેશે અને થયેલ અગર થનાર કરાર-લખાણ મુજબની શરતો અને સમજુતીઓની અન્વયે વર્તન કરવાની જવાબદારી જે-તે પક્ષકારની રહેશે જેમાં કે જે અંગે લખી આપનાર જમીન માલીક તરીકે કોઈપણ પ્રકારે જવાબદાર નથી કે રહેશે નહિ.

: બાનાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનુ વર્ણન- પરિશિષ્ટ :

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ ખટંબા, તા.જી.વડોદરા, ના બ્લોક / સર્વે નં.૨૧૫/અ, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૪૬૨.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વડોદરાની વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/ / , તા. .૨૦૧૪ ના રોજ મંજુર થયેલ નકશા મુજબ આયોજીત "શ્રીનાથજી દ્વાર" નામની યોજનામાં આવેલ પ્લોટ નં........, વાળી મિલકત તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલા કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

સદરહુ પ્લોટની ચર્તુ:દીશા નીચે મુજબ છે:

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

આ બાનાખત કરાર તમામ પક્ષકારોએ પોતાની રાજી ખુશીથી, સ્વેચ્છાએ, કોઈપણ કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ વગર, અકકલ હોશીયારીથી, સાફદીલે, બીનકેફ સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામા, લખી આપેલ છે, જે તમામ પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેને કબુલ મંજુર છે જે બદલ આ નીચે અમારી સહી સાક્ષી રૂબરૂ કરી આપેલ છે.

અત્રે .... મતુ　　　　અત્રે .... શાખ

<u>બાનાખત લખી આપનાર / બીજીતરફવાળાઃ</u>
શ્રીનાથજી બિલ્ડર્સ કંપની એ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો -
૧. શાહ દક્ષેશ દિલીપચંન્દ્ર
૨. હેમંતકુમાર અંબાપ્રસાદ ત્રિવેદી

૧. ....

૨. ....

....
(શાહ દક્ષેશ દિલીપચંન્દ્ર)

....
(હેમંતકુમાર અંબાપ્રસાદ ત્રિવેદી)