

x Notarised Bankhat  
Bungalow

કબજા વગરનો બાના કરાર

આજરોજ તારીખ : , માહે : , સને ૨૦ ના વારના દિને.....

.....૨/-

(૨)

| <u>બાના કરાર લખી આપનાર</u>                                                                          | <u>જાતે ઉ.આ.વ.</u> | <u>ઘંઘો</u>       | <u>રહેવાસી</u>                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------------------------------|
| અક્ષર ઈન્ફ્રા નામે ભાગીદારી પેઢીના<br>વહીવટકર્તા ભાગીદારો પૈકીના ભાગીદાર<br>રમેશકુમાર છગનભાઈ પડશાળા | હિન્દુ             | પર ખેતી/<br>વેપાર | બી/૧૦૩, નંદનવન<br>એપાર્ટમેન્ટ, સુમલડેરી રોડ,<br>સુરત |

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત યાને કરારમાં "વેચાણ આપનાર યાને લખી આપનાર" એરીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના અર્થમાં વેચાણ આપનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

| <u>બાના કરાર લખી લેનાર</u> | <u>જાતે ઉ.આ.વ.</u> | <u>ઘંઘો</u> | <u>રહેવાસી</u> |
|----------------------------|--------------------|-------------|----------------|
|----------------------------|--------------------|-------------|----------------|

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત યાને કરારમાં "વેચાણ રાખનાર યાને વેચાણ લેનાર" એરીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના અર્થમાં વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

જત હમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ રાખનારને આ બાનાખતના કરારથી લખી આપીએ છીએ કે.....

નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મકાન નંબર:-બી- , જેનું ક્ષેત્રફળ : કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ યાને ચો.મી. છે. જે હમો વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાનો કોઈ બીજાના હક્ક-દાવા અને હીસ્સા વિનાની બીન જોખમી આવેલ છે. જે મકાન તમો વેચાણ રાખનારને રૂપિયા : અંકે રૂપિયા : પુરામાં આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહું મકાનની બાનાની રકમ રૂપિયા : અંકે રૂપિયા પુરા ના તા. ના રોજથી વેચાણ રાખનારે હમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપ્યા છે. સદર મકાનનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા તમો વેચાણ રાખનારે હમો વેચાણ આપનારને બાકીની રકમ ચુકવી આપવાના છે.

સદરહું મકાનના વેરાઓ, ટેક્ષો, મિલકત વેરો વિગેરે હમો વેચાણ આપનાર હમારા માલીકી હક્કે ભરતા આવેલા છીએ જે આ બાનાખત તારીખ સુધીના ભરપાઈ કરી દીધા છે. વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના વેરાઓ, ટેક્ષો, એશોશીએસન ફી, વિગેરે તથા ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તરફથી વધારાના વેરાઓ નાખવામાં આવેતો તે તમો વેચાણ રાખનારે તમારા માલીકી હક્કે ભરવાના રહેશે.

બાના કરાર લખી લેનારે અક્ષર આઈકોન સંકુલમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં અમલમાં હોય તે દરેક નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

.....૩/-

(૨)

## શ ર તો

- (૧) સદરહું મકાનનો કબજા વગરનો બાના કરાર કરેલો છે.
- (૨) સદરહું મકાન તદન ચોખ્ખે ચોખ્ખા ટાઈટલવાળો છે.
- (૩) સદરહું મકાન ઉપર કોઈપણ જાતનું સરકારી, બીન સરકારી, ખાનગી કે શ્રોફનું દેવું કે બોજો નથી. જો હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો બાના કરાર લખી આપનારની છે અને સદરહું મકાનનું ટાઈટલ ચોખ્ખે ચોખ્ખું કરીને આપવાનું છે.
- (૪) સદરહું કરારથી મકાનનો કબજો પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે સુપ્રત કરેલ નથી. સદરહું મકાનનો કબજો, બાકી પડતી અવેજની રકમ ચૂકવાયા બાદ પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ થતા બાનાખત લખી લેનારનો ગણવાનો રહેશે. અને તે સમયે આપો આપ આ બાનાખત રદ ગણવાનું રહેશે.
- (૫) સદરહું મકાન તમો બાના કરાર લખી લેનાર સિવાય હમારે બીજા કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીશથી આપવાની નથી, આપેલ નથી કે આપવા માટે નકકી કરેલ નથી.
- (૬) સદરહું કરારની તમામ શરતોનું બન્ને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે. આ બાનાખત લખી આપનાર જ્યાં કહે ત્યાં, બાનાખત લખી લેનારાઓએ સહી, સીકકા કરી આપવાના છે. ઉપરાંત તમોએ સોસાયટીના દરેક નિયમોનું પાલન કરવાનું છે.
- (૭) સદરહું મકાન અંગેના બાનાખત કરતા સમયે લાગુ તમામ ખર્ચ તથા રજી. દસ્તાવેજ કરતા સમયે લાગુ તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી., વકીલ ફી, ઈન્ડેક્સ ફી, લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ આ બાના ખત લખી લેનારે કરવાનો રહેશે.
- (૮) જો કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહું મકાન અંગેનું બુકીંગ કેન્સલ કરાવો તો બાનાખત કેન્સલ કરાવવા માટેનો જે કાંઈ રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય ખર્ચ થાય તે બાના કરાર લખી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.
- (૯) પક્ષકારો આદીવાસી જાતિના નથી.
- (૧૦) આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ મકાનની નકકી થયેલ કુલ અવેજની ચૂકવણી નિયમ મુજબ સમયસર કરવાની રહેશે. વિલંબીત ચૂકવણી માટે ૧૨% વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે અને તે સંજોગોમાં બાનાખત રદબાતલ કરવાનો હકક બાનાખત લખી આપનારને રહેશે.
- (૧૧) અનિવાર્ય સંજોગોમાં આ બાનાખત લખી લેનારની કાયમી ગેરહાજરીમાં, તેમના વંશ-વાલી-વારસોને આ બાનાખતની તમામ શરતો બંધનકર્તા રહેશે.
- (૧૨) સદરહું હાલમાં અધુરા બાંધકામવાળા મકાનનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ બાનાખતની તારીખથી ( ) માસમાં વેચાણ રાખનારે વેચાણ આપનારને બાકીની અવેજની રકમ ચૂકવી આપી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી કરાવી લેવાનો રહેશે.

**પ રિ શ ઇ**

ડી. ભરૂચ સબ ડી. તા. અંકલેશ્વરના મોજે ગામ અંદાડાની હદમાં આવેલ રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતીની જમીન પર " અક્ષર આઈકોન્સ " નામનું સંકુલ આવેલ છે તેમાં આવેલ નીચેની વિગતના પ્લોટ તથા ડુપ્લેક્ષ મકાન મિલ્કત તેના લગતા વળગતા તમામ જાતના હકકો સહીત જેવા કે ચાલ-નિકાલ-રસ્તા નિકાલ- જલતરૂ વગેરે આકાશથી તે પાતાળ સુધીના ઈઝમેન્ટના તમામ જાતના હકકો સહીત.

મોજે ગામ રે.સર્વે નંબર ક્ષેત્રફળ ચો.મી. પૈકીની જમીનમાં અક્ષર આઈકોન્સ નામનું સંકુલ  
અંદાડા ૩૪૭ ૧૬૦૦૦-૦૦

આવેલ છે તે પૈકી આવેલ મકાન નંબર જેનો પ્લોટેડ એરીયા ચો.મી. રોડ, રસ્તા કોમન પ્લોટ બી-

જમીન ચો.મી. કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. પૈકી બાંધકામ ચો.મી.(કારપેટ એરીયા).

પૈકી બાંધકામ ચો.મી.(બિલ્ડઅપ એરીયા).

કે જેની ચતુરદીશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-  
પશ્ચિમે :-  
ઉત્તરે :-  
દક્ષિણે :-

આ બાના કરાર હમોએ હમારી રાજીખુશીથી વાંચી-વંચાવી-સમજી-વિચારી-માનસીક-શારીરિક બીનકેફ તંદુરસ્ત હાલતમાં કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર સંપૂર્ણપણે સમજી વિચારી-ઉપર જણાવેલ અવેજ લઈ હમારી સ્વેચ્છાએ સ્વમરજીથી આ કરાર લખી આપેલ છે. જે હમોને તથા હમારા વંશ-વાલી-વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

તારીખ :- - - ૨૦

અત્રે.....સહી  
બાના કરાર લખી આપનારની સહી  
અક્ષર ઈન્ફ્રા નામે ભાગીદારી પેઢીના  
વહીવટકર્તા ભાગીદારો પૈકીના ભાગીદાર

તત્રે.....શાખ  
સાક્ષીની સહી

૧) \_\_\_\_\_

૨) \_\_\_\_\_

(રમેશકુમાર છગનભાઈ પડશાળા)

Notarised Barnakhat  
FLAT

કલ્પજ વગરનો બાના કરાર

આજરોજ તારીખ: , માહે: , સને ૨૦ ના વારના દિને.....  
.....૨/-

બાના કરાર લખી લેનારજાતે ઉ.આ.વ.દંદોરહેવાસીબાના કરાર લખી આપનારજાતે ઉ.આ.વ.દંદોરહેવાસી

અક્ષર ઈન્ફ્રા નામે ભાગીદારી પેઢીના

વહીવટકર્તા ભાગીદારો પૈકીના ભાગીદાર

રમેશકુમાર છગનભાઈ પડશાળા

હિન્દુ

પર

બેતી/

વેપાર

બી/૧૦૩, નંદનવન

એપાર્ટમેન્ટ, સુમુલડેરી રોડ,

સુરત

આ કરારમાં લખી લેનારને લખી લેનાર અથવા તમો અથવા પહેલા પક્ષવાળા તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જ્યારે કરાર લખી આપનારને કરાર લખી આપનાર અથવા હમો અથવા બીજા પક્ષવાળા તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના અર્થમાં બન્ને પક્ષકારો તથા તેમના વંશ-વાલી-વારસો કુલમુખત્યાર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ ફલેટ નંબર:-

ચો. ફુટ ચાને

ચો.મી. છે.

જેનું ક્ષેત્રફળ : કારપેટ એરીયા

કબજા ભોગવટાનો કોઈ બીજાના હક્ક-દાવા અને હીસ્સા વિનાની બીન જોખમી આવેલ છે. જે ફલેટ તમો

વેચાણ રાખનારને રૂપિયા: અંકે રૂપિયા: પુરામાં આ બાનાખતના

કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહું ફલેટની બાનાની રકમ રૂપિયા: અંકે રૂપિયા

પુરા તા. ના રોજ રોકડા/ચેકથી વેચાણ રાખનારે હમો વેચાણ આપનારને

ચુકવી આપ્યા છે. સદર ફલેટની બાકી પડતી રકમ આજરોજથી મહિના સુધીમાં ચુકતે આપી પાકો

વેચાણ દસ્તાવેજ તમો વેચાણ રાખનારે કરાવી લેવાનો રહેશે.

સદરહું ફલેટ તમો બાના કરાર લખી લેનાર સિવાય બીજા કોઈને કોઈપણ રીતે ગીરો, વેચાણ, બક્ષીશ, ટ્રાન્સફર, તબદીલથી ભાડેથી આપવાની નથી કે એક્સાઈન કરવાની નથી. સદરહું ફલેટનો કબજો હમોએ તમોને પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે સુપ્રત કરેલ નથી. સદરહું ફલેટનો કબજો, પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ થતા આપો આપ આ બાના ખત લખી લેનારનો થશે. આ કરારથી ફક્ત બાના અંગેનો કરાર કરેલ છે.

સદરહું ફલેટના જમીન મહેસુલ, શિક્ષણવેરા, ઘર વેરો, લોકલ ફંડ-શેષવેરા-ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસ -ગ્રામ પંચાયત વેરાઓ શેષ વેરા-ઘર વેરા પાણીવેરા-લાઈટ બીલ, જાહેર સુખ સગવડો અંગે તમારા હિસ્સામાં આવતા નાણાં, ટેક્સીસ, ફાળા વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ તમો પહેલા પક્ષનાએ કાયમ માટે ભરપાઈ કરવાના છે. અને રહેશે સહી. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા તારીખ પહેલાના તમામ જાતના વેરા જેવા કે ઘરવેરા, પંચાયતના વેરા-પાણી વેરા- લાઈટ વેરા- લોકલ ફંડ- શિક્ષણ વેરા-એકત્રીત જે કોઈ વેરાઓ હાલ અસ્તિત્વમાં છે તે તમામ હમોએ ભરપાઈ કરવાના છે. અને ભવિષ્યમાં ગુજરાત સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે અન્ય કોઈપણ સંસ્થાઓ તરફથી જે કોઈ વેરાઓમાં વધારો થાય તેવા તમામ વેરાઓ તથા કોઈપણ પ્રકારના ટેક્સ, ઈમ્પ્રુવમેન્ટ ફી વિગેરે તમો બાના કરાર લખી લેનારે ભરપાઈ કરવાના છે. ઉપરોક્ત મિલકત અંગેના તમામ ડ્રોઈંગ, ડીઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન વિગેરે પહેલા પક્ષનાએ વિગતે જોઈ સમજી લીધા છે, જે તમોને કબુલ મંજૂર છે અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

(૩)

**શ ર તો**

- (૧) સદરહું ફલેટનો કબજા વગરનો બાના કરાર કરેલો છે.
- (૨) સદરહું ફલેટ તદન ચોખ્ખે ચોખ્ખા ટાઈટલવાળો છે.
- (૩) સદરહું ફલેટ ઉપર કોઈપણ જાતનું સરકારી, બીન સરકારી, ખાનગી કે શ્રોફનું દેવું કે બોજો નથી. જો હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો બાના કરાર લખી આપનારની છે અને સદરહું ફલેટનું ટાઈટલ ચોખ્ખે ચોખ્ખું કરીને આપવાનું છે.
- (૪) સદરહું કરારથી ફલેટનો કબજો પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે સુપ્રત કરેલ નથી. સદરહું ફલેટનો કબજો, બાકી પડતી અવેજની રકમ ચૂકવાયા બાદ પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ થતા બાનાખત લખી લેનારનો ગણવાનો રહેશે. અને તે સમયે આપો આપ આ બાનાખત રદ ગણવાનું રહેશે.
- (૫) સદરહું ફલેટ તમો બાના કરાર લખી લેનાર સિવાય હમારે બીજા કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીશથી આપવાની નથી, આપેલ નથી કે આપવા માટે નકકી કરેલ નથી.
- (૬) સદરહું કરારની તમામ શરતોનું બન્ને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે. આ બાનાખત લખી આપનાર જ્યાં કહે ત્યાં, બાનાખત લખી લેનારાઓએ સહી, સીકકા કરી આપવાના છે. ઉપરાંત તમોએ સોસાયટીના દરેક નિયમોનું પાલન કરવાનું છે.
- (૭) સદરહું ફલેટ અંગેના બાનાખત કરતા સમયે લાગુ તમામ ખર્ચ તથા રજી. દસ્તાવેજ કરતા સમયે લાગુ તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી., વકીલ ફી, ઈન્ડેક્સ ફી, લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ આ બાના ખત લખી લેનારે કરવાનો રહેશે.
- (૮) જો કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહું ફલેટ અંગેનું બુકીંગ કેન્સલ કરાવો તો બાનાખત કેન્સલ કરાવવા માટેનો જે કાંઈ રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય ખર્ચ થાય તે બાના કરાર લખી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.
- (૯) પક્ષકારો આદીવાસી જાતિના નથી.
- (૧૦) આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ ફલેટની નકકી થયેલ કુલ અવેજની ચૂકવણી નિયમ મુજબ સમયસર કરવાની રહેશે. વિલંબીત ચૂકવણી માટે ૧૨% વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે અને તે સંજોગોમાં બાનાખત રદબાતલ કરવાનો હકક બાનાખત લખી આપનારને રહેશે.
- (૧૧) અનિવાર્ય સંજોગોમાં આ બાનાખત લખી લેનારની કાયમી ગેરહાજરીમાં, તેમના વંશ-વાલી-વારસોને આ બાનાખતની તમામ શરતો બંધનકર્તા રહેશે.
- (૧૨) સદરહું હાલમાં અધુરા બાંધકામવાળા ફલેટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ બાનાખતની તારીખથી ( ) માસમાં વેચાણ રાખનારે વેચાણ આપનારને બાકીની અવેજની રકમ ચૂકવી આપી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી કરાવી લેવાનો રહેશે.

.....૪/-

**પ રિ શિ ષ્ટ**

ડી. ભરૂચ સબ ડી. તાલુકા અંકલેશ્વર, મોજે અંદાડા હદમાં, આવેલી અક્ષર આઈકોન્સનાં નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુસરની બીનખેતી ઉપયોગની જમીન તેના લાગતા વળગતા તમામ જાતના હક્કો સહીત જેવા કે ચાલનિકાલ, રસ્તાનિકાલ, જલતરૂ વગેરે આકાશથી તે પાતાળ સુધીના ઈઝમેન્ટના તમામ જાતના હક્કો સહીત તેમાં આવેલ ફ્લેટ.

મોજે ગામ      રે.સર્વે નંબર      ક્ષેત્રફળ ચો.મી.      પૈકી ની જમીનમાં અક્ષર આઈકોન્સ નામનું સંકુલ  
અંદાડા      ૩૪૭      ૧૬૦૦૦-૦૦

આવેલ છે તે પૈકી બિલ્ડીંગના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર      જેનું કારપેટ એરીયા ચો.મી.

બિલ્ડઅપ એરીયા ચો. મી. છે.

બાંધકામની મિલકત તેની આજુબાજુ, ઉપર નીચે, આગળ, પાછળના ભાગે આવેલ અન્ય એફ.એસ.આઈ., પેસેજ, દાદર, લીફ્ટ, પાણીની ટાંકીઓ, માર્જન વગેરેની મિલકત સિવાય, જેમાં વધુમાં વધુ ૩.૦૦ મીટરની ઉંચાઈ સુધીના બાંધકામ કરવા અંગેના હક્ક સાથે, તથા સદરહું મિલકતના હીસ્સામાં આવતી તળની વણ વહેચાયેલી અને અનડીવાઈડેડ શેર ઓફ લેન્ડની જમીન \_\_\_\_\_ ચો.મી. છે.

કે જેની ચતુરદીશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ      :-  
પશ્ચિમે      :-  
ઉત્તરે      :-  
દક્ષિણે      :-

આ બાના કરાર હમોએ હમારી રાજ્યપ્રશીથી વાંચી-વંચાવી-સમજી-વિચારી-માનસીક-શારિરીક બીનકેફ તંદુરસ્ત હાલતમાં કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર સંપૂર્ણપણે સમજી વિચારી-ઉપર જણાવેલ અવેજ લઈ હમારી સ્વેચ્છાએ સ્વમરજીથી આ કરાર લખી આપેલ છે. જે હમોને તથા હમારા વંશ-વાલી-વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

તારીખ :-      -      - ૨૦

અત્રે:.....સહી  
બાના કરાર લખી આપનારની સહી  
અક્ષર ઈન્ફ્રા નામે ભાગીદારી પેઢીના  
વહીવટકર્તા ભાગીદારો પૈકીના ભાગીદાર

તત્રે:.....શાખ  
સાક્ષીની સહી

૧) \_\_\_\_\_

૨) \_\_\_\_\_

(રમેશકુમાર છગનભાઈ પડશાળા)