



શ્રી ૯૧

બાનાખત કરાર

આજરોજ તારીખ : / / ૨૦૧૫ નેવાર ના રોજ **“Fortune Glory”** નામની યોજનામાં ટાવર નાફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : નો બાનાખત કરાર

લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :

....., ઉ.વ.આ....., ધંધો :, રહેવાસી : [PAN :]
(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર માં “પ્રથમ પક્ષવાળા” અથવા “વેચાણ રાખનાર” અથવા “તમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :

VISION REALTY (Pan No AAMFV4686P) એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ એ-૧/૧, વિહૃલેશ બંગ્લો, ગોરવા, વડોદરા. વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર **રમણભાઈ ધનજીભાઈ પટેલ**, ઉ.વ. ૫૩, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૫, પંકજ નગર સોસાયટી, ઈલોરા પાર્ક સર્કલ, વડોદરા. (જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરારમાં “બીજા પક્ષવાળા” અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા “અમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ભાગીદારો પોતે / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, કુલમુખત્યારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાનાખત કરાર અમો / બીજા પક્ષવાળા, તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અકોટા વડોદરા ના મોજે ગામ : વડસર ની સીમમાં રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૮૫ વાળી જમીન છે. જેનો સીટી સર્વે નંબર : ૨૪૨ છે. જેનો ટી.પી સ્કીમ નંબર : ૩૧ છે. જેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૯૦-પૈકી/૨ છે જે માં ઓનર્સ પ્લોટ (સબ પ્લોટ નંબર : ૫૦) જેનું ક્ષેત્રફળ : ૨૬૫.૪૭ જમીનનો અમો બીજી તરફવાળાએ પરેશ શાંતિલાલ પટેલ વિગેરે પાસેથી તારીખ : ૨૧/૦૪/૨૦૧૫ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર નંબર : ૫૭૨૧ થી સબ - રજીસ્ટર કચેરી, વડોદરામાં વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવી માલિક બન્યા છીએ. તેથી, સદર જમીન અમો / બીજા પક્ષવાળા ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે. અને ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અકોટા વડોદરા ના મોજે ગામ : વડસર ની સીમમાં રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૯૨, ૯૩/૧, ૯૩/૨ વાળી જમીનો છે. જેનો સીટી સર્વે નંબર : ૨૩૮ અને ૨૩૯ છે. જેનો ટી.પી સ્કીમ નંબર : ૩૧ છે. જેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૯૨ છે અને ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ : ૭૨૦૯ પૈકી ૫૦૯ ચો. મીટર છોડી બાકી રહેતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૬૭૦૦ ચો. મીટર જમીનનો અમો

બીજી તરફવાળાએ પરેશ શાંતિલાલ પટેલ વિગેરે પાસેથી તારીખ : ૨૧/૦૪/૨૦૧૫ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર નંબર : ૫૭૨૨ થી સબ - રજીસ્ટર કચેરી, વડોદરામાં વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવી માલિક બન્યા છીએ. તેથી સદર જમીન અમો / બીજા પક્ષવાળા ભાગીદારી પેઢીની ૬૭૦૦ ચો. મીટર અને ૨૬૫.૪૭ ચો. મીટર મળી કુલ : ૬૯૬૫.૪૭ ચો. મીટર સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે.

૨. (એ) સદરહું બ્લોક નંબર : ૮૫ ની ખેતી વાળી જમીન અંગે વડોદરા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીએ તેમનાં હુકમ ક્રમાંક એન.એ./ એસ.આર./૧૭૧/૨૦૦૮-૨૦૦૯, નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/૫૨/૬૬૫/૨૦૦૯, તારીખ : ૦૪/૦૩/૨૦૦૯ થી સદરહું જમીન બીનખેતી વાપર ઉપયોગ માટેની મંજૂરી આપેલ છે. તથા સદરહું બ્લોક નંબર : ૮૩/૧ અને ૮૩/૨ ની ખેતી વાળી જમીન અંગે વડોદરા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીએ તેમનાં હુકમ ક્રમાંક એન.એ./ એસ.આર./૧૭૦/૨૦૦૮-૨૦૦૯, નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/૫૨/૬૬૬/૨૦૦૯, તારીખ : ૦૪/૦૩/૨૦૦૯ થી સદરહું જમીન બીનખેતી વાપર ઉપયોગ માટેની મંજૂરી આપેલ છે. અને સદરહું બ્લોક નંબર : ૮૨ ની ખેતી વાળી જમીન અંગે વડોદરા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીએ તેમનાં હુકમ ક્રમાંક એન.એ./ એસ.આર./૧૬૯/૨૦૦૮-૨૦૦૯, નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/૫૨/૭૬૯/૨૦૦૯, તારીખ : ૧૮/૦૩/૨૦૦૯ થી સદરહું જમીન બીનખેતી વાપર ઉપયોગ માટેની મંજૂરી આપેલ છે.

- (બી) સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદન ની પરવાનગી રીવાઈઝ (રજાચીટ્ટી) નંબર : વોર્ડ – ૧૨ એલ – ૭૮ / ૨૦૧૪ – ૨૦૧૫, તારીખ : ૧૮/૦૨/૨૦૧૫ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ **“Fortune Glory”** નામનું એપાર્ટમેન્ટનું યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેમાં ટાવર એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી. એચ, આઈ અને જે ટાવર મળી કુલ ૧૦ ટાવર નું આયોજન કરેલ છે. જેમાં ટાવર એ બી, આઈ અને જે ટાવર ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આગળની બાજુએ દુકાનો આવેલ છે અને પાછળની બાજુમાં કોમન પાર્કિંગ આવેલ છે. અને જેમાં ટાવર એ બી, આઈ અને જે ટાવર ના ફ્લોર ઉપર આગળની બાજુએ દુકાનો આવેલ છે અને પાછળની બાજુમાં રહેણાંક માટેના ફ્લેટો આવેલ છે.

જત, સદર ઉપર વર્ણનવાળી જમીન મિલકત અમો / બીજા પક્ષવાળાઓની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે. તેમાં અમો / લખી આપનાર સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ-ભાગ, હક્ક, હિસ્સો, હિત, સંબંધ, અધિકાર નથી. સદર જમીન મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે અને તે વેચાણ આપવાનો અમોને પુરતો હક્ક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા વેચાણ રાખવા ઈચ્છતા હોઈ તે તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન રહી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને માન્ય રાખવાની રહીશે.

પરિશિષ્ટ
બાનાખતના કરારવાળી અધુરા બાંધકામવાળી મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અકોટા વડોદરા ના મોજે ગામ : વડસર ની સીમમાં રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૮૫ , ૯૨, ૯૩/૧, ૯૩/૨ વાળી જમીનો છે. જેનો સીટી સર્વે નંબર : ૨૩૮ ૨૩૯ અને ૩૪૨ છે. જેનો ટી.પી સ્કીમ નંબર : ૩૧ છે. જેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૯૦-પૈકી /૨ અને ૯૨ છે અને ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ : ૭૨૦૯ પૈકી ૫૦૯ ચો. મીટર છોડી બાકી રહેતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૬૭૦૦ ચો. મીટર અને ૨૬૫.૪૭ ચો. મીટર મળી કુલ : ૬૯૬૫.૪૭ ચો. મીટર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજૂરી મુજબ આયોજીત **“Fortune Glory”** નામનું એપાર્ટમેન્ટમાં રહેણાંક માટેના ફ્લેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે જણાવેલ મીલકત અને માપ વાળી અધુરા બાંધકામવાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ટાવર	ફ્લોર	ફ્લેટ નંબર	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)	વરાડે પડતી વાણવહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)

ઉપર જણાવેલ મીલકત ની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

૧. સદર ઉપર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ, તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને રૂા...../- માં અધુરા બાંધકામવાળો ફ્લેટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર કરાર અન્વયે બાના પેટે રૂા...../- ચેકથી તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા તરફથી અમોને ચુકતે મળેલ છે અને તે વેચાણ અવેજ પેટેના મળ્યાનું કબુલ કરીએ છીએ. સદર ઉપર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ આજરોજથી માસ : ૧૨ માં ચુકવી આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે તથા સદર મુદત દરમ્યાન બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા હકકદાર અને અધિકારી થયા છો.

૨. સદર ઉપર જણાવેલ મુદ્ત દરમ્યાન પુરે પુરો વેચાણ અવેજ ન ચુકવાય તેવા પ્રસંગે વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ રકમ ફોરફીટ થશે અને બાનાખત આપો આપ રદ્ થયેલ ગણાશે અને તે અમો રદ્ કરવા / કરાવવા હકકદાર અને

અધિકારી રહીશુ. તે અંગે તમોએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો કે લઈ શકશો નહીં. વધુમાં સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકતે મળતા, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને સુપ્રત કરીશુ.

૩. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વકીલ ફી તથા ઈતર ખર્ચા વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તેમજ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, દંડ વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તમો / લખાવી લેનારે ભરવાની છે.

૪. સદર **“Fortune Glory”** નામની યોજનાના સામુહીક વપરાશની સુવીધા જેવીકે કોમન લીફ્ટ, રોડ-રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સુરક્ષા ખર્ચ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓને વાપર ઉપયોગ તમામ સભાસદોએ વ્યવસ્થીત રીતે સહીચારો કરવાનો રહેશે. તેમજ તેનો નીભાવણી મરામત, નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતા ભાગે, પોત પોતાના હિસ્સા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે. વધુમાં કોર્પોરેશનમાં મંજૂર કરાવેલ નકશા મુજબ આયોજન કરવામાં આવેલ યોજનામાં જવા-આવવાના આંતરીક રસ્તામાંથી એક - બીજાના માર્જીનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહીચારી ડ્રેનેજ લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈન, ગેશ પાઈપ લાઈન તથા ઉપયોગી અન્ય કોઈપણ સુવીધાની લાઈન લાવવા – લઈ જવા, તેનો વાપર ઉપયોગ સહીચારી રીતે કોઈને અડચણ કે અંતરાય ન પડે તે રીતે કરવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ, મરામત ખર્ચ, ખામી ચુક્ત લાઈનવાળા જે તે સભ્યએજ કરવાનો રહેશે. તે અંગે આજુ-બાજુના તમામ સભાસદોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતનો વાંધો લીધા સિવાય આપવાનો છે અને યોજનાના રોડ-રસ્તા સહમાં સભ્યની સુવિધા માટે ડેવલોપરે કરેલા આંતરીક ફેરફાર તમામ સભ્યોએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ સભ્યોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં.

૫. સદર યોજનાના સભાસદો ભેગા મળી અસોસીએશનની રચના કરે તો તેના ફરજીયાત સભાસદ થઈ જરૂરી સભ્ય ફી, ખર્ચની રકમ આપી તેના નીતી નીયમોનું ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર બાનાખત કરાર લખી આપેલ છે.

સદર બાનાખત કરાર અમો / બીજા પક્ષવાળા અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, દીલના સાવધ પણામાં, અકકલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં તેમજ કોઈપણ ઘાક - ઘમકી, રજુઆત તે ગેર સમજુતી સીવાય, સભાણ અવસ્થામાં અમારી રાજી ખુશીથી કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમો અમારી સહી નીચે સાક્ષીઓની રુબરુમાં કરી આપેલ છે.

સ્થળ : વડોદરા

તારીખ :/...../૨૦૧૫

લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :

VISION REALTY નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા
ભાગીદાર

રમણભાઈ ઘનજીભાઈ પટેલ

સાક્ષી :

.....
.....