// બાનાખતનો કરાર //

(કબજા સિવાયનો)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ડભોડાની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર : ૧૫૬૭ પૈકી ૯૦૦ ચો.મી .તા સર્વે નંબર : ૧૫૬૮ પૈકીની ૬૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૧૫૦૦ ચો.મી. જમીન વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ અલગ અલગ મજલા વાળી દુકાનો કે જે **" શ્રી રંગ વિલેજ "** ના નામથી ઓળખાય છે જે દુકાનો પૈકી .... **ફ્લોરની દુકાન નંબર :** ....કે જેનું કુલ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. (કારપેટ એરીયા)** (રેરાના નિયમ મુજબ કારપેટ ....ચો.મી.) તથા સદર દુકાનના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર આશરે .... **ચો.મીટર** જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકતનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર...,

---

<u>એકતરફવાળા ::</u>
<u>લખી આપનાર ::</u>

નિગીત પ્રમુખભાઈ પટેલ

PAN NO. APLPP 0292 H

આધાર કાર્ડ નં.

ઉ.વ.આ. ૨૮, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ગામ : રાયસણ,

તા.જી.ગાંધીનગર.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " એકતરફવાળા " અગર " લખી આપનાર " એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે

)

<u>બીજીતરફવાળા ::</u>
<u>લખાવી લેનાર ::</u>

નામ :
આધાર કાર્ડ નં.
ઉ.વ.પુખ્ત,
રહેવાસી : ....

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " બીજીતરફવાળા " અગર " લખાવી લેનાર " એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે)

<u>ત્રીજીતરફવાળા ::</u>
<u>ડેવલપર્સ ::</u>

શ્રી રંગ ઈન્ફ્રા કોન નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ : ડભોડા, તા.જી.ગાંધીનગરના સર્વે નં. ૧૫૬૭ પૈકી, ૧૫૬૮ પૈકી ની વાણીજય હેતુની જમીન ખાતે આવેલ છે વતી તેના ભાગીદારો
PAN NO. ACGFS 9698 J
(૧) અર્પિત પ્રિયવદન શાહ
આધાર કાર્ડ નં.
ઉ.વ.આ. ૩૭, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૩૧, અનિર્દેશ બંગ્લોઝ, સરગાસણ ચોકડી નજીક, ખ–૦, ઉવારસદ, તા.જી.ગાંધીનગર.
(૨) નિરંજન વાસુદેવ વ્યાસ
આધાર કાર્ડ નં.

ઉ.વ.આ. ૪૨, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : પ્લોટ નંબર : ૩૬૩/૨,
સેક્ટર નંબર : ૨/બી, ગાંધીનગર.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " ત્રીજીતરફવાળા " અગર " ડેવલપર્સ " એ રીતેના શબ્દોથી સંબોધવામાં આવેલ છે)

જત આજરોજ અમો લખી આપનાર તથા ત્રીજીતરફવાળા/ડેવલપર્સ તે તમો લખાવી લેનારને આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર લખી આપીએ છીએ કે...,

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ડભોડાની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર : ૧૫૬૭ પૈકી ૯૦૦ ચો.મી .તા સર્વે નંબર : ૧૫૬૮ પૈકીની ૬૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૧૫૦૦ ચો.મી. જમીન વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા સર્વે નંબર : ૧૫૬૭, ૧૫૬૮ તથા ૧૫૬૯ ની બાકી રહેતી ૧૧૦૪૬ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા/ લખી આપનારાની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. તેમજ મજકુર જમીન સરકારી રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમાં માલીક તરીકે અમો લખી આપનારના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે.

સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનો અમો લખી આપનારે તેના માલીક રણછોડભાઈ હરગોવનદાસ વિગેરેનાઓ પાસેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૭૫૮૦ તા. ૨૫/૬/૨૦૧૨ ના રોજથી કરાવી લઈ અથાટ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી અમો લખી આપનાર સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનના માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલ છીએ.

સદરહુ સર્વે નંબર : ૧૫૬૭, ૧૫૬૮ તથા ૧૫૬૯ વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટે બીન ખેતીનો ઉપયોગ શરૂ કરવા માટેની એન.એ. પરવાનગી મેળવવા માટે અમો લખી આપનારે કલેકટર અને જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની કચેરી, ગાંધીનગર ખાતે અરજી કરતાં કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નંબર : સીબી/જમીન/તત્કાલ/ બી.ખે./ એસ.આર.૬૪/૧૨/ વશી.૭૯૮૮ થી ૮૦૦૦/૨૦૧૩ થી તા. ૧૮/૪/૨૦૧૩ ના રોજથી સદરહુ કુલ જમીન પૈકી સર્વે નં. ૧૫૬૭ પૈકીની ૯૦૦ ચો.મી. તથા સર્વે નં. ૧૫૬૮ પૈકીની ૬૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૧૫૦૦ ચો.મી. જમીનમાં વાણીજય હેતુ માટે તથા સર્વે નંબર : ૧૫૬૭, ૧૫૬૮, ૧૫૬૯ ની બાકી રહેતી ૧૧૦૪૬ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટેની એમ કુલ્લે ૧૨૫૪૬ ચો.મી. જમીનમાં વાણીજય તથા રહેણાંક હેતુ માટે બીન ખેતીની પરવાનગી આપેલી છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબરની ૧૫૦૦ ચો.મી. વાણીજય હેતુ ની બીન ખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન ઉપર વાણીજય હેતુનું બાંધકામ કરવા તથા ૧૧૦૪૬ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમો લખી આપનારે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ગાંધીનગર સમક્ષ પ્લાન રજૂ કરતાં જુનીયર નગર નિયોજક ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક : પીઆરએમ/ ડભોડા/૨૨૫/૦૭/૨૦૧૩/૪૦૭૧/૨૦૧૩ તા. ૧૨/૧૨/૨૦૧૩ ના રોજથી પ્લાન મંજુર કરી તેઓએ નકકી કરેલ શરતોને આધીન વાણીજય ગ્રાઉન્ડ ફલોર–૨૮, ફર્સ્ટ ફલોર–૨૮ તથા સેકન્ડ ફલોર–૨૮ તથા રહેણાંક અંગેના ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરના કુલ ૫૪ યુનિટના બાંધકામ અંગેની વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે.

સદરહુ વિકાસ પરવાનગી આધીન બાંધકામનું કાર્ય હાથ ધરવુ હોઈ પરંતુ અમો લખી આપનારને બાંધકામના કાર્ય અંગે કોઈ જાણકારી કે અનુભવ ન હોવાથી અમો લખી આપનારે સદરહુ મીલકત અંગે પાસ થયેલ પ્લાન અનુસારનું બાંધકામ કરવા સારૂ કન્ફર્મીંગ પાર્ટીનાઓની નિયુકતી કરેલ અને જે અંગેનો એક ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીનાઓ વચ્ચે કરવામાં આવેલ જે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ નોટરીશ્રી જશવંતસિંહ વી. રાઠોડ સમક્ષ તેઓના નોટરી રજીસ્ટર્ડમાં સીરીયલ નંબર : સી/૩૮/૨૦૧૫ થી તા. ૧૦/૨/૨૦૧૫ ના રોજથી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે અને જે ડેવલપેમન્ટ એગ્રીમેન્ટ ઉપર બોમ્બે સ્ટેમ્પ એકટ નીચે જરૂરી ૩.૫% નો રૂા. ૪૦,૦૦૦/- પુરાના સ્ટેમ્પ વાપરેલ છે. આમ સદરહુ ડેવલપમેન્ટમાં નકકી કરેલ શરતો આધીન તેમજ અમો વચ્ચે થયેલ સમજુતીઓ આધીન સદરહુ મીલકત ઉપર વાણીજય અંગેના બાંધકામનું કાર્ય હાથ ધરી અલગ અલગ મજલાવાર " શ્રી રંગ વિલેજ" ના નામથી ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે જેમાં હાલમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરની દુકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે અને જે વાણીજયક દુકાનોની યોજના પૈકી .... **ફલોર** પર આવેલ **દુકાન નંબર** :........... વાળી મીલકત અમો લખી આપનારે તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારને વેચાણેથી આપવાનું નકકી કરી હાલનો આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં નીચેની શરતોને આધીન કરી આપેલ છે. અને વેચાણ આપેલ મીલકતનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " **સદરહુ મીલકત** " અગર " **સદરહુ દુકાન** " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનારે તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીનાઓએ સાથે રહીને તમો લખાવી લેનારને કુલ્લે રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણથી આપવાનું નકકી કરેલ છે અને જે વેચાણ અવેજની કુલ રકમ પૈકી બાનાપેટે રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનારે અમોને ચુકવી આપેલ છે જે આથી અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી કબુલ કરીએ છીએ.

બાના અવેજની વિગત ::-

રૂા.............../—	અંકે રૂપિયા .... પુરા .... શાખાના ચેક નંબર : .... તા. .... ના રોજથી કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપેલ છે તે.
રૂા............/—	કુલ અંકે રૂપિયા ....પુરા.

આમ ઉપરોકત વિગતે અમો લખી આપનારે તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ બાના અવેજની રકમ સ્વીકારેલ છે અને નીચેની શરતોને આધીન આ બાનાખત કરી આપીએ છીએ. જયારે વેચાણ અવેજની બાકીની ચુકતે રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને નીચે બાનાખતની શરતોમાં જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે.

// શરતો અને વિગતો //

૧. સદરહુ બાનાખતની મુદત આજથી .... માસ સુધીની નકકી કરેલ છે સદર મુદતમાં બાકી રહેતી અવેજની પુરેપુરી રકમ તમો લખાવી લેનારાએ ચુકતે ચુકવી આપવાની રહેશે. સદરહુ શરત

એ આ બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે. જેનું તમો લખાવી લેનારાએ પાલન કરવાનું રહેશે.

૨. સદરહુ બાનાખતથી સદરહુ મીલકતનો કબજો, ભોગવટો તમોને સોંપેલ નથી. પરંતુ સદરહુ મીલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનો રહેશે.

૩. સદરહુ મીલકતની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ તમો લખાવી લેનારા અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને સદરહુ બાનાખતની મુદત પુરી થતા અગાઉ ચુકવી આપો ત્યારબાદ જ અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપી તમો લખાવી લેનારના નામે અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો લખાવી લેનારના ખર્ચે અમારા એડવોકેટ મારફત પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૪. સદરહુ બાનાખતની રૂઈએ સદર બાનાખતની મુદત પુરી થતા અગાઉ તમો લખાવી લેનારા કોઈપણ બેંક કે નાણાંકીય સંસ્થામાંથી લોન મેળવવાની કાર્યવાહી કરવા હકદાર રહેશો.

૫. સદરહુ મીલકત અંગેના અમો એક તરફવાળાના નામે રાઈટસ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તેમજ બોજા રહીત છે તે મતલબનુ ટાઈટલ્સ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટ પાસેથી મેળવી અમો એક તરફવાળાએ તમો લખાવી લેનારાને તેની નકલ આપેલ છે. જેની તમો લખાવી લેનારાએ ખાત્રી અને ચકાસણી કરી સદર મીલકત વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલ છે.

૬. સદરહુ મીલકતના ફાળે પડતા તમામ પ્રકારના મ્યુ. ટેક્ષ, વેટ, વેરા, કોમન વરાડે પડતો ખર્ચ, મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ, એલોટમેન્ટ, પાર્કીંગ ખર્ચ, જી.ઈ.બી./ટોરેન્ટ, ગુડા/મહાનગર પાલીકા ખર્ચ

વિગેરે તમામ તમો લખાવી લેનારાએ અલગથી અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ચુકવી આપવાનું રહેશે.

૭. સદરહુ મીલકતનો પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી., સરકારી રેકર્ડમાં તથા ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા અંગેનો ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

૮. અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી આથી તમો લખાવી લેનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી જણાવીએ છીએ કે સદરહુ મીલકત અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી. વધુમાં સદરહુ મીલકતમાં કોઈનો હક્ક દર-દાવો અલાખો કે હીત સંબંધ પોષાતો નથી તેમજ સદરહુ મીલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી સદરહુ મીલકત સંપુર્ણ બોજા રહીત છે અને અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી સદરહુ મીલકત વેચાણ કરવા સંપુર્ણ માલીક મુખત્યાર અને હકકદાર છીએ.

૯. સદરહુ દુકાનમાં તમો લખાવી લેનારે ન્યુસન્સ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવાનુ નથી તેમજ કાયદા વિરૂધ્ધની વસ્તુઓ, દાહક વસ્તુઓ, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો, ગંધ મારે અગર તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો, પ્રતિબંધી ચીજ વસ્તુઓ રાખવાની નથી. તેમજ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ દુકાનનો ઉપયોગ ફકત દુકાન માટેજ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય રહેણાંક હેતુ માટે કોઈપણ સંજોગોમાં સદર દુકાનનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

૧૦. તમો લખાવી લેનારે તમારું વાહન સદરહુ દુકાન હોલ્ડરો માટે નિયત કરેલ પાર્કીંગમાંજ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે અન્ય કોઈ દુકાન હોલ્ડરને નડતર રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્ક કરવાનું રહેશે તેમજ તમો લખાવી લેનારનો સદરહુ દુકાનના ઉપર આવેલ ધાબામાં કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી કે માલીકી હકક રહેશે નહીં.

૧૧. સદરહુ " **શ્રી રંગ વિલેજ"** એ નામની સ્કીમ/યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીની રચના કરવામાં આવશે અને તમો લખાવી લેનાર તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીમા ફરજીયાત સભ્યપદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તે આ કરારની મહત્વની શરત છે. તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યાં હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તથા સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીના તમામ કાયદા અને નિયમો તથા ઠરાવોનું તમો લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનારા આ બાનાખતમાં સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

૧૨. અમો લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી સદરહુ બાનાખતની તમામ શરતોનું પાલન કરી સદરહુ મીલકતનો પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા તૈયાર અને ખુશ હોઈએ તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવામાં ઢીલ યા કસુર કરો યા વાકું બોલો તો અગર સદર બાનાખતની શરતોનું પાલન ન કરો તો બાનાખતની મુદત વિતે ઉપર જણાવેલ બાનાની રકમ આપો આપ ફોરફીટ થશે અને

ત્યારથી જ સદર બાનાખત આપો આપ રદબાતલ થયેલું ગણાશે.
જેની આથી તમો લખાવી લેનારા કબુલ કરો છો.

|| પરિશિષ્ટ ||

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે કભોડાની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર : ૧૫૬૭ પૈકી ૯૦૦ ચો.મી .તા સર્વે નંબર : ૧૫૬૮ પૈકીની ૬૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૧૫૦૦ ચો.મી. જમીન વાણીજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ અલગ અલગ મજલા વાળી દુકાનો કે જે " **શ્રી રંગ વિલેજ** " ના નામથી ઓળખાય છે જે દુકાનો પૈકી .... **ફ્લોરની દુકાન નંબર :** ....કે જેનું કુલ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. (કારપેટ એરીયા)** (રેરાના નિયમ મુજબ કારપેટ ....ચો.મી.) તથા સદર દુકાનના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર આશરે .... **ચો.મીટર** જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મીલકત...,

<u>ખુંટ વર્ણનઃ-</u>

પુર્વે ::
પશ્ચિમે ::
ઉત્તરે ::
દક્ષિણે ::

એ રીતે ખુંટચાર વચલી બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેના વરાડે પડતી મળવાપાત્ર રોડ રસ્તાના સહીયારા વરાડે વાપરવાના તથા ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મીલકત.