## બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૧૦(વેજલપુર)ના મોજે ગામ સરખેજની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૪૧/૨ની (ખાતા નં.૧૦૩) હે.આરે.ચો.મી ૦-૮૪-૯૮,જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૮૯ (સરખેજ-ઓકાફ-ફતેહવાડી)માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૩/૨ ની ૫૦૯૯ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે ''સૌમ્ય રેસીડેન્સી'' ના નામે ઓળખાય છે. તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી બ્લૉક નંબર '....' ના ફ્લેટ નંબર '.....' ના આશરે.........સ.ચો.મીટરના બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

**એક તરફવાળા :-** **તથ્ય ઈન્ફ્રાસ્પેશ પ્રાઈવેટ લિમીટેડ**
**વેચાણ આપનાર** એ નામની પ્રાઈવેટ લિમીટેડ કંપની, ઈન્ડિયન કંપની એક્ટ ૧૯૫૬ હેઠળ રજિસ્ટર્ડ થયેલ કંપની છે, જેની રજિસ્ટર્ડ ઓફિસ–૫૦૪, અર્થ અરાઈઝ,
વાય.એમ.સી.કલબ પાસે, વેજલપુર,
એસ.જી.હાઈવે,અમદાવાદ

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'અમો', 'એક તરફવાળા' અગર 'વેચાણ આપનાર કંપની' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ આપનાર કંપનીના હાલના તથા વખતો–વખતના સભ્યો તેમજ ડિરેક્ટર્સ, તથા વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

**બીજી તરફવાળા :-** ..............................
**વેચાણ લેનાર** પુખ્ત વયના, ધર્મે – હિન્દુ,
રહે.

અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'તમો' 'બીજી તરફવાળા' અગર 'વેચાણ લેનાર', 'વેચાણ રાખનાર' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહુ 'વેચાણ લેનાર/રાખનાર' તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

**જત**

1. રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૧૦(વેજલપુર)ના મોજે ગામ સરખેજની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૪૧/૨ની (ખાતા નં.૧૦૩) હે.આરે.ચો.મી ૦-૮૪-૯૮,જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૮૯ (સરખેજ-ઓકાફ-ફતેહવાડી) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૩/૨ ની ૫૦૯૯ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળા/ કંપનીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહિત જમીન છે.

2. સદરહુ મોજે ગામ સરખેજની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૪૧/૨ની (ખાતા નં.૧૦૩) હે.આરે.ચો.મી ૦-૮૪-૯૮,જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૮૯ (સરખેજ-ઓકાફ-ફતેહવાડી) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૩/૨ ની ૫૦૯૯ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે **''સૌમ્ય રેસીડેન્સી''** ના નામે ઓળખાય છે. તે બાંધકામવાળી મિલકત તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી બ્લૉક નં. '.....' માં આવેલ ફ્લેટ નંબર '.......' ના આશરે ............ સ.ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ _____ સ.ચો.મીટરના હકક-હિસ્સા સહિતની મિલકતને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **'સદરહુ મિલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે તે સદરહુ મિલકત આજ રોજ આ બાનાખતના કરારથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરીએ છીએ જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે.

3. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ કલીયર તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાન તથા સ્થળ ઉપર થયેલ બાંધકામની ગુણવત્તા તેમજ કોમન એમેનીટીઝની તમો લખાવી લેનારે જાતે તથા તમારા સદર બાબતે નિષ્ણાત દ્વારા તપાસ કરાવતા તમોને સંપૂર્ણ સંતોષ થતાં સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવા બાબતે તમોએ મુક્ત સંમતિ આપતા અમો વેચાણ આપનાર કંપનીએ તમો વેચાણ

લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીએ છીએ જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે.

4. એ રીતેની નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ ફ્લેટ નં. ......... ના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ઈલેક્ટ્રિક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રિક સર્વિસ સહિતની મિલકત તથા સદરહુ **'સૌમ્ય રેસીડેન્સી'** એ નામની યોજનામાં જે જે કોમન સુવિધાઓ આવેલ હોય તેના વરાડે પડતા હક્કો સહિતની મિલકત તથા તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન વેચાણ લેવા સારું અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે દરમિયાન આપેલી સમજ અનુસાર તમોએ વર્તન કરવાની બાંહેધરી આપેલી અને તેની સ્પષ્ટ સમજૂતીથી અમોએ તમોને સદરહુ મિલકત **ઉચ્ચક રૂ. __________/- અંકે રૂપિયા __________ પુરામાં** આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીએ છીએ અને સદરહુ મિલકતના બાનામાં તથા વેચાણ અવેજ પેટેની રકમો નીચેની વિગતે ચૂકવેલી છે.

**<u>બાના તથા વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવ્યાની વિગત જે:-</u>**

| અ.નં. | બેંક – શાખા | ચેક નંબર | તારીખ | રકમ રૂ. |
|---|---|---|---|---|
| 1. | ............... | ......... | .../.../૧૭ | ............/- |
| 2. | ............... | ......... | .../.../૧૭ | ............/- |

**રૂ. ................../- અંકે રૂપિયા ........................ પુરા.**

એ રીતે સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરારમાં બાનામાં તથા વેચાણ અવેજ પેટે **રૂ. .........../- અંકે રૂપિયા ....................... પુરા** તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ઉપરોક્ત રીતે ચૂકવ્યા છે, તે અમો વેચાણ આપનાર કંપનીને પહોંચ્યા છે, જેની આ પહોંચ છે

અને સદરહુ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ અવેજમાં અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને મજરે બાદ કાપી આપવાની છે અને રહેશે.

5. અમો લખી આપનાર કંપનીએ રિલાયન્સ હોમ ફાઈનાન્સ લિમિટેડમાંથી સદર જમીન ઉપર પ્રોજેક્ટ લોન લીધેલ હોવાથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા બોજા મુક્ત કરી આપવાની તમામ જવાબદારી અમો લખી આપનાર કંપનીની રહેશે જેની સ્પષ્ટ સમજૂતી તમો લખાવી લેનારને અમો લખી આપનાર કંપનીએ કરેલ છે અને જેની તમો લખાવી લેનારે મુક્ત સંમતિ આપતા આ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે.

6. મજકૂર **'સૌમ્ય રેસીડેન્સી'** એ નામની સ્કીમમાં આવેલ જુદા–જુદા ફ્લેટો તથા દુકાનોનું વેચાણ અંગેની રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબની તમામ કાર્યવાહી કરવા સારૂ **તથ્ય ઈન્ફ્રાસ્પેશ પ્રાઈવેટ લિમિટેડ** એ નામની પ્રાઈવેટ લિમીટેડ કંપનીના હાલના ડિરેક્ટર તરીકે બાનાખતના કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંપની વતી સહી–મત્તા કરવાની સત્તા અને અધિકાર બોર્ડ ઓફ ડિરેક્ટર્સની મીટીંગમાં ઠરાવ કરીને આપેલ છે., જેથી સદર દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ હકીકતો તમામ કંપની હાલના તથા વખતો–વખતના તમામ સભ્યો,ડિરેક્ટર તેમજ વહીવટકર્તાને કબૂલ–મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

7. સદરહુ બાનાખતના કરારના દસ્તાવેજથી અમો વેચાણ આપનારે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રયત્ક્ષ કબજો તથા વગર વહેંચાયેલી જમીનનો પરોક્ષ કબજો યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બી.યુ. પરમીશન મળ્યા પછી તમો વેચાણ લેનારને સોંપવાનું નક્કી કરેલ છે.

8. સદરહુ આ બાનાખતની મુદત આજ રોજથી માસ – ૧૨(બાર) સુધીની નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનાર તથા અમો

વેચાણ આપનાર કંપનીની સંમતિથી સદરહુ મુદ્દતમાં વધારો કરી શકાશે. વધુમાં મજકૂર મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચૂકવી આપવાની રહેશે.

| | | |
|---|---|---|
| (i.) | નોંધણી સમયે(બુકિંગ) | ૨૦ % |
| (ii.) | બેઝમેન્ટ સ્લેબ સમયે | ૧૫ % |
| (iii.) | સેકન્ડ ફલોર સ્લેબ સમયે | ૧૦ % |
| (iv.) | ફોર્થ ફલોર સ્લેબ સમયે | ૧૦ % |
| (v.) | ફીફથ ફલોર સ્લેબ સમયે | ૧૦% |
| (vi.) | સેવંથ ફલોર સ્લેબ સમયે | ૧૦% |
| (vii.) | બ્રીક્સ વર્ક સમયે | ૧૦% |
| (viii.) | પ્લાસ્ટર સમયે | ૫% |
| (ix.) | ફલોરીંગ સમયે | ૫% |
| (x.) | દસ્તાવેજ સમયે | ૫ % |
| | કુલ = | ૧૦૦ % |

9. આમ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના બાકીના અવેજના રૂપિયા બાનાખતની નક્કી થયેલ મુદતમાં તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર કંપનીને ઉપર જણાવ્યા મુજબ ચૂકવી આપવાના છે, તેમજ યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બી.યુ.પરમીશન મળ્યા પછી સદરહુ મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો વેચાણ આપનાર કંપનીએ તમો વેચાણ લેનારને સોંપવાનો છે તે તમોને કબૂલ-મંજૂર છે.

10. સદરહુ મિલકતના સરકારી તથા અર્ધ સરકારી કરવેરા તથા અન્ય જરૂરી તમામ કરવેરાઓ સદરહુ મિલકતનો દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીના અમો વેચાણ આપનારે ભરપાઈ કરવાના છે અને રહેશે અને ત્યાર પછીના તેવા તમામ નાણાં ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારના શિરે રહેશે.

11. સદરહુ બાનાખતની મુદતમાં અમો વેચાણ આપનાર પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા રાજીખુશી અને તૈયાર હોઇએ છતાં તમો વેચાણ લેનાર બાકીના અવેજના રૂપિયા ચૂકવી વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરાવી લો તો મુદત વીતેથી આ બાનાખતમાં આપેલ બાના/વેચાણ અવેજ પેટેની તમામ રકમ ફોરફીટ થયેલ ગણાશે અને આ બાનાખતનો અંત આવેલો ગણાશે અને સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાના તમારા હકકો નષ્ટ ગણાશે

અને ત્યાર બાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનો તમો વેચાણ લેનારનો કોઇ જ હકક રહેશે નહીં અને ત્યાર બાદ સદરહુ મિલકત અમો વેચાણ આપનાર અન્ય કોઇને વેચાણ આપીએ તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સહી સંમતિ અને કબૂલાત છે અને રહેશે. તેમ છતાં, તમો વેચાણ લેનાર કોઇપણ જાતના લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ઊભા કરતા–કરાવતા આવો તો તે રદબાતલ યાને કે કેન્સલ થયેલ ગણાશે તેની તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે.

12. સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ અસલ કાગળો અમારે તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપવાના છે અને રહેશે અને સદરહુ મિલકતને લગતા લોનના હેતુ સારું જરૂરી તમામ પેપર્સ અમારે તમોને આપવાના છે અને રહેશે. તમો લખાવી લેનારની લોન મંજૂર ન થાય તો તેવા સંજોગો મજકૂર પેપર્સનો અમો લખી આપનારને કોઇપણ પ્રકારનો દૂર ઉપયોગ કર્યા વગર પરત કરવાના રહેશે.

13. સદરહુ મિલકત ઉપર રિલાયન્સ હોમ ફાઇનાન્સ લિમિટેડના બોજા સિવાય રાઇટ ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તથા સેલેબલ છે તે જોઇ તપાસી સદરહુ મિલકત તમોએ અમારી પાસેથી આ બાનાખતના કરારના દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે અને સદરહુ બાનાખતનો અમલ ચાલુ હશે ત્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનારાના આ બાનાખતના હકકને નુકસાન થાય તેવું કોઇ કૃત્ય અમો વેચાણ આપનારે કરવાનું નથી અને વેચાણ આપનારે સદરહુ **'સૌમ્ય રેસીડેન્સી'** એ નામની યોજનામાં અન્ય દુકાન/ફ્લેટ ધારકો/સભ્યોને જે કાંઇ આગવા કાયમી સ્વતંત્ર હકકો આપેલ છે તે બાબતની તમો સંપૂર્ણ વાકેફ છો. તેમાં તમો વેચાણ લેનારે કોઇ જ વાંધો, તકરાર કે અડચણ નથી અને તમોને વણવહેંચયેલ જમીન આપવાનું નકકી કરેલ હોઇ જમીનના સ્વતંત્ર હકકોની માંગણી કયારેય કરી શકશો નહીં અને સદરહુ **'સૌમ્ય રેસીડેન્સી'** નામની સ્કીમ અંગે ભવિષ્યમાં જ્યારે અન્ય એસોસીએશન કે સોસાયટી કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું વેચાણ લેનારને માટે ફરજિયાત રહેશે તે શરતે

સદરહુ મિલકત તમોએ અમારી પાસેથી આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

14. સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ જેવું કે– સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપિંગ, લખાઈ ફી, વકીલ ફી વગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનાર એકલાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

## પરિશિષ્ટ

**રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ–૧૦(વેજલપુર)ના મોજે ગામ સરખેજની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૪૧/૨ની (ખાતા નં.૧૦૩) હે.આરે.ચો.મી ૦–૮૪–૯૮,જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૮૯ (સરખેજ–ઓકાફ–ફતેહવાડી) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૩/૨ ની ૫૦૯૯ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે ''સૌમ્ય રેસીડેન્સી'' ના નામે ઓળખાય છે. તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી બ્લોક નંબર '.......' ના ફલેટ નંબર '.........' ના આશરે ચો.ફૂટ ........ યાને કે ચોરસ મીટર .........ના બાંધકામવાળી મિલકત.**

**ફલેટ નં. '..........' ના ખૂંટ ચાર ની વિગત .**

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો વેચાણ આપનાર કંપનીએ પાકો વિશ્વાસ અને સંપૂર્ણ ભરોસો આપીને અમારી રાજી ખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી વાંચી, સમજી વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણ સિવાય બીન કેફે સભાન અવસ્થામાં તમો વેચાણ લેનારને લખી કરી આપેલ છે જે અમો વેચાણ આપનાર કંપની હાલના તથા વખતો–વખતના સભ્યો તેમજ ડિરેક્ટર્સ, તથા વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો,

એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદિ તમામને કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

**આજ તા. ____માહે ________સને ૨૦૧૭ ના દિને શહેર અમદાવાદ મુકામે કરવામાં આવેલ છે.**

**અત્રે________________મત્તુ અત્રે__________________શાખ**

**એક તરફવાળા / વેચાણ આપનાર :-**

**તથ્ય ઈન્ફ્રાસ્પેશ પ્રાઈવેટ લિમીટેડના**
**ડિરેકટર**

__________________________

**(કેવલકુમાર બી.મહેતા)**

**એમણે તેમની સહી નીચે સહી કરનાર**
**બન્ને સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલ છે.**

**(૧)** __________________________

**(૨)** __________________________

***રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ – ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ***

***એક તરફવાળા/વેચાણ આપનાર :-***

*તથ્ય ઈન્ફ્રાસ્પેશ પ્રાઈવેટ લિમીટેડના*
*ડિરેક્ટર*

_______________________ _______

*(કેવલકુમાર બી.મહેતા)*

***બીજી તરફવાળા/વેચાણ લેનાર :-***

_______________________ _______

*(..............................)*