## સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદની મિલકતના વેચાણનું બાનાખત
## (કબજા વગરનું)

---

**લખાવી લેનાર** :
**એકતરફથી**

*ઉંમર વર્ષ , ધર્મે હીન્દુ, કસબ :,*
*રહેવાસી : અમદાવાદ, ના.*
**PAN NO :**

*જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" અગર* **"લખાવી લેનાર"** *એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.*

**જોગ લખી આપનાર :**

**બીજીતરફથી**

**અક્ષર ઈન્ફ્રાબીલ્ડ** *એ નામની ભાગીદારીની પેઢીની વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર શ્રી કલ્પેશભાઈ કાન્તીલાલ પટેલ, ઉંમર આશરે વર્ષ ૪૯, ધરમે હીન્દુ, કસબ : ખેતી તથા વેપાર, ઠેકાણું : ૨૪, ગ્રીનફીલ્ડ, થલતેજ, અમદાવાદના.*

**PAN NO : ABCFA 0678F**

*જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" અગર* **"લખી આપનાર"** *એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.*

*(૧) મોજે ચાંદલોડીયા તાલુકા સાબરમતી ડીસ્ટ્રીકટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના ગામની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૪૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૦+૧૧૧ ની ૩૨૧૯ સમચોરસમીટરની જમીન સદરહુ જમીન ઉપર આવેલા રહેઠાણ માટેના બાંધકામ સાથેની એ રીતેની મિલકત અમો જમીન માલીકોએ અક્ષર ઈન્ફ્રાબીલ્ડ એ નામની ભાગીદારી પેઢીમાં તારીખ ૨૧/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી દસ્તાવેજથી સદર ભાગીદારી પેઢીમાં લઈ ગયેલ છીએ અને સદર ભાગીદારી દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તે જ તારીખે અનુક્રમ નંબર-૯૦૭૨ થી નોંધાયેલ છે. અને ત્યારથી સદરહુ મિલકત સદર*

*ભાગીદારી પેઢીના કુલ સ્વતંત્ર અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલી અને તેના નંબર તથા ખૂંટ વિગેરેની વિગત નીચે જણાવેલ છે.*

| ટી. પી. | ફાઈનલ પ્લોટ નંબર | સરવે નંબર | ક્ષેત્રફળ | જાત |
|---|---|---|---|---|
| ૪૫ | ૧૧૦+૧૧૧ | ૨૮૩/૧ તથા ૨૮૩/૨ | ૩૨૧૯ સમચોરસમીટર | સરકારી |

| પૂર્વે | પશ્ચિમે | ઉત્તરે | દક્ષિણે |
|---|---|---|---|
| ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૨ તથા ૧૧૬ | ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯૯ | ૨૪ મીટરનો ટી. પી. રોડ | ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૩/૧ |

*(૨) સદરહુ જમીન ઉપર બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી તથા બ્લોક-સી માં ફલેટોના મકાનોના તથા બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર વાણિજ્ય ઉપયોગી બાંધકામ કરાવવાના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઑફીસર સાહેબના તારીખ ૨૭/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજની રજાચીઠ્ઠી નંબર : ૪૨૩૪/૧૧૦૫૧૫ તથા એ૪૩૨૩/આર-ઓ/એમ-૧ તથા ૪૪૨૪/આરઓ/એમ-૧ થી મંજુર કરવામાં આવેલા છે અને સદરહુ જમીન ઉપર તેવા ત્રણ બ્લોકના ફલેટોના તથા કોમર્શિયલ દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલું છે અને તે બાંધકામમાં મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ પાર્કીંગ માટે ભોંયરાનું બાંધકામ થયેલ છે જ્યારે હોલો પ્લીન્થનું પાર્કીંગ માટેનું બાંધકામ થયેલ છે. જ્યારે પહેલા માળ તથા બીજા માળ તથા ત્રીજા માળ તથા ચોથા માળ તથા પાંચમો માળ તથા છઠ્ઠો માળ તથા સાતમો માળ દરેક માળે ચાર ફલેટોનું બાંધકામ થવાનું છે. પરંતુ તેવું બાંધકામ તથા પહેલા માળનું તથા બીજા માળનું તથા ત્રીજા માળનું તથા ચોથા માળનું તથા પાંચમા*

*માળનું તથા છઠ્ઠો માળનું તથા સાતમા માળનું બાંધકામ એ રીતે ઓળખવામાં આવનારુ છે. અને તે રીતે ૨૮ ફલેટોવાળું મકાન બ્લોક-એ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે જ્યારે બ્લોક-બી તરીકે ઓળખવામાં આવનારા ૨૮ ફલેટોના મકાન તથા ભોંયતળીયાના ભાગે ૧૩ કોમર્શિયલ દુકાનોનું બાંધકામ તથા ભોંયરાના ભાગે પાર્કીંગ માટેનું બાંધકામ થયેલ છે અને ભોંયતળીયાના ભાગે દુકાનની પાછળના ભાગે હોલો પ્લીન્થનું પાર્કીંગ માટેનું બાંધકામ થયેલ છે. જ્યારે પહેલા માળ તથા બીજા માળ તથા ત્રીજા માળ તથા ચોથા માળ તથા પાંચમા માળે તથા છઠ્ઠા માળે તથા સાતમા માળે દરેક માળે ચાર ફલેટોનું બાંધકામ થવાનું છે. પરંતુ પહેલા માળનું તથા બીજા માળનું તથા ત્રીજા માળનું તથા ચોથા માળનું તથા પાંચમા માળનું તથા છઠ્ઠા માળનું તથા સાતમા માળનું બાંધકામ એ રીતે ઓળખવામાં આવનારું છે અને તે રીતે બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી તથા બ્લોક-સી તરીકે ઓળખવામાં આવનારુ છે અને તે રીતે બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી તથા બ્લોક-સી વાળા મકાનમાં કુલ ૮૬ ફલેટોનું બાંધકામ તથા ૧૩ દુકાનોનું બાંધકામ થયેલ છે અને તે આખા ફલેટોનું કોમ્પ્લેક્ષ* **અક્ષર પ્રથમ** *તરીકે ઓળખવામાં આવશે.*

*(૩)* *સદરહુ* **અક્ષર પ્રથમ** *ના નામથી ઓળખાતી રહેંણાકીય તેમજ વાણીજ્ય ઉપયોગી સ્કીમ* **અક્ષર ઈન્ફ્રાબીલ્ડ***ના નામની ભાગીદારી પેઢીએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ સને ૨૦૧૬ નીચે નોંધાયેલ છે. અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર-..........ના તારીખઃ ...........થી નોંધવામાં આવેલ છે.*

*(૪)* *સદરહુ ૩૨૧૯ સમચોરસમીટર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી ..... સમચોરસમીટરની જમીન તથા સદરહુ ૩૨૧૯ સમચોરસમીટરની જમીન*

*ઉપર જે ૮૬ ફ્લેટોનું બાંધકામ થયેલ છે તે પૈકી જે બ્લોક-... તરીકે ઓળખવામાં આવનારુ છે તેવા મકાનના બાંધકામ પૈકી .....માળે જે ચાર ફ્લેટોનું બાંધકામ કરાવવામાં આવેલ છે તેવા કરાવવામાં આવેલ ફ્લેટોના બાંધકામ પૈકી* **ફ્લેટ નંબર**-..... *તરીકે ઓળખવામાં આવતા .....સમચોરસમીટરના બીલ્ટ એરીયાવાળું બાંધકામ એ રીતેની મિલકત તથા જે બ્લોક-..... તરીકે ઓળખવામાં આવનારા મકાનમાંના (એ) દાદરા તથા (બી) રેમ્પ તથા (સી) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા તે અંગેની પાઈપો તથા ઈક્વીપમેન્ટસ તથા (ડી) લીફટ અંગેના કોલાનું બાંધકામ તથા લીફટ તથા તે સાથેના ઈકવીપમેન્ટ તથા (ઈ) દરેક માળ ઉપર આવેલા કોમન પેસેજો તથા (એફ) બ્લોક નંબર-..... તરીકે ઓળખાતા ફ્લેટોના મકાનની બહારની બાજુ આવેલા મકાનની અડીને આવેલા ઈલેક્ટ્રીક કનેકશન તથા કેબલો તથા વૉટર કનેકશન તથા ડ્રેનેજ કનેકશન તથા પાઈપો તે તમામમાંના વગર વહેંચાયેલા માલીકી હક્ક હીસ્સા સાથેની એ રીતેની મિલકત તથા સદરહુ તમામ ૩૨૧૯ સમચોરસમીટરની જમીન ઉપર, ઉપર જણાવ્યા મુજબ બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી તથા બ્લોક-સી તરીકે ઓળખાતા ફ્લેટોના જે ત્રણ બ્લોકો આવેલા છે અને તેવા ત્રણ બ્લોકોમાં કુલ ૮૬ ફ્લેટો તથા ૧૩ દુકાનો આવેલી છે તેવા તમામ ૮૬ ફ્લેટો તથા ૧૩ દુકાનોના બાંધકામના હાલના તથા વખતો વખતના માલીકો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસોના કોમન વપરાશ માટેની એ રીતેની મિલકતમાંના (એ) પાણીનો બોર તથા તે સાથેના પંપો તથા ઈલેક્ટ્રીક મોટર તથા ઈકવીપમેન્ટસ તથા (બી) બંને મકાનોની બહારની બાજુ આવેલ ઈલેક્ટ્રીક કનેકશન તથા કેબલો તથા વૉટર કનેકશન તથા*

*પાઈપો તથા ડ્રેનેજ કનેકશન તથા પાઈપો તથા (સી) કંમ્પાઉન્ડ વૉલ તથા ઝાંપા તે તમામમાંના વગર વહેંચાયેલા માલીકી હક્ક હીસ્સા એ સાથેની એ રીતેની મિલકત શીડ્યુલમાં દર્શાવેલ અંગેના આ બાનાખતની રૂઈએ કરવામાં આવનારા જણાવેલા હક્કો તથા જવાબદારીઓ સાથેની એ રીતેની મિલકત અમોએ તમોને નીચે જણાવેલી શરતોથી ઉચ્ચક* **રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા (........... પુરા)** *ની કીંમત માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલું છે અને તમોએ તે મુજબ વેચાણ લેવાનું કબુલ કરેલું છે.*

*(૫) આ બાનાખતની મુદત આજથી માસ-૧૨ (બાર) ની નક્કી કરવામાં આવેલી છે.*

**-: ચુકવણાની વિગતઃ-**

| | |
|---|---|
| *રૂા.૦૦,૦૦૦/-* | *અંકે રૂપિયા............એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને તારીખઃ...........ના .............બેન્કના ચેક નંબરઃ............થી વેચાણના બાનાના આપ્યા તે.* |
| *રૂા.૦૦,૦૦૦/-* | *અંકે રૂપિયા............એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણના અવેજના ૩૦% તારીખઃ...........ના વેચાણના અવેજ પેટે ચુકવવાના રહેશે.* |
| *રૂા.૦૦,૦૦૦/-* | *અંકે રૂપિયા............એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણના અવેજના ૪૫% તારીખઃ...........ના વેચાણના અવેજ પેટે ચુકવવાના* |

રહેશે.

રૂા.૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા...........એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણના અવેજના ૭૦% તારીખ:..........ના વેચાણના અવેજ પેટે ચુકવવાના રહેશે.

રૂા.૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા...........એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણના અવેજના ૭૫% તારીખ:..........ના વેચાણના અવેજ પેટે ચુકવવાના રહેશે.

રૂા.૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા...........એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણના અવેજના ૮૦% તારીખ:..........ના વેચાણના અવેજ પેટે ચુકવવાના રહેશે.

રૂા.૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા...........એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણના અવેજના ૮૫% તારીખ:..........ના વેચાણના અવેજ પેટે ચુકવવાના રહેશે.

રૂા.૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા...........એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણના અવેજના ૯૫% તારીખ:..........ના વેચાણના અવેજ પેટે ચુકવવાના રહેશે.

(૬) આ બાનાખતની મુદતમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબની વિગતે જે બ્લોક-..... તરીકે ઓળખવામાં આવનારુ છે તે મકાનનું બાંધકામ અમારે અમારા ખર્ચે પુરૂ કરીને તેવા બ્લોક-..... તરીકે ઓળખવામાં આવનારા મકાનના વપરાશ માટેની બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આ બાનાખતની મુદતમાં અમારે મેળવી લેવાની છે. પરંતુ કોઈ કારણસર તેવી બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન ન મળે તો તેવા સંજોગોમાં બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. તે સમયે વેચાણ અવેજના બાકીની રકમ ચુકવેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭) સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવાની તમોએ ખાત્રી કરી લીધેલી છે અને તેથી તે અંગે અમારે કોઈ ચોખવટ કરી આપવાની રહેતી હોવાનું ગણાશે નહીં.

(૮) આ બાનાખતની મુદતમાં ઉપર પેરા-૫ તથા ૬ માં જણાવ્યા મુજબનું વર્તન કરીને આ બાનાખતવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો કહો તેના નામે અમો કરી આપીએ અને ઉપર પેરા-૬ માં જણાવ્યા મુજબની વિગતે તમોએ વેચાણ કીંમતના પુરેપુરા નાણાં જે તમોએ આપેલા હોય તે વેચાણ દસ્તાવેજના વેચાણના અવેજમાં મજરે આપીએ અને સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપીએ અને જો તે મુજબ વર્તન કરવામાં અમો કસુર કરીએ તો તમો અમારી વિરૂધ્ધ કાયદેસર પગલાં ભરીને આ બાનાખતવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લો અને તેમાં તમોને થતાં તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનના અમો જવાબદાર છીએ.

(૯) *આ બાનાખતની મુદતમાં ઉપર પેરા-૫ તથા પેરા-૬ માં જણાવ્યા મુજબનું અમોએ વર્તન કરેલું હોય અને આ બાનાખતવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાની અમો તૈયારી બતાવીએ તેમ છતાં જો તમો ઉપર પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ કીંમતના પુરેપુરા નાણાં અમોને ચૂકાવી આપેલા ન હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારનો તમારી વિરૂધ્ધ કાયદેસર પગલાં ભરીને અમો વિશેષ અમલ કરાવી લઈએ અને તેમાં અમોને થતાં તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનના તમો જવાબદાર થાવ.*

(૧૦) *આ બાનાખતવાળી મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના વખત માટેના તમામ ટેક્ષો અમારે શીરે છે અને વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના વખત માટેના તમામ ટેક્ષો તમારે શીર છે.*

(૧૧) *આ બાનાખતની રૂઈએના વેચાણ દસ્તાવેજના સ્ટેમ્પ તથા રજીસ્ટ્રેશન તથા સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, ટી.ડી.એસ. તથા મેન્ટેનન્સ તથા લખામણી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારને શીર છે.*

## :: શીડ્યુલ ::

**મોજે ચાંદલોડીયા તાલુકા સાબરમતી ડીસ્ટ્રીકટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના ગામની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૪૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૦+૧૧૧ ની ૩૨૧૯ સમચોરસમીટરની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી ૨૪.૬૩ સમચોરસમીટરની જમીન તથા સદરહુ ૩૨૧૯ સમચોરસમીટરની જમીન ઉપર જે ૮૬ ફલેટોનું બાંધકામ થયેલ છે તે પૈકી જે બ્લોક-..... તરીકે ઓળખવામાં આવનારુ છે તેવા મકાનના બાંધકામ પૈકી .....માળે જે ચાર ફલેટોનું બાંધકામ કરાવવામાં આવેલ છે તેવા કરાવવામાં આવેલ ફલેટોના બાંધકામ પૈકી ફલેટ નંબર : ..... તરીકે ઓળખવામાં આવતા ..... સમચોરસમીટરના બીલ્ટ એરીયાવાળું બાંધકામ એ રીતેની મિલકત તથા જે બ્લોક-..... તરીકે ઓળખવામાં આવનારા મકાનમાંના (એ) દાદરા તથા (બી) રેમ્પ તથા (સી) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા તે અંગેની પાઈપો તથા ઈક્વીપમેન્ટસ તથા (ડી) લીફટ અંગેના કોલાનું બાંધકામ તથા લીફટ તથા તે સાથેના ઈકવીપમેન્ટ તથા (ઈ) દરેક માળ ઉપર આવેલા કોમન પેસેજો તથા (એફ) બ્લોક નંબર-..... તરીકે ઓળખાતા**

**ફ્લેટોના મકાનની બહારની બાજુ આવેલા મકાનની અડીને આવેલા ઈલેકટ્રીક કનેકશન તથા કેબલો તથા વૉટર કનેકશન તથા ડ્રેનેજ કનેકશન તથા પાઈપો તે તમામમાંના વગર વહેંચાયેલા માલીકી હક્ક હીસ્સા સાથેની એ રીતેની મિલકતના નંબર તથા ખૂંટ વિગેરેની વિગત..**

| | | |
|---|---|---|
| પૂર્વે | : | |
| પશ્ચિમે | : | |
| ઉત્તરે | : | |
| દક્ષિણે | : | |

*આ બાનાખત અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી કરી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો વિગરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.*

*આજ તારીખ ....... માહે .......... સને ૨૦૧૭ ના દિને.*

*અત્રે ......................... મત્તુ અત્રે ......................... શાખ*

**લખી આપનાર :**

.......................................................
અક્ષર ઈન્ફ્રાબીલ્ડ એ નામની ભાગીદારીની પેઢીની
વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

**સાક્ષીઓ :**

૧. ....................................

૨. ....................................

# <u>રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨-એ મુજબ પરિશિષ્ટ</u>

**<u>લખી આપનાર</u> :**

........................................................
અક્ષર ઈન્ફ્રાબીલ્ડ એ નામની ભાગીદારીની પેઢીની
વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

**<u>લખાવી લેનાર</u> :**

........................................................