



બાનાખત કરાર

આજરોજ તારીખ : / / ૨૦૧૭ નેવાર ના રોજ “**Aarya Empire**”
નામની યોજનામાં પ્લોટ નંબર : નો બાનાખત કરાર ...

લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :

(૧), ઉ.વ.આ....., ધંધો :,
[.....]

(૨), ઉ.વ.આ....., ધંધો :,
[.....]

ઉપરોક્ત બંન્ને રહેવાસી : (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, એકઝીક્યુટરો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :

(૧) કાન્તીભાઈ પ્રેમજીભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : એ-
૪૦૧, સ્પ્રિંગ રીટ્રીએટ-૧, વાસણા-ભાયલી રોડ, વડોદરા.

(૨) છોટાલાલ પ્રેમજીભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૨૮,
અપેક્ષા સોસાયટી, વી.આઈ.પી. રોડ, કારેલીબાગ, વડોદરા.

(૩) રાકેશ કાન્તીભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : એ-૪૦૧,
સ્પ્રિંગ રીટ્રીએટ-૧, વાસણા-ભાયલી રોડ, વડોદરા. ઉપરોક્ત અનુક્રમ નંબર : ૧
અને ૨ ના કુલમુખત્યાર અનુક્રમ નંબર : ૩ વાળા પોતે રાકેશ કાન્તીભાઈ પટેલ,
ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : એ-૪૦૧, સ્પ્રિંગ રીટ્રીએટ-૧, વાસણા-
ભાયલી રોડ, વડોદરા. (જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરારમાં “બીજા પક્ષવાળા”
અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા “અમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે
શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા પોતે / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો,
સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, કુલમુખત્યારો ઈત્યાદી
તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

ત્રીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ :

મેસર્સ શીવમ ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી (Pan No. ADDFS0603D) ના
વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર સામંતભાઈ બી. ભરવાડ , ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો :
વેપાર, રહેવાસી : ૧/૪, જાગૃતિનગર, અટલાદરા, વડોદરા. (જેમને હવે પછી સદર
બાનાખત માં “ત્રીજા પક્ષવાળા” અથવા “ડેવલોપર્સ” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ
છે. જે શબ્દના અર્થમાં ત્રીજા પક્ષવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો
વખતના હયાત ભાગીદાર તથા નવા જોડાયેલ ભાગીદારો અને / તથા તેઓના વંશ,
વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી
તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર ભેગા મળી તમો/ પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે

૧. ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે ગામ કલાલી ની સીમમાં બ્લોક / સર્વે નંબર : ૨૫૫ - પૈકી જેનો જુનો સર્વે નંબર : ૨૮૯ અને ૨૯૦ છે. જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રમાણેનું ક્ષેત્રફળ : ૨-૦૧-૩૩ હેક્ટર આરે ચો. મીટર એટલેકે ૨૦,૧૩૩ ચો. મીટર જમીન બીજીતરફવાળાઓની સ્વપાજીત મીલકત છે. જે મીલકત અમો બીજી તરફવાળા એ તારીખ : ૧૪/૦૩/૨૦૦૭ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ નંબર : ૨૩૪૦ થી પટેલ ભરતભાઈ ધનશ્યામભાઈ વિગેરે પાસેથી વેચાણ રાખી ખેતીની જમીનના માલિક બન્યા હતા. તે જમીનની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર નોંધ નંબર : ૧૬૨૩ તારીખ : ૩૧/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજ પડતા નોંધ તારીખ : ૨૩/૦૭/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણીત થઈ ખાતા નંબર : ૨૧૮ ફાળવેલ છે. તે જમીન અમો / બીજા પક્ષવાળા માલિક બન્યા છીએ. તેથી, સદર જમીન અમો / બીજા પક્ષવાળાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે.
૨. (એ) જત, ઉપર જણાવેલ જમીન અંગે ખેતીની જમીન બિન ખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાનગી પરવાનગી મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબશ્રી, વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક નંબર : એન.એ./એસ.આર./૭૧/૨૦૧૪-૨૦૧૫, નંબર : જમીન-ડી/કલમ-૬૫ / વશી/૩૪૪૪ થી ૩૪૫૨ / ૨૦૧૪, તારીખ : ૧૮/૦૬/૨૦૧૪ થી રહેણાંક હેતુ માટે બીન ખેતી જમીન ૨૦૧૩૩ ચો. મીટર થયેલ છે.
- (બી) ઉપર જણાવેલ બીનખેતીની જમીનમાં વિકાસ કરવા અંગે નોટરીરાઈઝ ડેવલોપમેન્ટ કરાર, ઉપર જણાવેલ ત્રીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ મેસર્સ શીવમ ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી ની તરફેણમાં અમો / બીજા પક્ષવાળાએ જમીન ડેવલોપ કરવા ડેવલોપમેન્ટ કરાર તારીખ : ૦૧/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજ નોટરીશ્રી એ.ટી. સોલંકી સાહેબના રજીસ્ટર્ડ નંબર : ૧૨૧૧ થી કરી આપેલ છે. તે આધારે સદર જમીનમાં બાંધકામ અંગેની તમામ જવાબદારી ત્રીજી તરફવાળા ડેવલોપર્સની છે અને રહેશે.
- (સી) સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તમ મંડળ (પુડા) ની બાંધકામ અંગેની રજાચીઠી નંબર : યુડીએ/ પ્લાન -૩/ પરવાનગી/૪/૨૦૧૩, તારીખ : ૨૧/૦૭/૨૦૧૪ તથા રીવાઈઝ રજાચીઠી નંબર : યુડીએ/ પ્લાન - ૬/ પરવાનગી/૪૯/૨૦૧૬, તારીખ : ૨૩/૦૧/૨૦૧૭ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ “Aarya Empire” નું આયોજન કરેલ 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-લાગ, 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 હક 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 મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે ગામ કલાલી ની સીમમાં બ્લોક / સર્વે નંબર : ૨૫૫ - પૈકી જેનો જુનો સર્વે નંબર : ૨૮૮ અને ૨૯૦ છે. જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રમાણેનું ક્ષેત્રફળ : ૨-૦૧-૩૩ હેક્ટર આરે ચો. મીટર એટલેકે ૨૦,૧૩૩ ચો. મીટર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજૂરી મુજબ આયોજીત **“Aarya Empire”** નામની યોજનામાં રહેલાંક માટેના પ્લોટસ્ છે. તે પૈકી નીચે જણાવેલ પ્લોટ અને તેના માપ વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું માપ ચો. મીટર	કોમન રોડ અને કોમન પ્લોટની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલ જમીન ચો. મીટર	કુલ ક્ષેત્રફળ ચો. મીટર

ઉપર જણાવેલ પ્લોટની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

૧. સદર ઉપર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અમો બીજી તરફવાળાનાએ નક્કી કરેલ છે. તે પ્રમાણે ડેવલોપર્સ ના કહેવાથી અમો / લખી આપનારાઓએ, તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને રૂા...../- માં પ્લોટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર કરાર અન્વયે બાના પેટે રૂા...../- તા. / / ૧૭ ના રોજના ચેક નંબર : થી તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા તરફથી ડેવલોપર્સ ને 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 મુદત 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

નહી. 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 **“Aarya Empire”** નામની યોજનાના સામુહિક વપરાશની સુવીધા જેવીકે કોમન લીફ્ટ, રોડ-રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સુરક્ષા ખર્ચ વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓને વાપર ઉપયોગ તમામ સભાસદોએ વ્યવસ્થિત રીતે સહીયારો 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 માર્જનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહીયારી ડ્રેનેજ લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈન, ગેસ પાઈપ લાઈન તથા ઉપયોગી અન્ય કોઈપણ સુવીધાની લાઈન લાવવા - લઈ જવા, તેનો વાપર ઉપયોગ સહીયારી રીતે કોઈને અડચણ કે અંતરાય ન પડે તે રીતે કરવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ, મરામત ખર્ચ, ખામી ચુકત 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 અને ત્રીજા પક્ષવાળા એ 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 :/...../૨૦૧૭

લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :

કાન્તીભાઈ પ્રેમજીભાઈ પટેલ

છોટાલાલ પ્રેમજીભાઈ પટેલ
તમામ ના વતી કુલમુજત્યાર અને પોતે

રાકેશ કાન્તીભાઈ પટેલ

ત્રીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ :
મેસર્સ શીવમ ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

સામંતભાઈ બી. ભરવાડ

સાક્ષી :

.....

.....