A/1.

બાનાખતનો કરાર

(કબજા વગર)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ), તાલુકા સાબરમતીના મોજે ગામ કાળીની સીમના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં. ૬૧ ની હે.આરે.ચો.મી.૨૬-૧૬-૫૬, ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૬/એ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૬/૨ પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨ ની ૪૦૮૫૯.૫૩ સ.ચો.મીટર પૈકી ૨૦૭૪૩ સ.ચો. મીટરના ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે ''આશ્રય-૯'' ના નામે ઓળખાય છે. તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી ''બ્લોક/....' આવેલ ફ્લેટ નં. .....બાંધકામવાળી મિલકતનો બાનાખતનો કરાર.

એક તરફવાળા :- **કેવલ વીઝન કોર્પોરેશન એ નામની**
વેચાણ આપનાર **ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી**
તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
કેવલકુમાર બી. મહેતા
પુખ્ત વયના, ધર્મે– હિન્દુ, ધંધો- વેપાર,
ઠે. આશ્રય-૯, ખોડીયાર માતાના મંદિર પાસે,
જી.એસ.ટી. કંપાઉન્ડ, રાણીપ,
અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'અમો' 'એક તરફવાળા' અગર 'વેચાણ આપનાર' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં સદરહુ 'વેચાણ આપનાર' ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તેમજ વખતો-વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળા :- ***(1) …………***
વેચાણ લેનાર *બંને પુખ્ત વયના, ધર્મે– હિન્દુ,*
Resi- ……………………,
……………………………,
Ahmedabad.

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-૨ (વાડજ), તાલુકા સાબરમતીના મોજે ગામ કાળીની સીમના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં. ૬૧ ની હે.આરે. ચો.મી.૨૬-૧૬-૫૬, ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૬/એ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૬/૨ પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨ ની ૪૦૮૫૯.૫૩ સ.ચો.મીટર પૈકી ૨૦૭૪૩ સ.ચો.મીટર બીન ખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટાની બીન ખેતીની જમીન છે.

2. સદરહુ ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૬/એ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૬/૨ પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨ ની ૪૦૮૫૯.૫૩ સ.ચો.મીટર પૈકી ૨૦૭૪૩ સ.ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ મિલકત કે જે **'આશ્રય-૯'** ના નામથી ઓળખાય છે તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી **બ્લોક/....** માં આવેલ **ફલેટ નં. .....**આશરે **........ ચોરસ મીટરના** ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં આશરે વગર વહેંચાયેલ હક્ક-હિસ્સા સહિતની મિલકતને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **'સદરહુ મિલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

3. સદરહુ મિલકત આજ રોજ આ બાનાખતના કરારથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીએ છીએ જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે.

4. એ રીતેની નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ **ફલેટ નં. .....**ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ **'આશ્રય-૯'** એ નામની યોજનામાં જે જે કોમન સુવિધાઓ આવેલ હોય તેના વરાડે પડતા વપરાશી 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 ....પુરા**માં આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરીએ છીએ અને સદરહુ મિલકતના બાનામાં તથા વેચાણ અવેજ પેટેની રકમો નીચેની વિગતે ચૂકવેલી છે.

બાના તથા વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવ્યાની વિગત જે:-

અ.નં.	બેંક – શાખા	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.
1.	.... બેંક	....	.../.../......	...,...,...../-

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 ઉપરોકત રીતે ચૂકવ્યા છે, તે અમો વેચાણ આપનારને પહોંચ્યા છે, જેની આ પહોંચ છે અને સદરહુ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ અવેજમાં અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને મજરે આપવાની છે અને રહેશે.

5. અમો લખી આપનાર પેઢીએ રિલાયન્સ હોમ ફાઇનાન્સ લિમિટેડમાંથી સદર જમીન ઉપર પ્રોજેક્ટ લોન લીધેલ હોવાથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા બોજા મુક્ત કરી આપવાની તમામ જવાબદારી અમો લખી આપનાર પેઢીની રહેશે.

6. સદરહુ મિલકતની કિંમત ઉચ્ચક ગણવામાં આવેલ છે, તેમજ સદર કિંમતમાં એલોટેડ પાર્કિંગનો સમાવેશ થતો નથી. પરંતુ જો તમો લખાવી લેનાર એલોટેડ પાર્કિંગની વ્યવસ્થાની માંગણી કરો અને લખી આપનાર પેઢી પાસે તેની વ્યવસ્થા હોય તો તમો તેની અલગથી કિંમત ચૂકવવા સંમત થાઓ અને તેવા નાણાં ભરપાઈ થયેથી એલોટેડ પાર્કિંગ ફાળવવામાં આવશે.

7. વધુમાં અમો લખી આપનાર પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને જણાવેલ છે કે અમો લખી આપનારે પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત જ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ તે સિવાયની સદર મિલકતના કોઈ પણ પ્રકારની કોમન (સહીયારી) સગવડોનું વેચાણ કરેલ ના હોઈ ભવિષ્યમાં કોમન સગવડોમાં કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે બાબતે તમો લખાવી લેનારે કોઈ પણ પ્રકારની તકરાર અમો લખી આપનાર પેઢી સાથે કરવાની રહેશે નહીં.

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

9. સદરહુ આ બાનાખતની મુદત આજ રોજથી માસ–૧૨ (બાર) સુધીની નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનાર તથા અમો વેચાણ આપનારની સંમતિથી સદરહુ મુદ્દતમાં વધારો કરી શકાશે.

10. સદરહુ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના બાકીના અવેજના રૂપિયા બાનાખતની મુદતમાં તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર પેઢીને 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 આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સોંપવાનો છે તે તમોને કબૂલ-મંજૂર છે.

11. સદરહુ મિલકત કે જે સ્કીમમાં તેમજ અન્ય સ્કીમ એક જ ફાઈનલ પ્લોટના હિસ્સા હોવાથી સદર સ્કીમની જે કોઈ મળવાપાત્ર એફ.એસ. આઈ. કે કોમન રોડ, તેમજ કોમન સુખ-સગવડો અન્ય સ્કીમના સભ્યોને વાપર-ઉપભોગ કરવાની સત્તા અને અધિકાર આપવાની તમામ સત્તા અને અધિકાર અમો લખી આપનાર પેઢી હોવાથી ભવિષ્યમાં તમો લખાવી

લેનારે વાંધો કે તકરાર લેવાના રહેશે નહિ તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતીથી આ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ હોવાથી તેમાં જણાવેલ તમામ હકીકતો તમો લખાવી લેનારને સ્પષ્ટપણે કબૂલ-મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

12. અમો લખી આપનાર પેઢી દ્વારા મૂકવામાં આવેલ **"આશ્રય-૯"** એ નામની સ્કીમમાં મૂકવામાં આવેલ કોમન સગવડો જેવી કે સ્વિમિંગ પૂલ તથા કલબ હાઉસ તેમજ બેઝમેન્ટ માટે મૂકવામાં આવેલ રેમ્પ જેવી તમામ સુખ-સગવડો જે તમામ સુખ-સગવડો સદર ફાઈનલ પ્લોટમાં મૂકવામાં આવેલ અન્ય સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહિયારી વાપર-ઉપભોગ કરવાની રહેશે તે બાબતે તમો લખાવી લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈ પણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહિ તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતીથી આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે.

13. સદરહુ મિલકત કે જે સ્કીમમાં આવેલ છે તે સ્કીમમાં સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ભવિષ્યમાં ફેરફાર કરવાની તમામ સત્તા અને અધિકાર અમો લખી આપનાર પેઢીને અબાધિત છે અને રહેશે જેની તમામ માહિતી તમો લખાવી લેનારને અમો લખી આપનાર પેઢીએ કરેલ હોવાથી તેમાં જણાવેલ તમામ હકીકતો તમો લખાવી લેનારને સ્પષ્ટપણે કબૂલ-મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

14. 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 કરવેરા ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારના શિરે રહેશે.

15. સદરહુ બાનાખતની મુદતમાં અમો વેચાણ આપનાર પેઢી પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા રાજી ખુશી 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 પેઢી અન્ય કોઇને વેચાણ આપીએ તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સહી સંમતિ અને કબૂલાત છે અને રહેશે. તેમ છતાં, તમો વેચાણ લેનાર કોઇ પણ 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.

16. 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 મિલકતનો વેચાણ અવેજ ચુકવવાની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે તેમજ મજકૂર પેપર્સનો અમો લખી આપનારને કોઈ પણ પ્રકારનો દૂર ઉપયોગ કર્યા વગર પરત કરવાના રહેશે.

17. સદરહુ મિલકત ઉપર રિલાયન્સ હોમ ફાઈનાન્સ લિમિટેડના બોજા સિવાય રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તથા સેલેબલ છે તે જોઇ તપાસી સદરહુ મિલકત તમોએ અમારી પાસેથી આ બાનાખતના કરારના દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે, અને વેચાણ આપનારે સદરહુ **'આશ્રય-૯'** એ નામની યોજનામાં અન્ય ફ્લેટ ધારકો/સભ્યોને જે કાંઇ આગવા કાયમી સ્વતંત્ર હકકો આપેલ છે તે બાબતથી તમો સંપૂર્ણ વાકેફ છો. તેમાં તમો વેચાણ લેનારને કોઇ જ વાંધો, તકરાર કે અડચણ નથી અને તમોને વણ-વહેંચાયેલ જમીન આપવાનું નકકી કરેલ હોઇ જમીનના સ્વતંત્ર હકકોની માંગણી કયારેય કરી શકશો નહીં અને સદરહુ **'આશ્રય-૯'** નામની સ્કીમ અંગે ભવિષ્યમાં જ્યારે અન્ય એસોસિએશન 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.

18. સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ જેવું કે– સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપિંગ, લખાઈ ફી, વકીલ ફી વગેરે તેમજ સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી જે કોઈ વેરા કે ખર્ચ આવે તે તમામ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાના છે અને રહેશે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ–૨ (વાડજ), તાલુકા સાબરમતીના મોજે ગામ કાળીની સીમના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં. ૬૧ ની હે.આરે.ચો.મી.૨૬–૧૬–૫૬, ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૬/એ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૬/૨ પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨ ની ૪૦૮૫૯.૫૩ સ.ચો.મીટર પૈકી ૨૦૭૪૩ સ.ચો. મીટરના ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે "આશ્રય–૯" ના નામે ઓળખાય છે. તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી "બ્લોક/....' માં આવેલ ફ્લેટ નં. .....વાળી બાંધકામ સહિતની મિલકત.

ફ્લેટ નં...... ના ખૂંટ ચારની વિગત :–

પૂર્વે : .....

પશ્ચિમે : .....

ઉત્તરે : .....

દક્ષિણે : .....

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ પાકો વિશ્વાસ અને સંપૂર્ણ ભરોસો આપીને પેઢીના તમામ ભાગીદારોએ રાજી ખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી વાંચી, સમજી વિચારી કોઈના કોઇ પણ જાતનાં દાબં દબાણ સિવાય બીન કેફે સભાન અવસ્થામાં તમો વેચાણ લેનારને લખી કરી આપેલ છે જે અમો વેચાણ આપનારના તથા ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદિ તમામને કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તા.___ માહે____ સને ૨૦.... ના દિને શહેર અમદાવાદ મુકામે કરવામાં આવેલ છે.

અત્રે_____________મત્તુ અત્રે_______________શાખ

એક તરફવાળા / વેચાણ આપનાર :-

કેવલવીઝન કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____

(કેવલકુમાર બી. મહેતા)

બીજી તરફવાળા/વેચાણ લેનાર :-

____

(..............................)

એમણે તેમની સહી નીચે સહી કરનાર
બન્ને સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી છે.

(૧)___________________

(૨)___________________