<u>બાનાખત કરાર</u>

આજરોજ સંવત ૨૦૭૩ ના ને .....વાર, તારીખ : .../૦૪/ ૨૦૧૭ ના રોજ સદર બાનાખતનો કરાર <u>લખાવી લેનાર/ પહેલા પક્ષવાળા</u>:-

.... , ઉ.વ.આ : પુખ્ત, ... :- નોકરી/વેપાર,

ધર્મે:હિન્દુ, રહેવાસી :- .... (જેમને હવે પછી સદરહું કરાર માં લખાવી લેનાર/ પહેલા પક્ષવાળા- તમો, તમારા, તમારી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં કરાર લખાવી લેનાર જાતે પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એટર્નીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે.)

-તથા-

જોગ આ કરારના પરિશિષ્ટમા-૨ માં દર્શાવેલ મિલકત બાબતે આ બાનાખત કરાર <u>**લખી આપનાર/બીજા પક્ષવાળા:-**</u>

શ્રી પ્રકાશ બી. ખત્રી, ઉ.વ.: ૪૭, ધંધો: ખેતી તથા વેપાર, ધર્મે: હિન્દુ, રહેવાસી:- "કાંચીઆના", સેવાસી-મહાપુરા રોડ, સેવાસી, વડોદરા. (જેમને હવે પછી સદરહું કરાર માં લખી આપનાર/બીજા પક્ષવાળા- અમો, અમારી, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર જાતે પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એટર્નીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે.)

<u>**સંમતી આપનાર / ત્રીજાપક્ષવાળા:-**</u>

મેસર્સ વૈભવ કોર્પોરેશન પ્રા.લી. એ નામની પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની જેની રજી. ઓફીસ : ૪૦૧, એમરલ્ડ, હવેલી ની સામે , પ્રોડકટીવીટી રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે તે કંપની તર્ફે અને વતી તેના ડાયરેકટર શ્રી પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી, ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો વેપાર, રહે. "કાંચીઆના", સેવાસી મહાપુરા રોડ, મહાપુરા ગામ પહેલા, સેવાસી, વડોદરા. (જેઓને હવે પછી આ કરાર માં ત્રીજા પક્ષવાળા / સંમતીઆપનાર /ડેવલપર્સ તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં એકતરફવાળા કંપની તથા તેના ડાયરેકટર્સ, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ, અમો બીજા તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીન મોજે ગામ શેરખીં, તા.જી.વડોદરા નાં રે.સ.નં.૪૪૪/૧૪ જેનો બ્લોક નં.૭૯૦ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૧૬૦ ચો.મી., થાય છે . સદરહું રે.સ.નં.૪૪૪/૧૪ જેનો બ્લોક નં.૭૯૦ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૧૬૦ ચો.મી. વાળી જમીન અમો બીજા પક્ષવાળાએ પાકા રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૯૪૪ તા.૩૦/૦૬/૨૦૧૪ થી તેના મૂળ માલીકો પાસેથી

વેચાણ રાખેલ અને તે આધારે સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૧૦૮૮૩ માલીકી હકકે અમો બીજા પક્ષવાળાનું નામ દાખલ થયેલ છે જેનો માલીકી હકકે અમો બીજા પક્ષવાળાનું નામ દાખલ થયેલ છે જે આધારે પરીશીષ્ટ-૧ વાળી જમીન ના અમો બીજી તરફવાળા કાયદેસરના માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર થયેલ છીએ અને સદર જમીન માં અમો બીજી તરફવાળાનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ભોગવટો છે.

જોગ સદરહું મોજે શેરખીં ની જમીન રે.સ.નં.૪૪૪/૧૪ જેનો બ્લોક નં.૭૯૦ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૧૬૦ ચો.મી. ડેવલપ તથા બાંધકામ કરવા બાબતે જે પણ સંબંધીત ખાતા ની અનિવાર્ય પરવાનગીઓ મેળવી ને ડેવલપમેન્ટ કરવા અમો બીજી પક્ષવાળા એ ત્રીજા પક્ષવાળા ને કે જેઓ બાંધકામ તથા ડેવલપમેન્ટ નો બહોળો અનુભવ ધરાવતી કંપની હોઇ તેમની તરફેણ માં સદર હું જમીન ડેવલપ કરવા બાબત નો ડેવલપમેન્ટ નો કરાર નોટરી શ્રી એચ.જે.ઝાલા રૂબરૂ તા.૦૮/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ નોંધણી ક્રમાંક.૩૧૧૭૫ થી નોંધણી કરી આપેલ છે.

જોગ, ત્રીજાપક્ષવાળાએ ડેવલપમેન્ટ કરાર ની શરત મુજબ પરીશીષ્ટ-૧ વાળી સમગ્ર જમીન ની રહેણાંક ના હેતુ માટે ની બિનખેતી ની પરવાનગી કલેકટરશ્રી,વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક નં.એન.એ./એસ.આર./૬૨૬/૨૦૧૪-૧૫ , નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૯૯૯ થી, ૧૦૦૦૭/૧૪ તા.૩૦/૧૧/૧૪ ના રોજ મેળવેલ છે.

તેમજ સદર પરીશીષ્ટ -૧ વાળી જમીન પર ડેવલપમેન્ટ કરવા વડોદરા અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (વુડા) ની વિકાસ પરવાનગી તથા એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ પ્લાન નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૨૭૦/૨૦૧૫ થી તા.૨૮/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ મેળવેલ છે.

જોગ, સદર કરારના પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલી મિલકત એટલે કે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે શેરખી ની બીનખેતી રહેઠાણના હેતુની જમીન જેના **રે.સ.નં.૪૪૪/૧૪ જેનો બ્લોક નં.૭૯૦ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૧૬૦ ચો.મી.,** જમીનમાં ડેવલપમેન્ટ કરાર ની રૂઇએ ત્રીજા પક્ષવાળાએ વુડા ની વિકાસ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ **"આયોલાઇટ"** ના નામથી રહેણાંકના પ્લોટો નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી **પ્લોટ નં.૧૨** આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ **........ ચો.મી.(.......... ચો.ફુટ)** છે તે ખુલ્લી જમીન યાને પ્લોટ એકપક્ષવાળા વેચાણ લેવા માંગતા હોઇ સદર પ્લોટ ના વેચાણ કિંમત ની રકમ **રૂા................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા** માં વેચાણ આપવા નું નકકી કરી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપીએ છીએ.

-::પરિશિષ્ટ-૧::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના તાલુકે વડોદરાના મોજે ગામ શેરખીની સીમના રે.સ.નં. ૪૪૪/૧૪ , બ્લોક નં.૭૯૦ ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૫૧-૬૦ પ્ર.આરે. (૫૫૫૪૩ ચો.ફુટ) વાળી બિનખેતી ની જમીન, જે ખાતા નં. ૧૨૩૯ થી અમારા ખાતે ચાલે છે તેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : બ્લોક નં.૭૯૧(રે.સર્વે નં.૪૪૪/૧૫, ૪૪૪/૧૭) વાળી જમીન

પશ્ચિમે : બ્લોક નં.૭૯૦ પૈકી રે.સર્વે નં.૪૪૪/૧૩ વાળી જમીન

ઉત્તરે : બ્લોક નં.૭૮૮ (રે.સર્વે નં.૪૪૪/૭) વાળી જમીન

દક્ષિણે : લાગુ રોડ છોડી ને બ્લોક નં.૭૮૯ વાળી જમીન

-::પરિશિષ્ટ-૨::-

:વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન::

ઉપરોકત પરિશીષ્ટ-૧ વાળી જમીન પર આયોજીત "આયોલાઇટ" નામે રહેણાંક ના પ્લોટ ની સ્કીમ પૈકી પ્લોટ નં....., જેનું ક્ષેત્રફળ ..... ચો.મી.(....... ચો.ફુટ) છે તે ખુલ્લી જમીન યાને પ્લોટ તથા કોમન પ્લોટ અને રોડ રસ્તા ની વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ જમીન ના હક્કો અને તેમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ મુજબ બાંધકામ કરવા ના હક્કો સાથે આ બાનાખત ના કરાર થી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે તેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

જત અમો બીજાપક્ષવાળાએ સદરહું રહેણાંક નો **પ્લોટ નં.૧૨** વેચાણ અવેજ ની રકમ **રૂ.................. (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** માં તમો એક પક્ષવાળાને આ **બાનાખત ના કરાર થી વે**ચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને એકપક્ષવાળા એ બાના પેટે **રૂ................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** બીજાપક્ષવાળા ના કહેવાથી ત્રીજા પક્ષવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવેલ છે અને અમો બીજા પક્ષવાળાએ અને ત્રીજાપક્ષવાળા અવેજની રકમ સ્વીકારી ને પરીશીષ્ટ -૨ માં વર્ણવેલ પ્લોટ નં.૨ બાબતે આજરોજ તમો એકપક્ષવાળાને આ બાનખત નો કરાર કરી આપેલ છે.

<u>ચુકતે રકમ ની વિગત</u>

રૂપીયા	**ચેક/એનઇએફટી નંબર.**	**તારીખ**	**બેંક નું નામ**
	અંકે રૂપીયા ……………પુરા		

ઉપરોકત વિગતે વેચાણ અવેજ ની બાકી રહેલ રકમ **રૂા. ………………….…/-(અંકેરૂપિયા ………………………….પુરા)** એકપક્ષવાળા બીજીપક્ષવાળા ને ચુકવી આપી પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો એકતરફવાળાનાં નામ જોગનો અગર તેઓ કહે તેના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા નો છે.

સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી તથા દસ્તાવેજના સ્ટેમ્પ તથા લીગલ ખર્ચ અંગે જે કાંઇ ખર્ચ થાય તે એકતરફવાળાઓ ને ચુકવવાનો છે અને સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ પુરેપુરો મળ્યે મીલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજાતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરી આપવાનો છે અને જે તારીખે આ બાનાખત ની મુદત પુરી થતી હશે ત્યારે અથવા બન્ને તરફવાળોઓ ની સંમતીથી તે પહેલા વેચાણનો પુરેપરો અવેજ મળે થી વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટાર કરાવવાનો રહેશે.

આ કરારની સમય મર્યાદામાં તમો એકતરફવાળા પુરેપુરો અવેજ ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા રાજીખુશી અને તૈયાર હોય તેમ છતાં અમો બીજી તરફવાળા વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરી આપીએ તો તમો એક તરફવાળા આ કરારનો વિશેષ અમલ કરાવી લેવા હક્કદાર છો.

આ બાનાખત ના કરાર થી **"આયોલાઇટ"**સ્કીમ પૈકી માત્ર **પ્લોટ નં.૧૪** તેને આનુસંગીક અન્ય હકકો સાથે વેચાણ આપવા બાબત કરેલ છે.

સદરહું વેચાણ આપવા નક્કીં કરેલ પ્લોટ નો વેચાણદસ્તાવેજ થયા બાદ સદર પ્લોટમાં તમો વેચાણ રાખનાર તમારા ખર્ચે અને જોખમે વુડા ના મંજુર થયેલ લે-આઉટ મુજબ અથવા રીવાઇઝડ લે-આઉટ મંજુર કરાવી બાંધકામ કરવાનું રહેશે તમો જે પણ બાંધકામ કરો તેની ઉપર આકાશ તરફ બાંધકામ કરતા જે કાંઇ ખુલ્લી જગ્યા તથા એફ.એસ.આઇ અથવા ધાબુ ટેરેસ આવે તેના માલીકી કબજા ભોગવટા તમારા રહેશે અને તેના વહીવટ, વ્યવસ્થા પણ તમો તમારી મરજી મુજબ કરવા સ્વતંત્ર રહેશો.

સદર **"આયોલાઇટ"**સ્કીમ માં કુલ **૧૪** રહેણાંક ના પ્લોટો નો સમાવેશ કરેલ છે. અને **૧૪** પ્લોટ મુજબ નિયમ અનુસાર રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ નું આયોજન રાખેલ છે. જેથી સદર **"આયોલાઇટ"** સ્કીમ ના કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા તથા અન્ય કોમન એમેનીટીઝ નો પ્લોટ નં.૧ થી ૧૪ ના તમામ પ્લોટધારકોએ સહિયારો ઉપયોગ કરવાનો છે. જે વેચાણ રાખનાર કબુલ મંજુર રાખે છે. અને તે બાબતે ભવિષ્યમાં કોઇ તકરાર કે વાંધા લેશે લેવડાવશે નહિં અને તેવા વાંધા તકરાર આ કબુલાત થી રદબાતલ ઠરશે.

ઉપરોકત અવેજ ની રકમ માં આંતરીક રસ્તાઓ, કલબ હાઉસ, આખા સંકુલ માટે જરુરી વીજળી જોડાણ માટેના તથા વાયરીગ અને પાણી ના બોરીગ ના ખર્ચ નો સમાવેશ થતો નથી. આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે સદરહું જમીન માં કરાનાર બાંધકામ તથા તે માટે જરૂરી લાઇટ, પાણી, રોડ, રસ્તા, ગટર કનેકશન વિગેરે નો ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ ની રકમ વેચાણ રાખનારે અલગ થી આપવાના રહેશે . સદર યોજના ના કોમન પ્લોટ માં કલબહાઉસ બાંધવા, આંતરીક રસ્તા બનાવવા, લાઇટ, પાણી , ડ્રેનેજ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, એન્ટ્રન્સ ગેટ, સીક્યુરીટી કેબીન તથા અન્ય કોમન એમેનીટીઝ બાબતે ત્રીજા પક્ષવાળા / ડેવલપર્સ સાથે ઇલાયદો ઇન્ફ્રસ્ટ્રક્ચર ડેવલપમેન્ટ કરાર કરવા એકપક્ષવાળા કબુલ મંજુર રાખે છે.

સદર યોજના ના રોડ-રસ્તા , કોમન પ્લોટ તથા અન્ય કોમન એમેનીટીઝ તમામ પ્લોટ માલીકો ના સહીયારો ઉપયોગ માટે છે જેથી કોઇ એક વ્યકિત તેમાં દબાણ કરી શકશે નહી કે હક્ક કરી શકશે નહિં. તેના તમામ વેરા તમામ પ્લોટમાલીકો એ વરાડે પડતા ભરવાના છે જે વેચાણ રાખનાર કબુલ મંજુર રાખે છે. તથા સદર યોજના માં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ, રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ વિગેરે ના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ માટે એશોસીએશન / મંડળી ની રચના કરવા માં તમામ પ્લોટધારોકો એ ત્રીજા પક્ષવાળા ડેવલપર્સ ને સાથ-સહકાર આપવાનો છે તથા તમામ પ્લોટ ધારકોએ ફરજીયાત પણે સદર એશોસીએશન / મંડળી ના સભ્ય બનવાનું છે અને નક્કી કરેલ મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ નીરકમ ત્રીજાપક્ષવાળા /ડેવલપર્સ ને ચુકવવાની છે આમ એકતરફવાળા સદર એશોસીએશન / મંડળી ના સભ્ય બનવાનું અને તે પેટે નક્કી કરેલ મેઇન્ટેનન્સ ની રકમ ચુકવવા કબુલ મંજુર રાખે છે. સદર એશોસીએશન / મંડળી ના નિયમો અને નિર્ણયો તમામ પ્લોટ ધારકો ને બંધનકર્તા રહેશે.

પરિશિષ્ટવાળી મીલકત અંગે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ વેરા, ચાર્જીસ, રેવન્યુ ચાર્જીસ વિગેરે ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી અમો બીજી તરફવાળાઓની છે અને ત્યારબાદ તમામ વેરા, લાગત તેમજ રેવન્યુ ચાર્જીસ વિગેરે ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી માત્ર તમો એક તરફવાળાની રહેશે તેમ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે.

પરિશિષ્ટવાળી મીલકતનો શાંત,ખાલી, પ્રત્યક્ષ કબજો તમો એક તરફવાળાને અમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સુપ્રત કરવાનો છે.

પરિશિષ્ટવાળી મીલકત પર જે કોઇ બોજા નોંધાયેલા હશે અથવા અન્ય કોઇપણ બાકી બોજા હશે તે અમો બીજી તરફવાળાઓ વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ ચોખ્ખા અને વેચાણને પાત્ર કરી આપવાના છે.

તથા સદરહું મીલકતનાં કોઇ પણ પ્રકારના વેરા જેવા કે સોસાયટી મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ,ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ, ગ્રામ પંચયાતના વેરા કે સરકારી કે અર્ધસરકારી વેરા બાકી નીકળતા નથી અને જો કોઇ વેરા બાકી નીકળતા હશે તો તે બીજાતરફવાળા એ ચુકવવાના રહેશે.તથા સદરહું મીલકતમાં કોઇ સુધરાઇ ગ્રામ પંચાયત કે સરકારી કે અર્ધસરકારી તથા ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલમાં એકતરફવાળા કરવાની હોય તો બીજાતરફવાળા સંમતિ કે કબુલાત તથા સહી કરી આપવા બંધાયેલા છીએ.સદરહું મિલકત અમો વેચનારાઓએ અન્ય કોઇને કોઇપણ રીતે વેચાણ બાનાખત કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત માર્કેટેબલ છે. તેમજ તેની ઉપર કોઇ બેંક, ફાઇનાન્સીયલ ઇન્સ્ટીટયુટ કે અન્ય કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો બોજો લોન મોરગેજ નથી. જેની ખાત્રી અને ભરોસો વેચનાર આપનારઓ લખી આપે છે. સદર મિલકત અંગે કોઇપણ કોર્ટમાં કોઇપણ પ્રકારની કાનુની કાર્યવાહી ચાલતી નથી.

આમ, સદર મિલકતના ટાઇટલ સંપૂર્ણપણે કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ ખાત્રી આપી આ બાનાખતનો કરાર બીજા પક્ષવાળાએ કરી આપેલ છે.

ઉપર મુજબનો બાનાખતનો કરાર અમો બીજી તરફવાળાઓએ આજ રોજ વડોદરા મુકામે વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઇપણ જાતના દાબ, દબાણ, ધાક, ધમકીમાં આવ્યા સિવાય બિનકેફ હાલતમાં

સાક્ષીઓ રૂબરૂ લખી આપેલો છે જે કબુલ મંજુર રાખેલ છે જે અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર છે અને જે એક પક્ષવાળા તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તા..../૦૪/૨૦૧૭

સ્થળ : વડોદરા

એકપક્ષવાળા/લખાવી લેનાર :

....

બીજાપક્ષવાળા/ મીલકતના માલીક :

....
પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી

ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતીઆપનાર :

મેસર્સ વૈભવ કોર્પોરેશન પ્રા.લી.

....
પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી

સાક્ષી:.

૧)..

૨)..