A/10

બાનાખતનો કરાર

(કબજા વગર)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ સબ ડિસ્ટ્રિકટ 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 ફા.પ્લો.નં.૭૬/૨ ના સબ પ્લોટ નં.૨ ની ૪૦૮૫૯.૫૩ પૈકી ૨૦૧૧૬.૫૩ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે ‘‘આશ્રય-૧૦’’ ના નામે ઓળખાય છે. તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી ‘‘બ્લોક/.....’’માં આવેલ ફ્લેટ નં. ....ની બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એક તરફવાળા :- ***તથ્ય ઈન્ફ્રાસ્પેશ પ્રાઈવેટ લિમિટેડએ નામની***
લખી આપનાર ***પ્રાઈવેટ લિમીટેડ કંપની ઈન્ડિયન કંપની એક્ટ-***
૧૯૫૬ હેઠળ રજિસ્ટર્ડ થયેલ કંપનીના ડિરેક્ટર
કેવલકુમાર બી. મહેતા

પુખ્ત વયના, ધર્મે– હિન્દુ, ધંધો- વેપાર,
હે.૫૦૪, અર્થ આઈરીસ,
વાય.એમ.સી.એ.ક્લબ પાસે, વેજલપુર,
એસ.જી.હાઈવે રોડ,અમદાવાદ.

PAN: AAOFK 8473 F

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'અમો' 'એક તરફવાળા' અગર 'લખી આપનાર કંપની' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં સદરહુ 'લખી આપનાર કંપની'ના તથા હાલના તેમજ વખતો-વખતના સભ્યો તેમજ ડિરેક્ટર તથા વહીવટકર્તાઓ, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

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

Resi: ………………..,

……………………,

Ahmedabad.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'તમો' 'બીજી તરફવાળા' અગર 'વેચાણ લેનાર', 'લખાવી લેનાર' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહુ 'વેચાણ લેનાર/રાખનાર' તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, 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 ફા.પ્લો.નં.૭૬/૨ ના સબ પ્લોટ નં.૨ ની ૪૦૮૫૯.૫૩ પૈકી ૨૦૧૧૬.૫૩ સ.ચો.મીટર બીન ખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળા કંપનીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટાની બીન ખેતીની જમીન છે.

2. સદરહુ ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૬/એ ના **ફા.પ્લો.નં.૭૬/૨** ના સબ પ્લોટ **નં.૨** ની ૪૦૮૫૯.૫૩ **પૈકી ૨૦૧૧૬.૫૩ સ.ચો.મીટર** બીન ખેતીની ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ વાણિજય તથા રહેણાંક હેતુની સ્કીમ કે જે **'આશ્રય-૧૦'** ના નામથી ઓળખાય છે તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી **બ્લોક/..... માં આવેલ ફલેટ નં. .... ની** આશરે .... **સ.ચો.મીટર** ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં આશરે વગર વહેંચાયેલ હકક-હિસ્સા સહિતની મિલકતને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **'સદરહુ મિલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

3. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ કલીયર તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાન તથા સ્થળ ઉપર થયેલ બાંધકામની ગુણવત્તા તમામની 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 આજ રોજ આ બાનાખતના કરારથી અમો વેચાણ આપનાર કંપનીએ તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરીએ છીએ જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે.

4. એ રીતેની નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ **ફલેટ નં.** ....ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ **'આશ્રય-૧૦'** એ નામની યોજનામાં જે જે કોમન સુવિધાઓ આવેલ હોય તેના વરાડે પડતા વપરાશી હકકો 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 નક્કી કરીએ છીએ અને સદરહુ મિલકતના બાનામાં તથા વેચાણ અવેજ પેટેની રકમો નીચેની વિગતે ચૂકવેલી છે.

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

અ. નં.	બેંક – શાખા	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.
૧.	એસ.બી.આઈ.	૫૬૬૩૬૬	૧૭/૦૪/૨૦૧૭	૧,૦૦,૦૦૦/-

રૂ. ...,...,...../– અંકે રૂપિયા ....પુરા.

5. એ રીતે સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરારમાં બાનામાં તથા વેચાણ અવેજ પેટે **રૂ. ...,...,...../– અંકે રૂપિયા ....પુરા** તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર કંપનીને ઉપરોક્ત 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.

6. અમો લખી આપનાર કંપનીએ કોટક મહિન્દ્રા ઈન્વેસ્ટમેન્ટ્સ લિમિટેડમાંથી સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે પ્રોજેક્ટ લોન લીધેલ હોવાથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા બોજા મુક્ત કરી આપવાની તમામ જવાબદારી અમો લખી આપનાર પેઢીની રહેશે.

7. વધુમાં અમો લખી આપનાર કંપનીએ તમો લખાવી લેનારને જણાવેલ છે કે અમો લખી આપનાર કંપનીએ 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 કંપની 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 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 ફ્લોર સ્લેબ સમયે	૮%
iv.	ફીર્થ ફ્લોર સ્લેબ સમયે	૮%
v.	સેવંથ ફ્લોર સ્લેબ સમયે	૮%
vi.	નાઈથ ફ્લોર સ્લેબ સમયે	૮%
vii.	ટેન્થ ફ્લોર સ્લેબ સમયે	૮%
viii.	બ્રીક્સ વર્ક સમયે	૧૦%
ix.	પ્લાસ્ટર સમયે	૫%
x.	ફ્લોરીંગ સમયે	૫%
xi.	દસ્તાવેજ સમયે	૫ %
	કુલ =	૧૦૦ %

10. 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.

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 કંપનીની 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. સદર સ્કીમના તમામ દુકાન માલિકોને તેઓની દુકાનની આગળના ભાગે પાર્કિંગ કરવાની સગવડ કરવામાં આવેલ હોવાથી મજકૂર સ્કીમની અન્ય પાર્કિંગની જગ્યાએ દુકાનના સભ્યોએ પાર્કિંગ કરવા-કરાવવાના હક્કો પ્રાપ્ત થશે નહિ તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતીથી આ બાનાખતના કરારથી સદર દુકાન વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હોવાથી તમો લખાવી લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈ પણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહિ.

13. સદરહુ મિલકત કે જે સ્કીમમાં આવેલ છે તે સ્કીમમાં સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ભવિષ્યમાં ફેરફાર કરવાની તમામ સત્તા અને અધિકાર અમો લખી આપનાર કંપનીને અબાધિત છે અને રહેશે જેની તમામ માહિતી તમો લખાવી લેનારને અમો લખી આપનાર કંપનીએ કરેલ હોવાથી તેમાં જણાવેલ તમામ હકીકતો તમો લખાવી લેનારને સ્પષ્ટપણે કબૂલ-મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતના સરકારી તથા અર્ધ સરકારી કરવેરા તથા અન્ય જરૂરી તમામ કરવેરાઓ સદરહુ મિલકતનો દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીના અમો વેચાણ આપનાર કંપનીએ ભરપાઈ કરવાના છે અને રહેશે અને ત્યાર પછીના તેવા તમામ કરવેરા ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારના શિરે રહેશે.

14. સદરહુ બાનાખતની મુદતમાં અમો વેચાણ આપનાર કંપની 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 હક્કો નષ્ટ ગણાશે અને ત્યાર બાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનો તમો વેચાણ

લેનારનો કોઇ જ હક્ક રહેશે નહીં અને ત્યાર બાદ સદરહુ મિલકત અમો વેચાણ આપનાર કંપની 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 આપનાર કંપનીને પાકી ખાતરી અને બાહેંધરી આપેલ છે.

15. 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 આપનાર કંપનીને કોઈ પણ પ્રકારનો દૂર ઉપયોગ કર્યા વગર પરત કરવાના રહેશે.

16. સદરહુ મિલકત ઉપર કોટક મહિન્દ્રા ઈન્વેસ્ટમેન્ટ્સ 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 નક્કી કરેલ છે, અને વેચાણ આપનાર કંપનીએ સદરહુ **'આશ્રય–૧૦'** એ નામની યોજનામાં અન્ય ફ્લેટ/દુકાનના 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 નક્કી કરેલ હોઇ જમીનના સ્વતંત્ર હકકોની માંગણી ક્યારેય કરી શકશો નહીં અને સદરહુ **'આશ્રય–૧૦'** 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.

17. અમો લખી આપનાર કંપની તમો લખાવી લેનારને જણાવેલ છે કે અમો કંપનીએ સદરહુ મિલકત ઉપર કોટક મહિન્દ્રા ઈન્વેસ્ટમેન્ટ્સ

લિમિટેડમાંથી જે કોઈ પ્રોજેક્ટ લોન લીધેલ તે સદર મિલકત પૂરતી ભરપાઈ કરીને સદરહુ મિલકત તમામ પ્રકારના બોજા મુક્ત ટાઈટલ કલીયર કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવી આપીશું.

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 ફા.પ્લો.નં.૭૬/૨ ના સબ પ્લોટ નં.૨ ની ૪૦૮૫૯.૫૩ પૈકી ૨૦૧૧૬.૫૩ સ.ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે ''આશ્રય–૧૦'' ના નામે ઓળખાય છે. તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી ''બ્લોક/.....'' માં આવેલ ફલેટ નં. .... ની આશરે .... સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં આશરે વગર વહેંચાયેલ .... સ.ચો.મીટરના હકક-હિસ્સા સહિતની મિલકત.

ફલેટ નં. ......ના ખૂંટ ચારની વિગત :–

પૂર્વે : .....

પશ્ચિમે : .....

ઉત્તરે : .....

દક્ષિણે : .....

એ રીતેનો ઉપર ગુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો વેચાણ આપનાર કંપનીએ પાકો વિશ્વાસ અને સંપૂર્ણ ભરોસો આપીને કંપનીએ વાંચી, સમજી વિચારી કોઈના કોઇ પણ જાતનાં દાબ દબાણ સિવાય બીન કેફે સભાન અવસ્થામાં તમો વેચાણ લેનારને લખી કરી આપેલ છે જે અમો વેચાણ આપનાર કંપનીના તથા કંપનીના શેર હોલ્ડરો તેમજ હાલના તથા વખતો વખતના સભ્યો તથા વહીવટદારો તેમજ એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, 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 / લખી આપનાર :-

તથ્ય ઈન્ફ્રાસ્પેશ પ્રાઈવેટ લિમિટેડ
ના ડિરેક્ટર

____

(કેવલકુમાર બી. મહેતા)

બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર :-

____

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

એમણે તેમની સહી નીચે સહી કરનાર
_બન્ને સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી છે._

(૧)____________________

(૨)____________________

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ – ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>એક તરફવાળા /લખી આપનાર</u> :-

તથ્ય ઈન્ફ્રાસ્પેશ પ્રાઈવેટ લિમિટેડ
ના ડિરેક્ટર

(કેવલકુમાર બી. મહેતા)

<u>બીજી તરફવાળા/ લખાવી લેનાર</u> :-

(Kinnariben N. Sagar)