

શ્રી૧।
બાનાખત કરાર

આજરોજ તારીખ : / / ૨૦૧૭ નેવાર ના રોજ “શુભમ્
ઈલાઈટ” નામની યોજનામાં આવેલ ટાવર : ના માળ
ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : નો બાનાખત કરાર

લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :

....., ઉ.વ.આ....., ધંધો :
....., 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, એડમીનીસ્ટ્રીટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ
થાય છે.) [PAN :]

લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :

- (૧) જીજ્ઞેશ રસીકભાઈ કોટેયા ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો : ખેતી/વેપાર,
રહેવાસી : ૩૦૨, રાજપથ એપાર્ટમેન્ટ, પંચવટી મેઈન રોડ, રાજકોટ
[PAN – AHGPK9860K]
- (૨) શ્રી સાગર રમેશભાઈ કોટેયા ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો : ખેતી/વેપાર
રહેવાસી : ૫૨, મેઘદુત સોસાયટી, કારેલીબાગ, વડોદરા
[PAN – APEPK0953M]
- (૩) શ્રી હીમાંશુ ઘનશ્યામભાઈ માગુંકીયા, ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો : ખેતી/વેપાર,
રહેવાસી : એ/૨૧, રામકૃષ્ણ સોસાયટી, , એલ.એચ. રોડ, સુરત [PAN –
AUHPM8331M]
- (૪) શ્રી ઓઘવજીભાઈરાઘવજીભાઈ સવાણી ઉ.વ.આ. જપ, ધંધો : ખેતી/વેપાર
રહેવાસી : ૧૪, શિવ રો હાઉસ, એલ.પી. સવાણી સ્કુલ રોડ, અડાજણ, સુરત
[PAN – ADZPS8753N]
- (૫) શ્રી વિપુલભાઈ નરશીભાઈ સવાણી ઉ.વ.આ. ૩૦ ધંધો ખેતી/ વેપાર
રહેવાસી : ૧૧, શિવમ સ્વેતરાજહંસ સોસાયટી, વરાછા રોડ, સુરત
[PAN – ARXPS7401F]

ઉપરોક્ત અનુ.નં (૧) થી (૪) ના વતી અને તર્ફે કુલમુખત્યાર (૫) શ્રી
વિપુલભાઈ નરશીભાઈ સવાણી ઉ.વ.આ. ૩૦ ધંધો ખેતી/ વેપાર, રહેવાસી :
૧૧, શિવમ સ્વેતરાજહંસ સોસાયટી, વરાછા રોડ, સુરત (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, એડમીનીસ્ટ્રીટરો, કુલમુખત્યારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ
થાય છે.)

ત્રીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ :

શુભમ્ ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર
વિપુલભાઈ નરશી સવાણી ઉ.વ.આ. ૩૦ ધંધો ખેતી/ વેપાર, રહેવાસી : ૧૧,
શિવમ સ્વેતરાજહંસ સોસાયટી, વરાછા રોડ, સુરત (જેમને હવે પછી સદર
બાનાખત કરારમાં “ત્રીજા પક્ષવાળા” અથવા “ડેવલોપર” તરીકે સંબોધવામાં
આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં ત્રીજા પક્ષવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા
વખતો વખતના હયાત ભાગીદાર તથા નવા જોડાયેલ ભાગીદારો અને / તથા
તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો,
એડમીનીસ્ટ્રીટરો, કુલમુખત્યાર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

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

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે ગામ હરણીની સીમમાં રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૦૯ / પેકી / ૧ વાળી જમીન આવેલ છે. સદર જમીન વુડા (હરણી) ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૪૭ માં સમાવેશ થયેલ છે. સદર જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૫૩૧૦ ચો. મીટર છે. સદર જમીન અમો / બીજા પક્ષવાળાએ તારીખ : ૧૧/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજ ખેતીની જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર નંબર : ૧૨૨૦૩ થી સબ - રજીસ્ટર કચેરી, વડોદરામાં નોંધાવી માલિક બન્યા છીએ. તેથી, સદર જમીન અમો / બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે.

- (એ) ઉપર જણાવેલ રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રમાણે ૫૩૧૦ ચો.મી. જમીનનો ફાઈનલ પ્લોટ માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની ૩૭૧૭ ચો.મી. જમીન અંગે બિનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાનગી પરવાનગી મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબશ્રી, વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક નંબર : રીવી / એન.એ. / એસ.આર. / ૪૭ / ૨૦૧૦-૨૦૧૧, નંબર : જમીન / ડી / કલમ - ૬૫ / વશી / ૭૩૨૧ / ૨૦૧૧, તારીખ : ૦૧/૧૧/૨૦૧૧ થી મેળવેલ છે.
- (બી) ઉપર જણાવેલ રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રમાણે ૫૩૧૦ ચો.મી. જમીનનો ફાઈનલ પ્લોટ માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની ૩૭૧૭ ચો.મી. બિનખેતીની જમીનમાં જમીન માલિકોએ તારીખ : ૨૯/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજ ભાગીદારી ખત (પાટનરશીપ ડીડ) શુભમ્ ઈન્ફ્રા. નામની ભાગીદારી પેઢીમાં ઈન્કમ ટેક્સ એક્ટ ૧૯૬૧ ની કલમ ૪૫ (૩) અનવચે મુળી તરીકે આપેલ છે. તે જમીન બીજા પક્ષવાળા ઓએ ભાગીદારી પેઢીમાં ભાગીદારો હોવાથી સદર જમીન ડેવલોપ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. અને તે અંગેનો કરાર તારીખ : ૨૮/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ નોટરીશ્રી નગીનભાઈ એસ. ગોહીલ સાહેબના રજીસ્ટર્ડ નંબર : ૯૯૧૩ થી કરી આપેલ છે. તે અધીકારથી સદર મીલકતમાં તેઓ ત્રીજા પક્ષવાળા તરીકે જોડાયેલા છીએ. તે અધીકારથી સદર વેચાણ આપેલ મીલકત નો સંપૂર્ણ અવેજ લેવાનો અધીકાર છે અને તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી ત્રીજા પક્ષવાળાની રહેશે.
- (સી) સદર રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રમાણે ૫૩૧૦ ચો.મી. જમીનનો ફાઈનલ પ્લોટ માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની ૩૭૧૭ ચો.મી. જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ની રજીસ્ટ્રી નંબર : ચુડીએ / પ્લાન - ૨ / પરવાનગી / ૨૬૬ / ૨૦૧૧, તારીખ : ૦૨/૧૨/૨૦૧૧ ત્યાર બાદ રીવાઈઝ્ડ રજીસ્ટ્રી નંબર : ચુડીએ / પ્લાન - ૨ / પરવાનગી / ૧૫૨ / ૨૦૧૩, તારીખ : ૩૦/૦૪/૨૦૧૩ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ “શુભમ્ ઈલાઈટ” નામના ટાવર નંબર : એ, બી, સી, નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર યોજનાના ટાવર્સમાં ભોચતળીયામાં માં પાર્કીંગ અને પહેલા માળ થી નવમા માળ ઉપર રહેણાંક માટેના ફ્લેટસ્ આવેલ 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-ભાગ, 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 હક્ક 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 અધુરા બાંધકામવાળી મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ હરણી ની સીમમાં રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૦૯ / પૈકી / ૧ વાળી જમીન આવેલ છે. સદર જમીન વુડા (હરણી) ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૨ ના મુળ ખંડ નંબર : ૪૭ નો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૯ માં સમાવેશ થયેલ છે. સદર રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રમાણે ૫૩૧૦ ચો.મી. જમીનનો ફાઈનલ પ્લોટ માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની ૩૭૧૭ ચો.મી. જમીન જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજૂરી મુજબ આયોજીત “શુભમ્ ઈલાઈટ” નામના ટાવર નંબર : એ, બી, સી, નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે જણાવેલ ટાવર તથા ફ્લેટ અને માપ વાળી બાંધકામવાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ટાવર	માળ	ફ્લેટ નંબર	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)	વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)

ઉપર જણાવેલ ફ્લેટની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

૧. સદર ઉપર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અમો / લખી આપનારાઓએ, તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને રૂા...../- માં બાંધકામવાળો ફ્લેટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર કરાર અન્વયે બાના પેટે રૂા.૫,૦૦૦/- રોકડા તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા તરફથી મળેલ છે અને તે વેચાણ અવેજ પેટેના મળ્યાનું કબુલ કરીએ છીએ. સદર ઉપર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ આજરોજથી માસ : ૧૬ માં અમો / ત્રીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપરને ચુકવી આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે તથા સદર મુદત દરમિયાન બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો.

૨. સદર ઉપર જણાવેલ મુદત દરમિયાન 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 , સર્વીસ ટેક્ષા, મધ્ય ગુજરાત વિજ કંપની, કોર્પોરેશન/ વુડા માં આવતો તમામ ખર્ચ તથા ઈતર વિગેરે ખર્ચા અથવા સરકારી ધારા ધોરણ મુજબ સરકારશ્રી કે અર્ધ સરકારશ્રી તરફથી કોઈપણ જાતના ટેક્ષા કાઢે તે તમામ ટેક્ષા લખી લેનારે ભરવાના રહેશે. તથા 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 “શુભમ્ ઈલાઈટ” નામની યોજનાના સામુહીક વપરાશની સુવીધા જેવીકે કોમન લીફ્ટ, રોડ-રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સુરક્ષા ખર્ચ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓને વાપર ઉપયોગ તમામ સભાસદોએ વ્યવસ્થીત રીતે સહીચારો કરવાનો રહેશે. તેમજ તેનો નીભાવણી મરામત, નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતા ભાગે, પોત પોતાના હીસ્સા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે. વધુમાં કોર્પોરેશનમાં મંજુર કરાવેલ નકશા મુજબ આયોજન કરવામાં આવેલ યોજનામાં જવા-આવવાના આંતરીક રસ્તામાંથી એક - બીજાના માર્જીનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહીચારી ડ્રેનેજ લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈન, ગેશ પાઈપ લાઈન તથા ઉપયોગી અન્ય કોઈપણ સુવીધાની લાઈન લાવવા – લઈ જવા, તેનો વાપર ઉપયોગ સહીચારી 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 કોઈ પણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી.
૫. સદર ફ્લેટને ફાળે આવતો લાઈફ ટાઈમ મેન્ટેન્સસનો ખર્ચ ડેવલોપર્સ એ નકકી કરેલ પ્રમાણે અગલ આપવાના રહેશે. અને તે તમામ ખર્ચ ડેવલોપર્સ સદર મીલકત ડેવલોપ કરીયા બાદ સદર સોસાયટીના સભ્યોની સોસાયટી બનાવી તેમાં જમાં કરવાની રહેશે.
૬. સદર એપાર્ટમેન્ટના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નો હકક ફક્ત ડેવલોપર્સનો રહેશે તેમાં લખી લેનાર કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશે નહી. લખી લેનાર પોતાના ફ્લેટમાં (ઈન્ટરનલ) ફેરફાર કરવા હોય તો ડેવલોપર્સની સહી સંમતીથી નીમચ મુજબ કરી આપશે અને તે

અંગે જેકાંઈ ખર્ચ થાય તે રકમ કામ શરૂ કરતા પહેલા એડવાન્સમાં આપવાની રહેશે.

સદર બાનાખત કરાર અમો / બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, દીલના સાવધ પણામાં, અકકલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં તેમજ કોઈ પણ ઘાક - ઘમકી, રજુઆત તે ગેર સમજૂતી 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 :

જીજ્ઞેશ રસીકભાઈ કોટેયા

સાગર રમેશભાઈ કોટેયા

હીમાંશુ ઘનશ્યામભાઈ માગુંકીયા

ઓઘવજીભાઈ રાઘવજીભાઈ સવાણી

ઉપરોક્ત તમામ ના

કુલમુખત્યાર અને પોતે

વિપુલભાઈ નરશી ભાઈ સવાણી

ત્રીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર :

શુભમ્ ઈશ્કા

નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

વિપુલભાઈ નરશી ભાઈ સવાણી

સાક્ષી :

.....

.....