

શ્રી.

બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ માટે સને ૨૦૧૬ ના રોજ આ બાનાખતનો કરાર લખાવી લેનાર એક તરફવાળા :- :-.....,ઉ.વ.-.....,ધંધો-.....,રહે-.....

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરારમાં લખાવી લેનાર એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થ માં એક તરફવાળા તથા તેમનાં વંશ,વાલી, વારસો, સકસેસરો,અસાઈનીઓ,વિગેરે નો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

જોગ આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જમીન માલિક :-

સત્યમ એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનું એડ્રેસ - શ્રીકુંજ રેસીડેન્સી, રાજપૂત ભવન ની પાસે, જામ્બુવા મકરપુરા, મેઈન રોડ,જામ્બુવા,વડોદરા. જે પેઢી ના વ.ક ભાગીદાર શ્રી વિનોદભાઈ શંભુભાઈ સતાસિયા, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, રહે- ૧૬, સરસ્વતી કો.ઓ.હા.સો., દીપ ચેમ્બરની પાસે, માંજલપુર, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થ બીજી તરફવાળા તથા તેમનાં વંશ,વાલી,વારસો, સકસેસરો,અસાઈનીઓ,વિગેરે નો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

જોગ, અમો વેચાણ આપનાર બીજા પક્ષવાળાઓની સંયુક્ત માલિકી અને કબજા ભોગવટાની સ્થાવર મીલકત એટલે કે બીનખેતીની ખુદી જમીન જે મોજે ગામ- જામ્બુવા ની સીમની જમીનનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

મુળ જમીન માલિક	વેચાણ લેનાર	દસ્તાવેજ નંબર	રે.સર્વે નંબર	ક્ષેત્રફળનું માપ (ચો.મી.)
પટેલ રમેશભાઈ મણીભાઈ તથા પટેલ ભુપેન્દ્રભાઈ શિવાભાઈ	સત્યમ એન્ટરપ્રાઈઝ ના વ.ક.ભાગીદાર વિનોદ શંભુભાઈ સતાસિયા	૧૬૨૮ તા. ૧૫/૭/૨૦૧૬	૫૦૯	કુલ જમીન ૦-૨૪-૨૮ ચો.મી. પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૪ ના ફા.પ્લોટ નં. ૯૮ મુજબ ૯૭૧ ચો.મી. જમીન કપાત થતા બાકી રહેતી ૧૪૫૭.૦ ચો.મી.
નરેશ રમણભાઈ પ્રજાપતિ વિ.	સત્યમ એન્ટરપ્રાઈઝ ના વ.ક.ભાગીદાર વિનોદ શંભુભાઈ સતાસિયા	૧૯૭૭ તા.૨૦/૭/૨૦૧૫	૪૨૯	કુલ જમીન ૬૯૮૧ ચો.મી. જમીન ના ટી.પી. નં. ૩૪ ના પૈકી ફા.પ્લોટ નં. ૬૧/૩ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૯.૦૦ ચો.મી.

જે અમો આ લખી આપનાર/બીજી ની સંયુક્ત માલિકી, કબજા-ભોગવટાની છે તેના આધારે અમો લખી આપનાર માલિક થયેલ છે. અને તે હાલ પંચાયત દફતરે/સરકાર

દફતરે અમારા નામ પર ચાલે છે. અને તેનો અમોને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ હક અને અધિકાર આપેલ છે.

આમ સદર મોજે ગામ- જામખુવા ની સીમના રે.સ.નં- ૫૦૯ વાળી જમીનનો ખીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરાના જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીએ તેઓના ક્રમાંક નં- તાકાલ એન.એ. / એસ. આર. / ૯૬/ ૨૦૧૫-૨૦૧૬ નં. જમીન ડી/કલમ-૬૫/વર્ષી /૪૬૨ તી ૪૭૦/૧૬ થી તા. ૨૬/૧/૨૦૧૬ થી પરવાનગી મેળવેલ છે.

સદર મોજે ગામ- જામખુવા ની સીમના રે.સ.નં- ૪૨૬ વાળી જમીનનો ખીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરાના જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીએ તેઓના ક્રમાંક નં- એન.એ. / એસ. આર. / ૫૦૭/૨૦૦૬-૨૦૧૦ નં. જમીન ડી/કલમ-૬૫/વર્ષી /૧૧૬૩/૨૦૧૦ થી તા. ૧૭/૪/૨૦૧૦ થી પરવાનગી મેળવેલ છે.

સદર પરીશીષ્ટવાળી જમીનમાં બંને સર્વે નં. એટલેકે સર્વેનં. ૫૦૯ તથા ૪૨૬ વાળી જમીન માં “ શ્રી કુંજ રેસીડેન્સી” એ નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. તે માટે વડોદરા મહાનગર સેવા સહન તરફથી જરૂરી બાંધકામ કરવાની સર્વે નં. ૫૦૯ તથા સર્વે નં. ૪૨૬ બંને ની ભેગી મળી પરવાનગી રજાચિક્રી નં.વોર્ડ-૧૨/એલ-૧૧૬/૨૦૧૫-૨૦૧૬ ના રોજ વડોદરા મહાનગર સેવા સહન તરફથી આપવામાં આવેલ છે.

(૧) આ બાનાખત ના પરિશીષ્ટ માં દર્શાવેલ ફ્લેટની અધુરા બાંધકામ વાળા ફ્લેટની કિંમત રૂપિયા/- (અંકે રૂપિયા પુરા) મા વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે તેના બાના પેટે રૂ./- પુરા ચેક/રોકડે થી ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

રકમ રૂ.	ચેક નં./ રોકડા	તારીખ	બેંકનું નામ

થી ચુકવેલ છે તેની પહોંચ અમો બીજી તરફવાળા સ્વીકારીએ છીએ .

(૨) સદર ફ્લેટની અવેજ ની બાકી રકમ રૂપિયા/- (અંકે રૂપિયા પુરા) ચુકવીને એકતરફવાળા એ આ કરાર ની તારીખ થી

..... માસની મુદત માં ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કારવી લેવાનો છે. સદર ફલેટનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે યા પુરેપુરો અવેજ ચુકવાઈ ગયા બાદ જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

- (૩) સદર ફલેટનો સ્પેશીફિકેશન મુજબ એકતરફવાળા એ બાંધકામ સત્યમ એન્ટરપ્રાઈઝ એટલે કે બીજી તરફવાળા પાસે કરાવેલ છે.તમો એકતરફવાળા આ કરાર માં નકકી થયા બાકીનો અવેજ ચુકવવામાં કસુર કરશો તો આ બાનાખત નો કરાર આપોઆપ રદ થશે અને તે અંગે કોઈ નોટીસ કે સુચના અમો બીજીતરફવાળા એ આપવાની નથી. સમયસર રકમની ચુકવણી એ આ કરાર ની મહત્વ ની શરત છે.
- (૪) જો તમો એકતરફવાળા બાકીનો અવેજ સમયસર ચુકવવા તૈયાર હોય તેમ છતાં અમો બીજીતરફવાળા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી ન આપીએ તો તમો એકતરફવાળા કરાર નો વિશેષ રીતે અમલ કરાવી લેવા કાયદેસર રીતે હકદાર છો.
- (૫) વેચાણ દસ્તાવેજ ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી ચાર્જ, વકીલ ફી, તથા આ બાનાખત ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી ચાર્જ, વકીલ ફી તમો એકતરફવાળા એ ભોગવવાના રહેશે. તથા સદર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે સોંપવાનો રહેશે.
- (૬) તમને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ ફલેટ ઉપરાંત બીજા ધણા ફલેટો આ જમીન માં આવેલ છે. અને ફલેટો નું સમુહ નામ “ શ્રી કુંજ રેસીડેન્સી” એવું નામ આપવામાં આવેલ છે. જે નામ તમારે કાયમ ને માટે રાખવાનું છે.
- (૭) અમારી આખી જમીન માં બનાવવા માં આવેલ ફલેટો નું સંપૂર્ણ અને આયોજન બધ્ધ રીતે બાંધકામ જરૂરી પ્રાથમીક સુવિધાઓ જેવી કે નળ, લાઈટ, ગટર, વિગેરે મેળવવામાં સુવિધા અને સરળતા રહે તે હેતુ ધી સત્યમ એન્ટરપ્રાઈઝે કામકાજ કરેલ છે .
- (૮) અમારી આખી મિલકત ના ટાઈટલ કલીયર અને માકેટેબલ છે તથા સદર મિલકત અંગે કોઈપણ તકરાર, કોર્ટ કેસ, દાવાઓ, ચાલતા નથી અને આ મિલકત કોઈના પણ તારણ માં મુકવામાં આવી નથી અને સંપૂર્ણ બોજા રહીત છે. જેવો પાકો ભરોસો, વિશ્વાસ, અને ખાત્રી આપી આ કરાર કરી આપેલ છે.

-:પરીચીટ:-

રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ને સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૬(માણેજા) ના મોજે ગામ-જામખુંવા તા.જી.વડોદરા ની સીમમાં રે.સર્વે નં. ૫૦૬ બીનખેતીની ખુફી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૨૪-૨૮ ચો.મી. જેના સુચિત ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૪ માં

ફા.પ્લોટ નં. ૯૮ વાળી જમીન તેમાંથી ૯૭૧.૦૦ ચો.મી. જમીન કપાત થતા કુલ જમીન ૧૪૫૭.૦૦ ચો.મી. આવેલ છે તથા રે.સર્વે નં.૪૨૯ બીનખેતીની ખુદ્દી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧ ચો.મી. જેના સુચિત ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૪ માં ફા.પ્લોટ નં. ૬૧/૧, ૬૧/૨, ૬૧/૩ તથા ૬૧/૪ ફાળવમાં આવેલ ફા.પ્લોટ પૈકી ફા.પ્લોટ નં. ૬૧/૩ વાળી કુલ જમીન ૧૦૦૯.૦૦ ચો.મી. આવેલ છે જે સદર જમીનમાં થયેલા લેઆઉટ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસકનતરફથી રજાગીદી નં.વોર્ડ-૧૨/એલ-૧૧૯/૨૦૧૫-૨૦૧૬ થી મંજૂર થયા મુજબ “શ્રી કુંજ રેસીડેન્સી” નામે સ્કીમનું આયોજન કરી ફેલેટો પાડવામાં આવેલ છે. સદર એપાર્ટમેન્ટ ‘એ’ થી ‘સી’એમ કુલ ૩ ટાવર આવેલ છે. જેમાં ટાવર ‘એ’ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં ૭ દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર માં (૭) દુકાનો તથા રહેણાંક ના (૨) ફેલેટ તથા સેકન્ડ ફ્લોર થી ફોર્થ ફ્લોર માં કુલ ૧૨ ફેલેટ તથા ફીક્ષ ફ્લોર પર (૨) ફેલેટ એ રીતે ટાવર એ માં કોર્મરીયલ દુકાનો (૧૪) તથા રહેણાંક ના ફેલેટો (૧૬) તથા ટાવર ‘બી’ તથા ‘સી’માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીક્ષ ફ્લોર માં મળી કુલ (૪૦) રહેણાંક ના ફેલેટો આવેલ છે. જેમાં ગ્રા.ફ્લોર, ફ.ફ્લોર, સે.ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર તથા ફોર્થ ફ્લોર, ફીક્ષ ફ્લોર, સ્ટેરકેબીન, તથા લીફ્ટરુમ ના બાંધકામની પરવાનગી મળેલ છે. તે યોજનામાં આવેલ રહેણાંક તથા કોર્મરીયલ ફેલેટો આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કાયમના માટે માલિકી હકકે તમો વેચાણ રાખનારને વેચાણ આપેલ છે જેનું વિગત વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ટાવર	ફ્લોર	ફેલેટનંબર	બીલ્ડઅપ એરીયા (ચો.મી.)	કોમન પ્લોટ, રોડ, રસ્તા તથા વરોડે પડતી હિસ્સે આવતી જમીન (ચો.મી.)

સદર ફેલેટની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

ઉપર મુજબ ના વર્ણનવાળી મિલકત વેચાતી આપવા આ બાનાખત કરવામાં આવેલ છે. જે અમો સમજી વિચારી, વાંચી, વંચાવી, વાકેફ થઈ અકક્લ હોશીયારીથી કોઈપણ વાતના

દાબ-દબાણ વગર અમારી રાજી ખુશીથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....ચાખ

બીજી તરફવાળા:-

સાક્ષી

બાનાખત લખી આપનાર

(જમીન માલિક નં:-

સત્યમ એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢીના

.....

ભાગીદારો વતી વ.ક.ભાગીદાર

વિનોદભાઈ શંભુભાઈ સત્તાસિયા

.....

.....