બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના ગામ મોજે આંબલીની સીમના બ્લોક નંબર-૩૯૫/અ ની કુલ ૨૦૭૯ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૫૨ માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૮ ની ૧૨૪૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની વાણીજયના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ "આરોહી વર્વ" ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના ફલોરની ઓફીસ નંબર- તથા ની કુલ ચોરસફુટ (બીલ્ટઅપ) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકતનો બાનાખતનો કરાર.

એકતરફવાળા : લખી આપનાર	(૧) અનુજાબેન દિપકભાઈ પટેલ (૨) ભૂમિકાબેન મેહુલભાઈ પટેલ બંને પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ, બંને રહેવાસી :- ૨, આરોહી વિલા, ૨૦૦ ફૂટ રીંગ રોડ, બોપલ, અમદાવાદના. જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.
બીજીતરફવાળા : લખાવી લેનાર	: પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે , ઠેકાણું : જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર .

ત્રીજીતરફવાળા : કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર	સીધ્ધી ડેવલોપર્સ એન્ડ બીલ્ડર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર : મેહુલભાઈ બળદેવભાઈ પટેલ પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો-વેપાર, ધરમે હિન્દુ, રહેવાસી :-૨, આરોહીવિલા, ૨૦૦ ફુટ રીંગ રોડ, બોપલ, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ત્રીજીતરફવાળા અગર કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં ત્રીજી તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદેદારો, સભ્યો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના ગામ મોજે આંબલીની સીમના બ્લોક નંબર-૩૯૫/અ ની કુલ ૨૦૭૯ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૫૨ માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૮ ની ૧૨૪૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની વાણીજયના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ "આરોહી વર્વ" ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના સેકન્ડ ફલોરની ઓફીસ નંબર-૨૦૨ તથા ૨૦૩ ની કુલ ૨૦૪૦ ચોરસફુટ (સુપર બીલ્ટઅપ) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત અમો એકતરફવાળાની સંયુકત માલિકી કબજા ભોગવટાની બોજારહીત મીલકત છે. આ મીલકત

રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો એકતરફવાળાના સંયુક્ત નામે ચાલે છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીને ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કરી આપેલ છે આ ડેવલોપમેન્ટ કરાર ઉપર કાયદા મુજબ ૧ % નો સ્ટેમ્પ વાપરેલ છે અને ડેવલોપમેન્ટ કરારના આધારે ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં "આરોહી વર્વ" ના નામે દુકાનો તેમજ ઓફીસની સ્કીમ મુકેલ.

નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ સદરહુ મીલકત કુલ રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરામાં અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ સંયુકત રીતે ભેગા મળીને તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે પેટે તમોએ અમોને નીચે મુજબની વિગતે બાના તથા અવેજની રકમ ચુકવેલ છે.

રૂા.	/-	અંકે રૂપિયા પુરા અમો એકતરફવાળાની સુચના અને સંમતિથી તમો બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફ વાળાને જુદાં જુદાં ચેકોથી ચુકવી આપેલ છે જે આ બાનાખતના બાના પેટે અમોએ તમોને મજરે આપેલ છે.
રૂા.	/-	અંકે રૂપિયા પુરા

ઉપરોકત દર્શાવેલ રીતે રૂા. /- અંકે રૂપિયા દસ લાખ પુરા બાના તથા અવેજ પેટે અમો એકતરફવાળાની સુચના અને સંમતિથી ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને આ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફ વાળાને મજરે આપવાની છે.

૨. સદરહુ મીલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત ઉપરોક્ત મુદતમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે. આ બાકીની રકમ ઉપરોકત મુદતમાં તમો બીજીતરફવાળા ના ચુકવી શકો તો આ બાનાખત આપોઆપ રદબાતલ થાને કે કેન્સલ થયેલું ગણાશે અને આ બાનાખતમાં ચુકવેલ રકમ ફોરફીટ થયેલી ગણાશે.

૩. સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ્સ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, બીનખેતીની મંજુરી, પ્લાન વિગેરે તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની તમો બીજીતરફ વાળાએ સંપુર્ણપણે ચકાસણી કરેલ છે અને તમોને તેનાથી પુરતો સંતોષ થયા બાદ સદરહુ મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા પાસેથી કરાવેલ છે.

૪. સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલુ છે, ઉપરોકત દર્શાવેલ કુલ કિંમતમાં બાંધકામની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ હોવાથી સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ ત્રીજીતરફવાળાએ તેમના ખર્ચે પુર્ણ કરી આપવાનું રહેશે પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, કુદરતી હોનારત, માલસામાનની તંગી, સરકારી નિતિ-નિયમોમાં થતા ફેરફારોને કારણે બાંધકામ ઉપરોકત મુદતમાં પૂર્ણ ના થઈ શકે અને બાંધકામ વિલંબથી પૂર્ણ થાય તો તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી.

૫. સદરહુ મીલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત ઉપરોકત મુદતમાં તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાની સંમતીથી ત્રીજીતરફ વાળાને ચૂકવી આપો ત્યારે તથા સદરહુ સ્કીમનું સંપુર્ણ બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ ફકત તમો બીજીતરફવાળાના નામે કરી આપવાનો રહેશે તથા બાંધકામ પુર્ણ થયેથી વેચાણ દસ્તાવેજ

વખતે સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે.

૬. આ અગાઉ અમોએ સદરહુ મીલકત કોઈને બાનાચીઠ્ઠી બાનાખતનો કરાર કે પાવર કે અન્ય કોઈપણ લખાણો કરી આપેલ નથી તેવો તમોને પાકો ભરૂસો અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

૭. દસ્તાવેજ થતા અગાઉના સદરહુ મીલકત અંગેના તમામ વેરાઓ ટેક્ષીસ વિગેરે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ ભરવાના છે અને ત્યારબાદની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે.

૮. સદરહુ મિલકત અંગેના તમારા બાનાખતના રાઈટસ ચાલુ હોય તે દરમ્યાન તમો સદરહુ મિલકત અંગે કોઈ પેઢી, વ્યકિત, ખાનગી કે સરકારી સંસ્થા કે સંસ્થાઓને કોઈપણ જાતના બાનાખત કરાર કે લખાણો કરી આપવા માટે હકકદાર નથી.

૯. આ બાનાખતની શરતો મુજબ સદરહુ મીલકતનું બાનાખત તથા પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજી. ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે તથા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામ ટ્રાન્સફર કરવાનો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે પરંતુ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામ ટ્રાન્સફર કરાવવા સારૂ અમો એકતરફવાળાની જયાં જયાં સહીઓની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય ત્યાં ત્યાં તેવી તમામ સહીઓ અમો એકતરફવાળાએ કરી આપવાની રહેશે.

૧૦. આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ મીલકતની કુલ કિંમતમાં જમીનની કિંમત તથા બાંધકામની કિંમતનો જ સમાવેશ થયેલ છે તેથી મેઈન્ટેન્સ ડિપોઝીટ, જી.ઈ.બી. ખર્ચ, લીગલ ચાર્જ, ઔડા ચાર્જ, સર્વિસ ટેક્ષ તથા વખતો વખતના સરકારી ટેક્ષો તથા

૧૦. આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ મીલકતની કુલ કિંમતમાં જમીનની કિંમત તથા બાંધકામની કિંમતનો જ સમાવેશ થયેલ છે તેથી મેઈન્ટેન્સ ડિપોઝીટ, જી.ઈ.બી. ખર્ચ, લીગલ ચાર્જ, ઔડા ચાર્જ, સર્વિસ ટેક્ષ તથા વખતો વખતના સરકારી ટેક્ષો તથા એકસ્ટ્રા વર્ક અંગેનો તમામ ચાર્જ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવી આપવાનો રહેશે જેનો ઉપરોકત કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.

૧૧. સદરહુ મીલકત ઉપર તમો બીજીતરફવાળા કોઈપણ બેંક કે નાંણાકીય સંસ્થામાંથી લોન મેળવો તો તે વ્યાજ સહિત ભરપાઈ કરી આપવાની જવાબદારી ફકત તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને લોનના હેતુ માટે લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની ઝેરોક્ષ નકલો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપવાની રહેશે.

૧૨. સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે સદરહુ મીલકતમાં બીજા કોઈનો હક્ક, હિસ્સો કે હીત સંબંધ નથી સદરહુ મીલકત ઉપર અમોએ કોઈ બોજો કે ગીરો કરેલ નથી.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના ગામ મોજે આંબલીની સીમના બ્લોક નંબર-૩૯૫/અ ની કુલ ૨૦૭૯ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૫૨ માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૮ ની ૧૨૪૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની વાણીજયના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ "આરોહી વર્વ" ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના સેકન્ડ ફલોરની ઓફીસ નંબર-

ની કુલ ચોરસફુટ (બીલ્ટઅપ) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામ વાળી મીલકત.

યુનિટ નંબર- ના ખુંટચારની વિગત		
પુરવે	:	યુનિટ નંબર-
પશ્ચીમે	:-	યુનિટ નંબર-
ઉત્તરે	:-	યુનિટ નંબર-
દક્ષીણે	:-	ખુલ્લી પ્લોટ

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, અક્કલ હોશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં વિચારીને કર્યો છે તે અમો એકતરફવાળા તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તથા ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી છે.

આજ તારીખ , માહે , સને ૨૦ ના દિને.

એકતરફવાળા-લખી આપનાર :

(૧) અનુજાબેન દિપકભાઈ પટેલ

....

(૨) ભૂમિકાબેન મેહુલભાઈ પટેલ

....

બીજીતરફવાળા-લખાવી લેનાર :

શિવશક્તિ બિલ્ડલિંક પ્રાઈવેટ લિમિટેડ
એ નામની કંપનીના વતી અને તરફથી તેના
ડીરેકટરશ્રી : કાંતિભાઈ રામજીભાઈ મિસ્ત્રી

....

ત્રીજીતરફવાળા-કન્ફર્મીંગપક્ષકાર :

સીધ્ધી ડેવલોપર્સ એન્ડ બીલ્ડર્સ એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
મેહુલભાઈ બળદેવભાઈ પટેલ

....

એમણે તેમની સહીઓ નીચે સહી
કરનાર બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી છે.

....

....

નંબર .... તારીખ...................

પરીશીષ્ટ

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો

અનુ.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
૧.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ગામ માંજે આંબલીની સીમના બ્લોક નંબર-૩૯૫/અ ના ફા.પ.નં.૧૧૮ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "આરોહી વર્ત" નામની સ્કીમની ઓફીસનો વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરી આપેલ છે ?	
૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ઓફીસ નંબર ચો.ફૂટ (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે ?	
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગત અવેજની રકમ મળેલ છે.?	
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે સહી / અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	
૫.	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬.	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિઓએ સહી/અંગુઠાનું નીશાન કરેલ છે ?	
૭.	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮.	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો ?	

ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો ?

૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એજ છે ?	
૩.	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

(૧) અનુજાબેન દિપકભાઈ પટેલ
(૨) ભૂમિકાબેન મેહુલભાઈ પટેલ
ઉપરોક્ત બંન્નેના વતી અને તરફથી
તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે :

મેહુલભાઈ બળદેવભાઈ પટેલ ....