

બાનાખત કરાર

આજરોજ તારીખ : નેવાર ના રોજ “**AL Marhaba Park** ” નામની
યોજનામાં આવેલ પ્લોટ નંબર : નો બાનાખતનો કરાર :-

લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર/પ્રથમ પક્ષવાળા :-

(૧)....., ઉ.વ.આ....., ધંધો :,

[PAN :]

(૨)....., ઉ.વ.આ....., ધંધો :,

રહેવાસી : [PAN :]

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરારમાં, “પ્રથમ પક્ષવાળા” અથવા “વેચાણ રાખનાર” અથવા “તમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દનાં અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી આપનાર/જમીન માલિક/બીજા પક્ષવાળા :

અલ દસ્તગીર ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર :- શ્રી મુન્નવરખાન એ.પઠાણ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : તાજ મંજીલ, તાજમહેલ સોડા ફેક્ટરી પાસે, કાયુકતપુરા, વડોદરા. (જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરારમાં, “બીજા પક્ષવાળા” અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા “અમો” “ડેવલોપર્સ” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ભાગીદારો પોતે / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, કુલમુખત્યારો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાનાખત કરાર અમો / બીજા પક્ષવાળા તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૪ (ગોરવા)ના મોજે ગામ : કરોડીયા ની સીમમાં રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર : ૨૦૫ ની ર૩૪૭૨ ચો. મીટર જમીન છે. જે વુડાની ટી.પી. સ્કીમ : ૫૫/એ માં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ છે. તે પ્રમાણે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૧૮૦૩ ચો. મીટર કુલ જમીન પૈકી દક્ષાણી થી પરચીમ તરફની ૪૨૦૦૦ ચો. ફુટ (૩૯૦૩.૩૪ ચો. મીટર) જેમાં સબ પ્લોટ નંબર : બી / ૬૦, બી/૬૧, બી/૬૨, બી/૬૩, બી/૬૪, બી/૬૫, બી/૬૬, બી/૬૭, એ-૧/૬૮, એ-૧/૬૯, બી/૭૦, બી/૭૧, બી/૭૨, બી/૭૩, બી/૭૪, બી/૭૫, એ-૧/૭૬, એ/૭૭, એ/૭૮, એ/૭૯, એ/૮૦, એ-૧/૮૧, બી/૮૨, બી/૮૩, બી/૮૪, બી/૮૫, બી/૮૬, બી/૮૭, બી/૮૮, બી/૮૯, એ-૧/૯૦, એ/૯૧, એ/૯૨, એ/૯૩, એ/૯૪ અને એ-૧/૯૫ સુધીના કુલ ૩૬ પ્લોટ અને વરાડે પડતી જમીન સહીત છે. જે અમોએ તારીખ : ૧૪ / ૧૦ / ૨૦૧૬ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ નંબર : ૯૩૦૨ થી તથા પ્લોટ નંબર : ૧ થી ૫૯ નો તારીખ : ૦૬/૦૪/૧૭ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ નંબર : ૩૦૭૨ થી બે ટુકડે શ્રેયસ વિનોદચંદ્ર શાહ પાસેથી જમીન ખરીદ કરી માલિક બન્યા છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

...૩...

- (૨) સદર જમીન અમો બીજા પક્ષવાળા ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની છે જે તેમના વહીવટકર્તા ભાગીદારો તરીકે સહી કરી આપેલ છીએ.
- (૩) સદર જમીન અંગે બિનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાનગી પરવાનગી મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબશ્રી, વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક નંબર : એન.એ. /એસ.આર. / ૨૭૬ /૨૦૧૩-૨૦૧૪, નંબર : જમીન / ડી / કલમ - ૬૫ / વશી / ૨૬૦૫ / ૨૦૧૩, તારીખ : ૧૫/૦૭/૨૦૧૩ થી ૧૧૮૦૩ ચો. મીટર જમીન બીન ખેતી નો હુકમ મેળવેલ છે.
- (૪) સદર જમીન ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૪ (ગોરવા)ના મોજે ગામ : કરોડીયા ની સીમમાં રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર : ૨૦૫ ની ૨૩૪૭૨ ચો. મીટર જમીન છે. જે વુડાની ટી.પી. સ્કીમ : ૫૫/એ માં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ છે. તે પ્રમાણે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૧૮૦૩ ચો. મીટર લખી લેનારે વડોદરા મહાનગર સેવા સદનની રજાચીઠી નંબર : એલ - ૩૯ / ૧૪-૧૫, તારીખ : ૮/૯/૨૦૧૪ થી મેળવેલ છેથી મળેલ છે જેમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મેળવી **“ AL Marhaba Park ”** નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

જત સદર ઉપરના વર્ણનવાળી જમીન મીલકત 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 ઇચ્છતા હોઈ તે તમો/પ્રથમ પક્ષવાળાને નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન રહી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે તમો/પ્રથમ પક્ષવાળાને માન્ય રાખવાની રહેશે.

પરિશિષ્ટ

બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૪ (ગોરવા)ના મોજે ગામ : કરોડીયા ની સીમમાં રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર : ૨૦૫ ની ૨૩૪૭૨ ચો. મીટર જમીન છે. જે વુડાની ટી.પી. સ્કીમ : ૫૫/એ માં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ છે. તે પ્રમાણે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૧૮૦૩ ચો. મીટર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજૂરી મુજબ આયોજીત **“AL Marhaba Park ”** નામની યોજનામાં રહેણાંક માટેના નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે કુલ જમીન પૈકી દક્ષિણ થી પચ્ચીમ તરફની ૪૨૦૦૦ ચો. ફુટ (૩૯૦૩.૩૪ ચો. મીટર) તથા પુર્વે તરફની ૫૨૦૦૦ ચો. ફુટ (૪૮૩૨.૭૧ ચો. મીટર) છે તે પૈકી નીચે જણાવેલ માપ વાળી પ્લોટનું બાનાખત કરી આપેલ છે.

...૪...

પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું માપ ચો.મીટર	કોમન રોડ અને કોમન પ્લોટની વચ્ચે પડતી વણ વહેંચાયેલી જમીન ચો.મીટર	કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર

ઉપર જણાવેલ મીલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

- (૧) સદર ઉપર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત/પ્લોટ અમો/લખી આપનારે તમો/પ્રથમ પક્ષવાળાને રૂ./- **જમીનની** કિંમત માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર કરાર અન્વયે બાના પેટે રૂ..... /- **ચેક નંબર :,** થી પ્રથમ પક્ષવાળા તરફથી મળેલ છે અને તે વેચાણ અવેજ પેટેના મળ્યાનું કબુલ કરીએ છીએ. સદર ઉપર આજરોજથી **માસ — ૧૨** માં અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે તથા સદર મુદત દરમિયાન પ્રથમ પક્ષવાળા હકકદાર અને અધિકારી થયા છો.
- (૨) સદર ઉપર જણાવેલ મુદત દરમિયાન પુરેપુરો 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 રહીશું તે અંગે તમોએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો કે લઈ શકશો નહીં વધુમાં સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવે મળતા, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો/પ્રથમ પક્ષવાળાને સુપ્રત કરીશું.
- (૩) વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વકીલ ફી તથા ઈતર ખર્ચા વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તેમજ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ ભરવા પાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, દંડ વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તમો/લખાવી લેનારે ભરવાની છે.
- (૪) સદર **“AL Marhaba Park ”** નામની યોજનાના સામુહિક વપરાશની સુવીધા જેવા કે કોમન રોડ — રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સુરક્ષા ખર્ચ વિગેરે તેમજ સભાસદોએ વ્યવસ્થિત રીતે સહીચારો કરવાનો રહેશે. તેમજ તેનો નિભાવણી ભરામત, નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે તમામ સભાસદોએ વચ્ચે પડતા ભાગે, પોત પોતાના હિસ્સા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે. વધુમાં વુડા માં મંજુર કરાવેલ નકશા મુજબ આયોજન કરવામાં આવેલ યોજનામાં જવા આવવાના

...પ...

આંતરીક રસ્તામાંથી એક બીજાના માર્જનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહીયારી ડ્રેનેજ લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈન, ગેસ લાઈન તથા ઉપયોગી અન્ય કોઈપણ સુવીધાની લાઈન લાવવા લઈ જવા, તેનો વાપર ઉપયોગ સહીયારી રીતે કોઈને અડચણ કે અંતરાય ન પડે તે રીતે કરવાનો રહેશે, ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ, મરામત ખર્ચ, ખામી ચુકત લાઈનવાળા જે તે સભ્યએ જ કરવાનો રહેશે તે અંગે આજુબાજુના તમામ સભાસદોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતનો વાંધો લીધા સિવાય આપવાનો છે અને ચોજનાના રોડ – રસ્તા સહમાં સભ્યની સુવીધા માટે ડેવલોપરે કરેલા આંતરીક ફેરફાર તમામ સભ્યોએ માન્ય રાખવાના રહેશે તેમાં કોઈપણ સભ્યોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં.

- (પ) સદર ચોજનાના સભાસદો ભેગા મળી એસોસીએશનની રચના કરે તો તેના ફરજિયાત સભાસદ થઈ જરૂરી સભ્ય ફી, ખર્ચની રકમ આપી તેના નીતી – નિયમોનું ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર બાનાખત કરાર લખી આપેલ છે.

સદર બાનાખત કરાર અમો/બીજા પક્ષવાળા અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો/પ્રથમ પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, દીલના સાવધપણામાં અકકલ હોંશીયારથી, બીનકેફ અવસ્થામાં તેમજ કોઈપણ ઘાક ઘમકી, રજુઆત તે ગેર સમજુતી સીવાય સભાણ અવસ્થામાં અમારી રાજીખુશીથી કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમો અમારી સહી નીચે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે.

સ્થળ : વડોદરા.

તારીખ : / / ૨૦૧૭

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

લખી આપનાર/જમીન માલિક/બીજા પક્ષવાળા :

અલ દસ્તગીર ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

મુન્નવરખાન એ.પઠાણ

સાક્ષી :

.....

.....