

: કબજા વગરનો બાનાખત કરાર :

આજ રોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૩ ના ભાદરવા સુદ ને વાર, તારીખ : .૦૮.૨૦૧૭
ના દિવસે આ બાનાખત લખાવી લેનાર/ એકતરફવાળા :

શ્રી , ઉ.વ.આ....., ધંધો -....., રહેવાસી,
.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં લખાવી લેનાર “એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર/ એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો, નોમીની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર/બીજીતરફવાળાઓ :

૧. જશભાઈ રમણભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, મધુરમ ફાર્મ, અભિનવ પાર્કની સામે, ગાર્ડનની બાજુમાં, સમા, વડોદરા, ગુજરાત. **I.T.P.A. No.AEMPP9236M.**
૨. રોનક નવનીતભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ઠે.૬૩, આનંદવન સોસાયટી, નવયુગ સુકલ પાછળ, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. **I.T.PA. No. AJAPP1869P.**
૩. ચંદ્રવદન જશભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ઠે.૫૬, આનંદવન સોસાયટી, નવયુગ સુકલ પાછળ, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. **I.T.PA. No.AEMPP9238F.**
૪. જગદીશભાઈ જશભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ઠે.૫૬, આનંદવન સોસાયટી, નવયુગ સુકલ પાછળ, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. **I.T.PA. No. AEMPP9237L.**
૫. કનકલતાબેન નવનીતભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ઠે.૬૩, આનંદવન સોસાયટી, નવયુગ સુકલ પાછળ, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. **I.T.PA. No. ALIPP6105A.**
૬. રાજેન્દ્રકુમાર બાબુલાલ નાયક, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ઠે.એ/૫, લક્ષ્મીકુંજ સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. **I.T.PA. No.AATPN6723A.**
૭. અશોકભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ઠે.સરદાર પટેલ નગર, નાવલી, જી.આણંદ, ગુજરાત. **I.T.PA. No.ADOPP6973C.**

૮. કપીલાબેન હરીહરભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ઠે.સરદાર પટેલ નગર, નાવલી, જી.આણંદ, ગુજરાત. **I.T.PA. No.AQMPP6127H.**
૯. વિકલભાઈ છોટાભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ઠે.ક્રિષ્ણા હાઉસીંગ સોસાયટી, સ્ટેશન રોડ, આણંદ, ગુજરાત. **I.T.PA. No.ADOPP6967A.**
૧૦. દિગ્વીજય કીરીટગીરી ગોસ્વામી, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ઠે.૩, સુર્યદીપ સોસાયટી, જયશ્રી પાર્કની સામે, ચાણક્યપુરી પાછળ, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. **I.T.PA. No. AKSPG7043B.**
૧૧. જયંતિભાઈ વિકલભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, યોગીન એપાર્ટમેન્ટ, ૬૩, સુવર્ણપુરી સોસાયટી, ચીકુવાડી, અલકાપુરી, વડોદરા, ગુજરાત. **I.T.PA. No.ACQPP5177R.**

નં.૧ અને નં.૨ જાતે પોતે તથા ઉપરોક્ત નં.૩ થી નં.૧૧ તર્ફ અને વતી કુલમુખત્યાર - (અ) જશભાઈ રમણભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, મધુરમ ફાર્મ, અભિનવ પાર્કની સામે, ગાર્ડનની બાજુમાં, સમા, વડોદરા, ગુજરાત તથા (બ) રોનક નવનીતભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ઠે.૬૩, આનંદવન સોસાયટી, નવયુગ સુકલ પાછળ, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં લખી આપનાર “બીજીતરફવાળાઓ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો, નોમીનીઓ, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

સંમતી આપનાર/ ડેવલોપર્સ / ત્રીજીતરફવાળા :

શિવ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર્સ I.T.PA. No.ACXFS1543D (જેની ઓફીસ આશ્રય વાટીકા, હનુમાનપુરા રોડ, માધવનગરની સામે, આજવા મેઈન રોડ, વડોદરા ખાતે આવેલ છે) એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફ અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર - મયુર નિમેશભાઈ અમીન, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં સંમતી આપનાર ત્રીજા પક્ષવાળાઓ તરીકે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં સંમતી આપનાર ત્રીજા પક્ષવાળાઓ જાતે પોતે તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દેદારો, સક્સેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

અમો બીજીતરફવાળાની સંયુક્ત માલિકી, કબજા, ભોગવટાની મિલકત - શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વાઘોડીયા ના મોજે ગામ બાકરોલ, તા.વાઘોડીયા, જી.વડોદરા ના બ્લોક/સર્વે નં.૬૪ પૈકી ૧, (જુનો સર્વે નં.૩૩૭, ૩૩૮, ૩૩૯, ૩૪૦), જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૭૪૮.૦૦ ચો.મી. વાળી બીન-ખેતીની જમીન પૈકી ઉત્તર દિશા તરફની ૩૧૭૬૮.૬૨૫ ચો.મી. (૩૪૧૮૫૭.૪૮૨ ચો.ફુટ) પૈકી ૧૦૧૬૮.૦૮ ચો.મી. જમીનમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ આયોજીત “આશ્રય વાટીકા” નામની યોજનાના ફેઝ-એ માં આવેલ પ્લોટ નં....., વાળી મિલકત. જેને હવે પછી આ બાનાખતમાં “સદરહુ મિલકત” તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ મિલકત તમો એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખવા માંગણી કરતા અમો લખી આપનારાઓએ વેચાણ આપવા રાજીખુશી દર્શાવતા સદરહુ મિલકત તમો એકતરફવાળાને નીચેની શરતોને આધીન વેચાણ આપવાનું નકકી કરી આ બાનાખત કરાર કરેલ છે:

૧. સદરહુ મિલકત તમો એકતરફવાળાને રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરામાં તેમાં આવેલ જોડાણો વિગેરે સાથે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, જે તમામ પક્ષકારોની રાજી-ખુશી, સંમતીથી વેચાણ કિંમત નકકી કરવામાં આવેલ છે, જે તમામ પક્ષકારોને કબુલ છે.
૨. સદરહુ મિલકતના વેચાણના બાનાની રકમ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા રોકડા / ચેક નં....., તા., બેંકથી તમો એકતરફવાળા તરફથી અમો ત્રીજીતરફવાળાઓને મળી ગયેલ છે, જે મળ્યાની અમો ત્રીજીતરફવાળાઓ આ સ્વીકૃતી પહોંચ લખી આપીએ છીએ.
૩. સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા - જમીનમાલિક અને સંમતિ આપનાર (કન્ડર્મીંગ પાર્ટી) વચ્ચે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ થયેલ છે, જે અન્વયે જમીનમાલિકને જમીનનો પુરેપુરો અવેજ સંમતિ આપનાર (કન્ડર્મીંગ પાર્ટી) તરફથી મળી ગયેલ છે, જેથી બાનાખત અન્વયે બાકી રહેતો જમીનનો અવેજ સંમતિ આપનાર (કન્ડર્મીંગ પાર્ટી) “શિવ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર્સ” એ નામની ભાગીદારી પેઢી ને ચુકવવાનો રહેશે અને તેમ કરવાથી

જમીનમાલિકને કશો વાંધો-તકરાર નથી જે તમો એકતરફવાળાએ અમો લખી આપનાર / ત્રીજીતરફવાળાને **૬ (છ) માસ**માં ચુકવી આપવાના છે અને સદરહુ મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે.

૪. સદર બાનાખત એકતરફવાળાના કહેવાથી અમો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ કરી આપેલ છે, સદર બાનાખતની તારીખ થી **છ (૬) માસ**માં બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા એકતરફવાળાએ અમો ત્રીજીતરફવાળાઓને સંપૂર્ણ ચુકવી આપવાના છે. જો ઉપરોક્ત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી સંપૂર્ણ અવેજની રકમ એકતરફવાળા એ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગો માં બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા સદર બાનાખત એકતરફી રદબાતલ કરી શકશે, તથા સદર પ્લોટ પર એકતરફવાળાનો કોઈ હકક અધિકાર રહેશે નહિ, અને એકતરફવાળાએ બાનાપેટે ચુકવેલ તમામ રકમ ફોરફીટ થશે અને સદર બાનાખત આપોઆપ રદ થયેલુ ગણાશે, સદર બાનાખતની આ અગત્યની અને મહત્વની શરત રહેશે, જે તમામ પક્ષકારો ને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે, અને રહેશે.
૫. ઉપરોક્ત વિગતે બાકી રહેતી અવેજની રકમ એકતરફવાળાએ અમો ત્રીજીતરફવાળાઓને સંપૂર્ણ ચુકવી આપવાની છે. સદરહુ અવેજની રકમ સંપૂર્ણ મળી જતા અમો લખી આપનારાઓએ તથા ત્રીજીતરફવાળાઓએ તમો એકતરફવાળાના નામ જોગનો અથવા એકતરફવાળા કહે તેના નામ જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી રજીસ્ટર્ડ કરાવવી આપવાનો છે.
૬. વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરતી વખતે સંપૂર્ણ પેમેન્ટ મળ્યા બાદ સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવશે.
૭. સદરહુ રેવન્યુ સર્વે નંબરવાળી જમીનનો રહેણાક હેતુ માટે બિનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, કેલક્ટર કચેરી, વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં.એન.એ. / એસ.આર. / ૮૪ / ૨૦૧૪-૧૫, નં.જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૨૭૮૮ થી ૨૭૮૯/૧૪, તા.૨૬.૦૫.૨૦૧૪ થી આપેલ છે.
૮. સદરહુ મિલકતનુ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વડોદરાની વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિકી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૫૬૪/૨૦૧૨, તા.૧૪.૦૭.૨૦૧૪ થી આપેલ છે.

૯. આ બાનાખત કરાર તથા પાકા વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખાઈ ફી વિગેરે એકતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૦. વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરા, મિલકત વેરા, શિક્ષણ વેરા, વિગેરે તેમજ અન્ય ચુકવણીઓ લખી આપનારાઓએ કરવાના છે. વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમામ વેરાઓ ચુકવણીઓ એકતરફવાળાએ ભરવાના છે.

૧૧. સદરહું આ બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત જેનું બાંધકામ “શિવ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર્સ” પાસેથી કરાવવાનું રહેશે અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદરહું મિલકત તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

૧૨. આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલ મિલકતમાં અમો લખી આપનારાઓ સીવાય બીજા કોઈ ત્રાહીત વ્યક્તિ કે અન્ય કોઈપણનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી તથા કોઈની જમ્તીમાં કે ટાંચમાં નથી કે કોઈપણ બેંક, ક્રેડીટ સોસાયટી, ફાઈનાન્સ કે ખાનગી વ્યક્તિગત કોઈને કોઈપણ પ્રકારની જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી આ મિલકતના ટાઈટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તથા આ મિલકત ઉપર કોઈનો ભરણપોષણનો બોજો કે ચાર્જ નથી તથા કોઈ દીવાની કોર્ટની જમ્તીમાં નથી કે અવલ જમ્તીમાં નથી તથા કોઈને ગીરો, બક્ષીસ આપી નથી તથા કોઈએ વળતરમાં લીધી નથી તથા બીજા કોઈને બાનાખાત કરી આપી રૂપિયા લીધા નથી કે બીજા કોઈ પણ પ્રકારે લખી આપી ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી, એવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ એકતરફવાળાને લખી આપનારાઓ લખી આપે છે.

: બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન- પરિશિષ્ટ :

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વાઘોડીયા ના મોજે ગામ બાકરોલ, તા.વાઘોડીયા, જી.વડોદરા ના બ્લોક/સર્વે નં.૬૪ પૈકી ૧, (જુનો સર્વે નં.૩૩૭, ૩૩૯, ૩૩૮, ૩૪૦), જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૭૪૮.૦૦ ચો.મી. વાળી બીન-ખેતીની જમીન પૈકી ઉત્તર દિશા તરફની ૩૧૭૬૮.૬૨૫ ચો.મી. (૩૪૧૯૫૭.૪૮૨ ચો.ફુટ) પૈકી ૧૦૧૬૯.૦૯ ચો.મી. જમીનમાં મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આયોજીત “આશ્રય વાટીકા” નામની યોજનાના ફેઝ-એ માં આવેલ પ્લોટ નં....., વાળી મિલકત, જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	વરોડે પડતા વણ વહેંચાયેલા કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

સદરહુ પ્લોટની ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે:

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

આ બાનાખત કરાર તમામ પક્ષકારોએ પોતાની રાજી ખુશીથી, સ્વેચ્છાએ, કોઈપણ કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ વગર, અકકલ હોશીયારીથી, સાફદીલે, બીનકેફ સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામા, લખી આપેલ છે, જે તમામ પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેને કબુલ મંજુર છે જે બદલ આ નીચે અમારી સહી સાક્ષી રૂબરૂ કરી આપેલ છે.

અત્રે મતુ

અત્રે શાખ

બાનાખત લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા:

૧. જશભાઈ રમણભાઈ પટેલ

૨. રોનક નવનીતભાઈ પટેલ

૩. ચંદ્રવદન જશભાઈ પટેલ

૧.....

૪. જગદીશભાઈ જશભાઈ પટેલ

૫. કનકલતાબેન નવનીતભાઈ પટેલ

૨.....

૬. રાજેન્દ્રકુમાર બાબુલાલ નાયક

૭. અશોકભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ

૮. કપીલાબેન હરીહરભાઈ પટેલ

૯. વિઠ્ઠલભાઈ છોટાભાઈ પટેલ

૧૦. દિગ્વીજય કીરીટગીરી ગોસ્વામી

૧૧. જયંતિભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ

નં.૧ અને નં.૨ જાતે પોતે તથા ઉપરોક્ત

નં.૩ થી નં.૧૧ તર્ફ અને વતી કુલમુખત્યાર -

(અ) જશભાઈ રમણભાઈ પટેલ

(બ) રોનક નવનીતભાઈ પટેલ

.....
(જશભાઈ રમણભાઈ પટેલ)

.....
(રોનક નવનીતભાઈ પટેલ)

સંમતી આપનાર / ડેવલોપર્સ / ત્રીજીતરફવાળા :

શિવ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફ

અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર -

મયુર નિમેશભાઈ અમીન

.....
(મયુર નિમેશભાઈ અમીન)