

બાનાખતનો કરાર

આજ તા. /૦૬/૨૦૧૮ ને .....વારના રોજ આ બાનાખતનો કરાર લખી લેનારા/

એલોટી /વેચાણ રાખનારા / પ્રથમ પક્ષવાળા:-

....., ઉ.વ.આ....., ધંધો : ....., રહેવાસી :  
.....

પાનકાર્ડ નં..... આધાર કાર્ડ નં.....

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “તમો / લખી લેનારા/એલોટી/ પ્રથમ પક્ષવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે , જે સંબોધનના અર્થમાં લખી લેનારા-એલોટી પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામ નો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

જોગ આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા / પ્રમોટર / મીલકત વેચાણ આપનારા / બીજા પક્ષવાળા :-

યુનાઇટેડ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી (Pan No. AAFU3039A) ઓફીસ:-  
જી.એફ. ૬, સાઈનાથ એમ્પાયર, રાજેશ ટાવર રોડ, વડોદરા તરફ અને વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો.....

૧) વિશાલ દિલીપ વિચારે, ઉ.વ.૩૦, ધંધો-વેપાર, રહે. ૧૦૧, સાઈનાથ હાઈટેસ, ગોત્રી,  
વડોદરા. (Pan No. AGYPV4894P)

૨) સચીન રમેશ શિર્કે, ઉ.વ. ૪૦, ધંધો-વેપાર, રહે. ૬/૪૮-૪૯, ક્રિષ્ણાલીલા સોસાયટી,  
હરણી વારસીયા રીંગ રોડ, વડોદરા.

(Pan No. ATIPS5243G)

૩) સંદીપ રમેશ શિર્કે, ઉ.વ. ૩૮, ધંધો-વેપાર, રહે. બી/૬૦૨, નેચ્યુન ટ્રીનેટી, સારાભાઈ  
કેમ્પર્સ, વડીવાડી, વડોદરા. (Pan No. AZNPS3074Q)

૪) ભૂપેન્દ્ર રાજારામ તાંદલેકર, ઉ.વ. ૩૭, ધંધો-વેપાર, રહે. ૬, પહેલો માળ, મહેશ પાર્ક  
એપાર્ટમેન્ટ, બહુચરાજી રોડ, કારેલીબાગ, વડોદરા.

(Pan No. ACOPT1299C)

૫) રજનીકાંત જશભાઈ પટેલ, ઉ.વ. ૩૫, ધંધો-વેપાર, રહે. બાબર ઝવેરની ખડકી, સૈયદ  
વાસણા ગામ, વડોદરા. (Pan No. BDFPP6026A)

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “અમો /લખી આપનારા / પ્રમોટર/ બીજા

પક્ષવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે સંબોધનના અર્થમાં લખી આપનારા- પ્રમોટર-ભાગીદારી પેઢી પોતે તથા તેના હાલના અને વખતોવખતના ભાગીદારો તથા સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

જત અમો લખી આપનારા - પ્રમોટર - બીજા પક્ષવાળા તમો લખી લેનારા- એલોટી -પ્રથમ પક્ષવાળાને આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી આ બાનાખતનો કરાર લખી આપીએ છીએ કે,

અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર-બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાવાળી બીનખેતીની જમીન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે વાસણા સૈયદની સીમની બ્લોક/સર્વે નં. ૪૦, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૨૯-૩૪ હે. આરે. ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૭, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૫, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૦૫ ચો.મી. વાળી આવેલી છે. સદરહું જમીન અમો બીજા પક્ષવાળા પ્રમોટરે જમીન માલીકો પટેલ અંબાબેન તે ત્રિભોવનદાસ પટેલની વિધવા વિગેરેનાઓ પાસેથી તા. ૧૫/૦૩/૨૦૧૮ નારોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે જે વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી વડોદરા-૩ (અકોટા) માં અનુક્રમ નં. ૪૨૬૭ થી તા. ૨૧/૦૩/૨૦૧૮ નારોજ નોંધાયેલ છે અને તેવી રીતે અમો બીજા પક્ષવાળા પ્રમોટર સદરહું મિલકતના સ્વતંત્ર માલીક બનેલા છીએ.

સદરહું જમીનનો બીનખેતી ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી વડોદરાનાંએ હુકમ ક્રમાંક એન. એ. /એસ. આર. /...../ ૨૦૧૭-૨૦૧૮ નં. જમીન- ડી/ કલમ-૬૫/ વશી/ ૬૧૫૨ થી ૬૧૬૦/૧૭ થી તા. ૧૭/૧૧/૨૦૧૭ નારોજ આપેલ છે.

સદરહું જમીન અંગે વડોદરા મહાનગરપાલિકા દ્વારા વિકાસ બાબતની પરવાનગી રજાચિકી નંબર વોર્ડ-૧૧/એપાર્ટમેન્ટ-૫૩/૨૦૧૮-૨૦૧૯ તા.૩૧/૦૫/૨૦૧૮ નારોજથી મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ હેતુ માટે .....નામથી એપાર્ટમેન્ટ/ઈમારતનાં બાંધકામ કરવા માટેનું આયોજન કરેલ છે. તે બિનખેતીની પ્રોજેક્ટવાળી જમીનનું વિગતવાર વર્ણન નીચે જણાવેલ પરીશીષ્ટ - ૧ માં આપેલ છે.

-: પરીશીષ્ટ - ૧ :-

### પ્રોજેક્ટવાળી કુલ જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે વાસણા સૈયદની સીમની બ્લોક/સર્વે નં. ૪૦, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૦-૨૯-૩૪ હે. આરે., ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૭, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૫, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૦૫ ચો.મી.વાળી બીનખેતીની જમીન કે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ : ૧૨ મીટર રોડ છોડી પુજાપાર્ક ટેનામેન્ટ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : શ્યામલ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે.  
 ઉત્તરે : ૯ મીટરનો રોડ છોડી તુલીપ બંગ્લોઝ આવેલ છે.  
 દક્ષિણે : શાંતમ કોમ્પ્લેક્સ આવેલ છે.

સદરહું પરીશીષ્ટ - ૧ માં જણાવેલ પ્રોજેક્ટની જમીન પ્રમોટરના કબજા હેઠળ આવેલ છે તેમજ સદરહું જમીનમાં વિકાસ કરવાનો પુરતો હકક અને અધિકાર પ્રમોટરનો છે. સદરહું પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન પર પ્રમોટર કન્ટ્રક્શન કરીને “**SaI Grace**” નામથી રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ કે જેમાં ટાવર-એ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગ તથા ફર્સ્ટથી ફ્લોર ૨૦ રહેણાંક ફ્લેટસનાં એપાર્ટમેન્ટ અને ટાવર-બીમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગ તથા ફર્સ્ટથી ફ્લોર ૨૦ રહેણાંક ફ્લેટસ તથા સીકસ્થ ફ્લોર પાર્ટ-૧ માં રહેણાંક ફ્લેટ અને દરેક ટાવરમાં સ્ટેર કેબીન + લીફ્ટ રુમ વાળા એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે.

સદરહું પરીશીષ્ટ - ૧ માં જણાવેલ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર આયોજીત “**SaI Grace**” એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા ફ્લેટો પૈકી નીચે પરીશીષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલ મિલકત/ફ્લેટ અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે તે મિલકતનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

### પરીશીષ્ટ - ૨

#### બાનાખતના કરાર હેઠળની મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે વાસણા સૈયદની સીમની બ્લોક/સર્વે નં. ૪૦, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૦-૨૯-૩૪ હે. આરે., ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૭, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૫, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૦૫ ચો.મી.વાળી બીનખેતીની જમીનમાં વડોદરા મહાનગરપાલિકા દ્વારા વિકાસ બાબતની પરવાનગી રજાચિકી નંબર વોર્ડ-૧૧/એપાર્ટમેન્ટ-૫૩/૨૦૧૮-૨૦૧૯ તા.૩૧/૦૫/૨૦૧૮ નારોજથી મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ આયોજીત “**SaI Grace**” ના નામથી ઓળખાતી ઇમારત/ એપાર્ટમેન્ટનાં ટાવર.....માં .....ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર .....કે જેના કાર્પેટ એરીયાનું માપ .....ચોરસ મીટર છે. સદર મિલકતમાં વરાડે પડતી કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની જમીનનું માપ નક્કશામાં મંજૂર થયા પ્રમાણે ગણાશે. સદરહું મિલકતમાં સ્ટેબસહિતનું સંપુર્ણ બાંધકામ ગણાશે. સદર મિલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : .....

પશ્ચિમે : .....

ઉત્તરે : .....

દક્ષિણે : .....

ઉપરોક્ત વર્ણનવાળી મીલકત અમો લખી આપનારાઓએ તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને કુલ્લે રૂપિયા: ...../- (અંકે રૂપિયા ..... પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તેના બાનાપેટે તમો લખી લેનારે અમો લખી આપનારાને રૂા. ....../- (અંકે રૂપિયા ..... પુરા) ચેકથી ચુકવેલ છે જે અમો આથી કબુલ રાખીએ છીએ.

ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટવાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની મુદત આજરોજથી .....(.....) માસની નક્કી કરવામાં આવેલ છે, તેથી તે મુદતે અગત તે પહેલા જ્યારે વેચાણ અવેજની બાકીની પુરેપુરી રકમ તમો પ્રથમ પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવી આપશો ત્યારે અમો તમોને સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશુ અને સદર મુદતમાં તમો લખી લેનાર વેચાણ અવેજની બાકીની પુરેપુરી રકમ ચુકવી આપવામાં કસુર કરશો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે અને તમોએ બાના પેટે આપેલ રકમ ફોરફીટ થશે.

સદરહું પરિશીષ્ટવાળી મીલકત અધુરા બાંધકામવાળી મીલકત છે જેથી તે મીલકતનું અધુરું બાંધકામ પ્રથમ પક્ષવાળાએ “યુનાઈટેડ <sup>ઈસ્ટ</sup> ~~ઈસ્ટ~~ જ” પાસે પુરુ કરાવી લેવાનું છે તે સિવાય અન્ય કોઈ પણ વ્યક્તિ પાસે બાંધકામ કરાવવાનું રહેશે નહીં તે આ બાનાખતનાં કરારની સ્પષ્ટ શરત છે. તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં લખી આપેલ મીલકતના વેચાણની પુરેપુરી રકમ “યુનાઈટેડ <sup>ઈસ્ટ</sup> ~~ઈસ્ટ~~” ને ચુકવવાની રહેશે.

સદરહું મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સુપ્રત કરવાનો છે.

સદરહું મીલકતના વેરા, લાઈટબીલ વગેરે પ્રથમ પક્ષવાળાએ ભરવાના રહેશે.

આ બાનાખતનાં પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો બીજા પક્ષવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈ પણ પ્રકારનો લાગ-ભાગ, હક્ક-હીત, સંબંધ કે અધીકાર નથી, તેના ઉપર કોઈના ભરણ-પોષણનો બોજો નથી, તેના ઉપર કોઈનો ઈન્કમેન્ટ રાઈટ નથી કે સદરહું મીલકત કોઈની જપ્તી કે અવલ જપ્તીમાં લખી આપેલ નથી, સદરહું મીલકત અંગે કોર્ટ-કચેરીઓમાં કોઈ હક્ક દાવા ચાલતા નથી આમ સદરહું મીલકતના ટાઈટલ સંપૂર્ણ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો તમોને પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો અને બાંહેધરી આપી સદરહું મીલકત તમોને આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

સદરહું મીલકતનો પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, વકીલ ફી વગેરે તમામ ખર્ચની જવાબદારી તમો પ્રથમ પક્ષવાળાની છે.

આ બાનાખતનો કરાર આપણે બન્ને પક્ષવાળાઓએ આજરોજ સંયુક્ત રીતે આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વીચારી, કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી વીના, સંપૂર્ણ સભાન અવસ્થામાં, બીન કેફ કરેલ છે, જે આપણે તમામ પક્ષવાળાઓને તથા તમામ પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સહી:

સાક્ષી:

એલોટી / લખી લેનારા / પ્રથમ પક્ષવાળા : -

( \_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

પ્રમોટર / લખી આપનારા / બીજા પક્ષવાળા :

યુનાઈટેડ ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેઢી તરફ  
અને વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

\_\_\_\_\_  
(વિશાલ દિલીપ વિચારે)

\_\_\_\_\_  
(સચીન રમેશ શિર્કે)

\_\_\_\_\_  
(સંદીપ રમેશ શિર્કે)

\_\_\_\_\_  
(ભુપેન્દ્રભાઈરાજારામ તાંદલેકર)

\_\_\_\_\_  
(રજનીકાંત જશભાઈ પટેલ)