<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

————————————————————————————————

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–ર (વાડજ), તાલુકો સાબરમતી, મોજે વાડજની સીમનાં ખાતા નં : ૧૮૪૬ ના સર્વે નં. : ૨૧૬/૪/૩ ની ૩૧૪ સમચોરસમીટર તથા ખાતા નં : ૧૮૪૭ ના સર્વે નં. : ૨૧૬/૪/૪ ની ૪૧૨ સમચોરસમીટર તથા ખાતા નં : ૧૮૪૮ ના સર્વે નં. : ૨૧૬/૪/૫ની ૬૩૫ સમચોરસમીટર એમ મળીને કુલ ૧૩૬૧ સમચોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૨૯ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૭૧ ની ૧૨૧૯ સમચોરસમીટર વાણિજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **“કોપર લીફ”** નામની સ્કીમમાં આવેલ .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં. .... વાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

————————————————————————————————

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજરોજ તારીખ: ...., માહે:........................., સને ૨૦૧૭ ના દિને.

એકતરફવાળા
વેચાણ આપનાર :– **(૧) બાબુભાઈ મનજીભાઈ પટેલ**

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo: ABGPP 7088 N

(૨) નીતીનભાઈ બાબુભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo: AAWPP 0984 C

(૩) જીગ્નેશ બાબુભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo: AHZPP 4496 R

ઉપરોકત નં. ૧ થી ૩ રહેવાસી : ૨૧/૨૩૩,
અમર એપાર્ટમેન્ટ, ટેલીફોન એક્ષચેન્જ પાસે,
નારણપુરા, અમદાવાદ.

(ઉપરોકત નંબર–૧ થી ૩ સર્વે નંબર– ૨૧૬/૪/૩
ના હિસ્સાની બિનખેતીની જમીનના માલિક)

(૪) હસમુખભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo: ABRPP 5668 B

રહેવાસી : ૨૮/એ, ગુલાબ પાર્ક, ગુલાબ ટાવર પાસે,
ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ.

(ઉપરોકત નંબર –૪ સર્વે નંબર– ૨૧૬/૪/૪
ના હિસ્સાની બિનખેતીની જમીનના માલિક)

(૫) જીતેન્દ્રભાઈ મણીલાલ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo: AAWPP 5096 K

(૬) રવિ જીતેન્દ્રભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo: ATSPP 1277 F

ઉપરોકત નં. ૫ થી ૬ રહેવાસી : ૨૯, વૈભવ બંગલોઝ
વિ–૧,ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ.
(ઉપરોકત નંબર–૫ થી ૬ સર્વે નંબર– ૨૧૬/૪/૫
ના હિસ્સાની બિનખેતીની જમીનના માલિક)

જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં “એકતરફવાળા” અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પુર્વાપર સબંધથી વિપરીત અર્થ થતો નહીં હોય તો સદર એકતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે વેચાણ આપનાર.

બીજીતરફવાળા
વેચાણ લેનાર/ સભ્ય :– ....

ઉ.વ.આ. : ......, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ....
PANo. ....
સરનામું : ....

જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં “બીજીતરફવાળા” અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પુર્વાપર સબંધથી વિપરીત અર્થ થતો નહીં હોય તો સદર બીજીતરફવાળા તથા તેમના પ્રત્યેકનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે વેચાણ લેનાર

કન્ફમરમીંગ પક્ષકાર
ત્રીજીતરફવાળા :– **વીઝન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર** એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ : કોપર લીફ, જૈન મંદિર પાસે, ભુયંગદેવ ક્રોસ રોડ, સોલા રોડ, નારણપુરા, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે. જેના વતી તેના અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદારો

(૧)**અંકિત ગૌતમભાઈ પટેલ,**
(૨)**રવિ જીતેન્દ્રભાઈ પટેલ,**
(૩)**જીગ્નેશ બાબુભાઈ પટેલ,**
ભાગીદારી પેઢીનો PANo.: AANFV 7123 N

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "ત્રીજીતરફવાળા" અને – અગર "કન્ફરમીંગ પક્ષકાર" એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૨ (વાડજ), તાલુકો સાબરમતી, મોજે વાડજની સીમનાં ખાતા નં : ૧૮૪૬ ના સર્વે નં. : ૨૧૬/૪/૩ ની ૩૧૪ સમચોરસમીટર તથા ખાતા નં : ૧૮૪૭ ના સર્વે નં. : ૨૧૬/૪/૪ ની ૪૧૨ સમચોરસમીટર તથા ખાતા નં : ૧૮૪૮ ના સર્વે નં. : ૨૧૬/૪/૫ની ૬૩૫ સમચોરસમીટર એમ મળીને કુલ ૧૩૬૧ સમચોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૨૯ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૭૧ ની ૧૨૧૯ સમચોરસમીટર વાણિજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન જેનો હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે તે મજકુર જમીન અમો એકતરફવાળાની કુલ સંયુકત માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૨) મજકુર સ.નં. ૨૧૬/૪ પૈકીની ૩૭૬ સમચોરસવાર એટલે કે ૩૧૪.૩૭ સમચોરસમીટર જમીન (૧) ખોડાભાઈ પુજાભાઈ (૨) રંજનબેન તે ખોડાભાઈ પુજાભાઈની સૌ. ઓરત (૩) કલ્પેશભાઈ ખોડાભાઈ (૪) તરલભાઈ ખોડાભાઈ (૫) હેતલબેન ખોડાભાઈ (૬) દશરથભાઈ પુજાભાઈ (૭) ચેતનાબેન દશરથભાઈ (૮) રાકેશભાઈ દશરથભાઈ (૯) ચીરાગભાઈ દશરથભાઈનાઓ પાસેથી વેચાણ રાખનાર બાબુભાઈ મનજીભાઈ પટેલએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૭૩૦ થી તા. ૦૩–૦૪–૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. : ૨૦૧૮૯ થી તા.૨૬–૦૪–૨૦૦૭ ના રોજ દાખલ થયેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે.

(૩) મજકુર સ.નં. ૨૧૬/૪ પૈકીની ૩૭૬ સમચોરસવાર એટલે કે ૩૧૪.૩૭ સમચોરસમીટર જમીન બાબુભાઈ મનજીભાઈ પટેલ ના નામે ચાલે છે તેમની હયાતીમાં (૧) નીતીન બાબુભાઈ પટેલ તથા (૨) જીગ્નેશ બાબુભાઈ પટેલ નાઓના નામ દાખલ કરવામાં આવેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. : ૨૨૮૪૫ થી તા. ૨૭–૦૯–૨૦૧૨ ના રોજ દાખલ થયેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે.

(૪) મજકુર સ.નં. ૨૧૬/૪ પૈકીની ૪૯૩.૩૩ સમચોરસવાર એટલે કે ૪૧૨.૪૭ સમચોરસમીટર જમીન (૧) ખોડાભાઈ પુજાભાઈ (૨) રંજનબેન તે ખોડાભાઈ પુજાભાઈની સૌ. ઓરત (૩) કલ્પેશભાઈ ખોડાભાઈ (૪) તરલભાઈ ખોડાભાઈ (૫) હેતલબેન ખોડાભાઈ (૬) દશરથભાઈ પુજાભાઈ (૭) ચેતનાબેન દશરથભાઈ (૮) રાકેશભાઈ દશરથભાઈ (૯) ચીરાગભાઈ દશરથભાઈનાઓ પાસેથી વેચાણ રાખનાર હસમુખભાઈ પુજાભાઈ પટેલએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૭૨૯ થી તા. ૦૩–૦૪–૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. : ૨૦૧૮૮ થી તા.૨૬–૦૪–૨૦૦૭ ના રોજ દાખલ થયેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે.

(૫) મજકુર સ.નં. ૨૧૬/૪ પૈકીની ૭૬૦ સમચોરસવાર એટલે કે ૬૩૫.૪૫ સમચોરસમીટર જમીન ખોડાભાઈ પુજાભાઈ પોતે જાતે તથા તેઓના એચ. યુ. એફ.ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે ખોડાભાઈ પુજાભાઈનાઓ પાસેથી વેચાણ રાખનાર (૧) દિનેશભાઈ મણીલાલ પટેલ (૨) જીતેન્દ્રભાઈ મણીલાલ પટેલ (૩) મહેન્દ્રભાઈ મણીલાલ પટેલ (૪) નરેન્દ્રભાઈ મણીલાલ પટેલ (૫) મહેશભાઈ મણીલાલ પટેલનાઓએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૪૮ થી તા. ૦૮–૦૨–૨૦૦૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. : ૧૮૫૭૬ થી તા. ૦૧–૦૩–૨૦૦૦ ના રોજ દાખલ થયેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે.

(૬) મજકુર સ.નં. ૨૧૬/૪ પૈકીની ૭૬૦ સમચોરસવાર એટલે કે ૬૩૫.૪૫ સમચોરસમીટર જમીન (૧) દિનેશકુમાર મણીલાલ પટેલ (૨) જીતેન્દ્રકુમાર મણીલાલ પટેલ (૩) મહેન્દ્રભાઈ મણીલાલ પટેલ (૪) નરેન્દ્રભાઈ મણીલાલ પટેલ (૫) મહેશભાઈ મણીલાલ પટેલ ના નામે ચાલે છે જે દરેક ભાઈઓએ તારીખ ૦૩/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ વહેચણી કરારના સીરીયલ નંબર ૧૦૪ તારીખ ૦૩/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ કરેલ છે તે મુજબ સદર જમીન જીતેન્દ્રભાઈ મણીલાલ પટેલ ને આપેલ હોઈ વહેંચણી કરારથી સુપ્રત થયેલ છે તેમનુ નામ ચાલુ રાખી બાકીના ચાર નામો વહેચણી કરારના આધારે કમી કરેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. : ૨૦૧૪૬ થી તા.૩૦–૧૨–૨૦૦૬ ના રોજ દાખલ થયેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે.

(૭) મજકુર સ.નં. ૨૧૬/૪ પૈકીની ૭૬૦ સમચોરસવાર એટલે કે ૬૩૫.૪૫ સમચોરસમીટર જમીન જીતેન્દ્રભાઈ મણીલાલ પટેલ ના નામે ચાલે છે તેમની હયાતીમાં રવિ જીતેન્દ્રકુમાર પટેલ નું નામ દાખલ કવામાં આવેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. : ૨૨૮૨૧ થી તા. ૧૦–૦૯–૨૦૧૨ ના રોજ દાખલ થયેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારથી અમો એકતરફવાળાઓ મજકુર જમીનના માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલ.

(૮) ત્યારબાદ મજકુર જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે ખાતા નં : ૧૮૪૬ ના સર્વે નં. : ૨૧૬/૪/૩ ની ૩૧૪ સમચોરસમીટર તથા સીમનાં ખાતા નં : ૧૮૪૭ ના સર્વે નં. : ૨૧૬/૪/૪ ની ૪૧૨ સમચોરસમીટર તથા સીમનાં ખાતા નં : ૧૮૪૮ ના સર્વે નં. : ૨૧૬/૪/૫ની ૬૩૫ સમચોરસમીટર એમ મળીને કુલ ૧૩૬૧ સમચોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૨૯ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૭૧ ની ૧૨૧૯ સમચોરસમીટર જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે નાયબ કલેકટરશ્રી (એન. એ.) અમદાવાદની કચેરી માં અરજી કરતાં નાયબ કલેકટરશ્રી અમદાવાદનાએ તેઓના હુકમ નં. : એન.એ./

યુ.૧/વાડજ/કલમ–૬૭/કેસ.નં.૧૫/૨૦૧૫ થી તા. ૧૧–૦૪–૨૦૧૬ ના રોજ મજકુર જમીનને બિનખેતીમાં તબદિલ કરવાનો હુકમ કરેલ છે. પરવાનગી આપેલ છે.

(૯) મજકુર જમીન ડેવલપ કરવા માટે એકતરફવાળાઓએ ત્રીજીતરફવાળા સાથે એક રીતસરનો રજીસ્ટૅડ ડેવલપમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. જે ડેવલપમેન્ટનો કરાર મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ–ર (વાડજ)ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. : ૧૦૩૯૪ થી તા. ૪–૮–૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. એ રીતે ત્રીજીતરફવાળાની મજકુર જમીન ઉપર સ્કીમ ડેવલપ કરવા માટે ડેવલપર તરીકે નિમણુંક થયેલ છે.

(૧૦) સદરહું જમીન ઉપર બંધકામ સારૂ અમદાવાદ મ્યુનસીપલ કોર્પોરેશન દવારા કેશ નં. : BLNTI/WZ/28071/GDR/A6891/RO/M1 ના રજાચિઠ્ઠી નં. : 7057/280716/A6891/RO/M1 થી વાણિજયના હેતુ માટ બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરેલ છે. અને પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. તે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી મજકુર જમીન ઉપર “કોપર લીફ” નામની સ્કીમ યોજના મુકેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં મજકુર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૧૧) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમ બાબતેની સંપુર્ણ માહીતી તથા નીતિ–નિયમોની જાણકારી એકતરફવાળાઓએ તથા ત્રીજીતરફવાળાની પાસેથી લીધા બાદ તથા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજાઓ રહિત હોવા ના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તમામ બાબતની સંપુર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કાર્યા બાદ તથા દુકાન/ઓફીસના સ્પેશીફીકેશન, દુકાન/ઓફીસનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેતે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ

બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની સદરહુ સ્કીમમાં દુકાન/ઓફીસ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતો. તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને વિનંતી કરતાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમના નીતિ નિયમોને આધીન મજકુર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"કોપર લીફ"** એ નામની સ્કીમમાં .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં. .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સ. ચો. ફુટ એટલે કે .... સ. ચો. મીટર (અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પ્લાન મુજબ .... સમચોરસવાર યાને કે .... સમચોરસમીટર બિલ્ટપ એરીયા) બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂા......................../– (અંકે રૂપિયા ....પુરા)** માં વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ચાર્જીસ, ગટર કનેકશન ચાર્જીસ, લાઈટ કનેકશન ચાર્જીસની રકમનો સમાવેશ થયેલ છે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટીની રકમનો સમાવેશ થયેલ નથી. વેચાણ કિંમત ઉપર કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના વખતો વખતના જી.એસ.ટીના જે વેરા નક્કી થાય તે મુજબની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની છે અને રહેશે. જે સદરહુ મિલકત આ કરારથી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

"હવે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નીચે ની શરતો કબુલ મંજુર રાખી મજકુર મિલકત અંગેનો આ કરાર કરેલ છે"

(૧) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે તે મિલકત એકતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂ................................/– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** ના અવેજથી વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નકકી કરેલ છે. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની સંપુર્ણ તપાસ કરાવ્યા બાદ મજકુર મિલકતના બુકીંગ કરાવ્યા બાદ નકકી કરેલ કિંમત પૈકી બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત

રકમ રૂપીયા	વિગત
........................../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા તા. .... ના રોજ, ... બેન્ક, ... શાખાના ચેક નં. .... થી બાનાપેટ ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.
કુલરૂા. ..../–	**અંકે રૂપિયા .... પુરા**

ઉપરોકત રકમ મળ્યાની પહોંચ વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણમાં મજરે આપવાની છે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૯.૫૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નકકી કરેલ છે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. બાકીની રકમ બીજીતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૭) વધુમાં સદરહુ મિલકતની ખરીદ કિંમત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે અને વેચાણનો દસ્તાવેજ કરતા પહેલા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત ચુકતે ચુકવવાના છે.

(૮) ઉપર દર્શાવેલ વિગત પ્રમાણે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને અવેજ ચુકવવા કબુલ મંજુર છે અને બીજીતરફવાળા નીચેની શરતોનું પાલન કરી સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર છે.

(એ) આ કરારની મુદત આજરોજથી **તા. .... સુધી**ની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તા...................... સુધીમાં .... હપ્તે ચુકવી આપવાની છે. આ બાકીના અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ૧૨% ના સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને ઉપરોકત સમય મર્યાદામાં પેમેન્ટ ન આવે તો તેવા સંજોગોમાં બુકીંગ કેન્સલ કરવાનું થશે અને આ કરાર રદ થયેલ ગણાશે અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

એકતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.: .... સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપાવનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપતી જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે.

વધુમાં એકતરફવાળાએ જો ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ૧૨% **(ટકા)** સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાને વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(બી) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનારના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ એ. ઈ. સી. પાવર, જી. ઈ. બી., કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફીસ, વગેરે જગ્યાએ વેચાણ લેનારે તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલ્કતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(સી) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં તમોએ કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી. અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોર્શનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનું છે. અને બિલ્ડીગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી.

(ડી) વેચાણ લેનાર કે અન્ય દુકાન/ઓફીસ ધારકો કોઈપણ સમયે ભવિષ્યમાં સ્કીમનું નામ **“કોપર લીફ”** એ નામ બદલી શકશે નહીં.

(ઈ) સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર અન્ય કોઈ વેરા કે ચાર્જીસ જો લાગુ પડે તો તે ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(એફ) સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે નહી તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહી.

(જી) બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય

કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને અને આ બાબતે તેઓ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(એચ) સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે તથા વેચાણ લેનારએ ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને પરત કરશે અને આ અંગેનો વેચાણ આપનારનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી તથા સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ વ્યકિતને વેચાણ કરવા પણ હક્કદાર નથી.

(આઈ) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(જે) બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો સ્ફોટક પદાર્થ રાખી શકશે નહી. તેમજ બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ ફકત વાણિજય પુરતો જ કરી શકશે, રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહી.

(કે) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અથવા કબજો મેળવ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, યુ. ટોરેન્ટ પાવર લિ, કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાનાં કરવેરા, સેસ, ટેકસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે.

(૯) સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનશે. વધુમાં રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા બીજીતરફવાળાને તેઓના વાહન પાર્ક કરવા સારૂ જે પાર્કિંગની જગ્યા ફાળવે તે જગ્યાએ બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહન પાર્ક કરવાના રહશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન

એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ તેવા સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા તેવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે.

(૧૦) સદરહું મિલકતના વેચાણ ના વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ જેવુ કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પુટર કે ટાઈપીંગ વગેરે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે એકલાએ ભોગવવાનો છે.

(૧૧) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૨ (વાડજ), તાલુકો સાબરમતી, મોજે વાડજની સીમનાં ખાતા નં : ૧૮૪૬ ના સર્વે નં. : ૨૧૬/૪/૩ ની ૩૧૪ સમચોરસમીટર તથા ખાતા નં : ૧૮૪૭ ના સર્વે નં. : ૨૧૬/૪/૪ ની ૪૧૨ સમચોરસમીટર તથા ખાતા નં : ૧૮૪૮ ના સર્વે નં. : ૨૧૬/૪/૫ની ૬૩૫ સમચોરસમીટર એમ મળીને કુલ ૧૩૬૧ સમચોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૨૯ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૭૧ ની ૧૨૧૯ સમચોરસમીટર વાણિજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ

“કોપર લીફ” નામની સ્કીમમાં આવેલ **..........** માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં. : **...........** જેનું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા મુજબ **...........** સમચોરસવાર એટલે કે **..........** સમચોરસમીટર બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળા પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે એકતરફવાળાના તથા ત્રીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી અને ત્રીજીતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તારીખ : સ્થળ : અમદાવાદ

____

(૧) બાબુભાઈ મનજીભાઈ પટેલ

____

(૨) નીતીનભાઈ બાબુભાઈ પટેલ

____
(૩) જીગ્નેશ બાબુભાઈ પટેલ

____
(૪) હસમુખભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ

____
(૫) જીતેન્દ્રભાઈ મણીલાલ પટેલ

____
(૬) રવિ જીતેન્દ્રભાઈ પટેલ
(એકતરફવાળાઓ)

વીઝન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના વતી તેના
અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદારો

____
(૧)**અંકિત ગૌતમભાઈ પટેલ,**

____
(૨)**રવિ જીતેન્દ્રભાઈ પટેલ,**

____
(૩)**જીગ્નેશ બાબુભાઈ પટેલ,**
<u>(ત્રીજીતરફવાળા</u> – <u>કન્ફરમીંગ)</u>

(૧)——————————— (૨)———————————
સાક્ષી સાક્ષી

<u>**રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ**</u>

————————————————————
(૧) શ્રી કમલેશકુમાર જયંતિલાલ દેસાઈ

—————————————————————
(૨) શ્રીમતી પ્રતિમાબેન કમલેશભાઈ દેસાઈ

————————————————————
(૩) શ્રી સ્નેહ કમલેશભાઈ દેસાઈ
(લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

—————————————————————
....
વેચાણ લેનાર/ બીજીતરફવાળા

વીઝન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના વતી તેના
અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદારો

____

(૧)અંકિત ગૌતમભાઈ પટેલ,

____

(૨)રવિ જીતેન્દ્રભાઈ પટેલ,

____

(૩)જીગ્નેશ બાબુભાઈ પટેલ,
(ત્રીજીતરફવાળા – કન્ફરમીંગ)