

બાનાખતનો કરાર

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા સાબરમતી ના ગામ મોજે વાડજની સીમના ટીપી સ્કીમ નંબર-૨૮ ના ફા.પ્લોટ નંબર-૧૧૬ (જુના સર્વે નંબર-૩૧૫/૧ તથા ૫૪૦ પૈકી ૭/૧૨ના રેકર્ડ મુજબ સર્વે નંબર-૧+૩૧૫+૫૪૦/૧૧)ની બીનખેતીની જમીનમાં વિરનગર કો.ઓ. હાઉસીંગ સોસાયટી લી સબ પ્લોટ નંબર-૧૧ની ૪૭૭.૩૨ ચોમીટર (રેલન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૫૦૬.૦૦ ચોમી રહેણાંકના હેતુમાટેની જમીન ઉપર આવેલ સિમંધર ઈલેવન નામની સ્કીમમાં આવેલ માળના ફ્લેટ નંબર.....વાળી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

વેચાણ આપનારા :- સિમંધર કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રચના ભાગીદારી
એકતરફવાળા કાયદા ૧૯૩૨ અન્વયે કરવામાં આવેલી છે. અને જેની ઓફીસ અમદાવાદ મધ્ય
આવેલી છે. તેના તરફથી વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

Pan No. AAABS 3295 E

શ્રી અલ્પેશ સુભાષભાઈ શાહ

ઉંમર આશરે પુખ્ત વયના, ધંધો-વેપાર ધર્મ-હિન્દુ,

રહેવાસી- સિમંધર એવન્યુ, ૮, કેલાસ સોસાયટી આશ્રમ રોડ, અમદાવાદ ના

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર માં અમો અગર લખી આપનારા એ રીતે
સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારાનો તથા લખી આપનારાના
વંશવાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ,
ટ્રાન્ઝરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ લેનારા :- શ્રી

બીજીતરફવાળા Pan No.

Adhar No.

ઉંમર આશરે પુખ્ત વયના, ધર્મ-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર/નોકરી

રહેવાસી-અમદાવાદના

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો અગર લખાવી લેનારા એ રીતે
સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ લેનારાનો તથા વેચાણ લેનારાના
વંશવાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ,
ટ્રાન્ઝરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ અને સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે
વાડજની સીમના ટીપીસ્કીમ નંબર-૨૮ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૬ (જુના સર્વે નંબર-૩૧૫/૧ તથા ૫૪૦ પૈકી
હાલમાં ૭/૧૨ મુજબ સર્વેનંબર-૧+૩૧૫+૫૪૦/૧૧) ની બીનખેતી ની જમીન વિરનગર કો.ઓ. હા.સોસાયટી
લીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. અને જે સરકારી અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં માલીક અને
કબજેદાર તરીકે વિરનગર કો.ઓ.હા. સોસાયટી લી ના નામ ઉપર ચાલે છે. અને મજકુર ધી ગુજરાત સોસાયટી
એક્ટ અન્વયે રજી. નંબર-૬/૧૪૩૬ થી તારીખ ૨૩-૧૧-૧૯૬૪ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ સહકારી મંડળી છે. જેને
હવે પછી આ કરારમાં સમગ્ર યોજનાની જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨. સદર સમગ્ર યોજનાની સર્વે નંબર-૧+૩૧૫+૫૪૦/૧૧ ની બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ વિરનગર
કો.ઓ. હાઉસીંગ સોસાયટી લી સબ પ્લોટ નંબર-૧૧ મીલકત સોસાયટીના શેર્સ સહીત તથા કોમન હક્કો
સહીતની મીલકત શ્રી પ્રાણજીવનદાસ જયરામદાસ પટેલના કુલ સ્વતંત્ર માલીકીપણાની અને કબજા ભોગવટામાં
આવેલી.

૩. ત્યારાબાદ પ્રાણજીવનદાસ જયરામદાસ પટેલ તેમની મીલકતનુ તારીખ ૦૩-૦૫-૧૯૭૬ના રોજ વીલ
યાને વસીયતનામુ કરીને તારીખ ૦૮-૦૭-૧૯૭૬ ના રોજ અવસાન પામેલ. આમ શ્રી પ્રાણજીવનદાસ જયરામદાસ
પટેલએ તારીખ ૦૩-૦૫-૧૯૭૬ ના રોજ કરેલ વીલ યાને વસીયતનામાની રૂઈએ મજકુર મીલકત મંગળા તે શ્રી
પ્રાણજીવનદાસ જયરામદાસ પટેલની વિધવાના હીસ્સે આવેલ. તારીખ ૦૩-૦૫-૧૯૭૬ ના રોજ વીલ યાને
વસીયતનામાના આધારે મંગળા તે શ્રી પ્રાણજીવનદાસ જયરામદાસ પટેલની વિધવાએ મજકુર સોસાયટીમાં નામ
દાખલ કરવાની અરજી કરતાં મજકુર સોસાયટીએ તારીખ ૧૪-૦૮-૧૯૭૬ ના રોજ મળેલ કારોબારી મીટીંગના

ઠરાવ નંબર-૯ થી મજકુર મીલકત મંગળા તે શ્રી પ્રાજીવનદાસ જયરામદાસ પટેલની વિધવાના નામે ટ્રાન્સફર કરી સોસાયટીના રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ.

૪. ત્યારબાદ મજકુર મીલકત મંગળા તે શ્રી પ્રાજીવનદાસ જયરામદાસ પટેલની વિધવાની પાસેથી શ્રી નવિનચંદ્ર કચરભાઈ પટેલ તથા ડાહીબેન કાંતીલાલ પટેલએ તારીખ ૨૬-૦૭-૧૯૮૭ ના રોજ વેચાણ રાખેલ. અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેજ તારીખે અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૪૮૧૯ થી રજીસ્ટર્ડ કરી નોંધવામાં આવેલ. અને ત્યારથી તે હાલ સુધી મજકુર મીલકત શ્રી નવિનચંદ્ર કચરભાઈ પટેલ તથા ડાહીબેન કાંતીલાલ પટેલ ની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી.

૫. ત્યારબાદ મજકુર મીલકત નવિનચંદ્ર કચરભાઈ પટેલ તથા ડાહીબેન કાંતીલાલ પટેલ એમ સર્વેના પાસેથી અમો વેચાણ આપનારા (સિમંધર કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી અલ્પેશભાઈ સુભાષભાઈ શાહ)એ તારીખ ૨૦-૦૨-૨૦૧૩ ના રોજ વેચાણ રાખેલ. અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેજ તારીખે અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૯૨૫ થી રજીસ્ટર્ડ કરી નોંધવામાં આવેલ. ત્યારથી મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન અમો લખી આપનારા/પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે.

૬. ત્યારબાદ મજકુર બીનખેતીની જમીન અંગે અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનને વિકાસ પરવાનગી ક્રમાંક નંબર- બીએલએનટીએસ/ડબલ્યુઝેડ/૨૫૦૪૧૬/જીડીઆર/એફ૩૧૦/આરઓ/એમ૧ તથા રજાચીટ્ટી નંબર-૬૩૧૫/૨૫૦૪૧૬/ એફ૩૧૦/આરઓ/એમ૧ તારીખ ૨૨-૦૬-૨૦૧૬, વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે. અને તે અંગેના રહેણાંક હેતુના પ્લાનો પાસ કરેલ છે.

૭. ત્યારબાદ મજકુર બીનખેતીની જમીનમાં અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ મળેલ બીનખેતીની પરવાનગી રૂઈએ તેમજ મળેલ બાંધકામની પરવાનગીની રૂઈએ રહેણાંકના હેતુ સારૂ ફલેટોનું બાંધકામ કરવા અંગેની કાર્યવાહી આરંભેલ. અને જે બાંધકામવાળી યોજના સિમંધર ઈલેવનના નામ થી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ મા મજકુર યોજનાએ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૮. મજકુર સિમંધર ઈલેવન ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં મંજૂર થયેલા પ્લાનો મુજબ પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની બાંધકામવાળી મીલકત અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીપણા અને કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. અને જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ મા મજકુર મીલકતએ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૯. અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર યોજના તેમજ તેમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અંગે તમો વેચાણ લેનારાને સંપૂર્ણ રીતે માહિતગાર કરેલ અને તેનાથી સંપૂર્ણપણે માહિતગાર થઈને તમો વેચાણ લેનારા મજકુર મીલકત અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ. અને તે અંગેની જરૂરી ચર્ચા અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી તથા વેચાણ લેનારા વચ્ચે કરવામાં આવેલ અને તે ચર્ચાના અંતે મજકુર મીલકત તમો વેચાણ લેનારે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી પાસેથી આ વેચાણ બાનાખતના કરારની રૂઈએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧૦. અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને વેચાણ આપેલ મીલકત આજ પહેલા બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી બોજામાં કે જોખમમાં મુકેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત ઉપર કોઈપણ રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક, સહકારી બેંક કે ટ્રસ્ટ પાસેથી લોન લઈ બોજો કરેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત ઉપર કોઈના જામીન થયેલા નથી કે સોલવંશી સર્ટીફિકેટ કરાવેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત પરત્વે કોઈપણ શખ્સનો ભરણપોષણનો કે ખોરાકી પોષાકીનો હકક નથી તેમજ મજકુર મીલકત આ રીતે તમોને વેચાણ આપવા

અમો માલીક મુખત્યાર અને હકકદાર છીએ તેવી તમામ બાબતનો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોશો આપી તે બાબતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને લખી આપેલ છે. તે રીતે મજકુર તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતના રાઈટ ટાઈટલ કલીયર તથા સેલેબલ છે. અને મજકુર મીલકત અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીને વેચવા, સાટવા તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો કાયદેસરનો હકક અને અધિકાર છે. તે હકક, અધિકારની રૂઈએ મજકુર મીલકત અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ તમો વેચાણ લેનારાને આજરોજ નીચે જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધીન રહીને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

-: શરતો અને સમજુતીઓ :-

૧. આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદત આજરોજ તારીખથી માસ..... (.....) સુધીની નકકી કરવામાં આવેલ છે.
૨. મજકુર મીલકત અમો આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ તમો વેચાણ લેનારાને પરસ્પરની સમજુતીથી અને બજારભાવ મુજબ કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા..... અંકે કુલ રૂા..... પુરા નકકી કરેલ છે. અને તે કિંમતે મજકુર મીલકત તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ લેવાનું કબુલ રાખેલ છે. અને તમો વેચાણ લેનારાએ આપનારા/ભાગીદારી પેઢીને ૧૦% રકમ બાનાપેટે નીચે દર્શાવેલ વિગતેથી ચુકવી આપેલ છે.

-: પેમેન્ટ ચુકવ્યાની વિગત :-

રૂપિયા.	ચેક નંબર/કેશ	બેંકનુનામ	તારીખ
---------	--------------	-----------	-------

કુલ રૂા..... અંકે કુલ રૂા..... પુરા,

એ રીતેના મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજના કુલ રૂા..... પુરાની રકમ અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારા પાસેથી પેમેન્ટની વિગતે બાના પેટે મળી ગયેલ છે. જે રકમ અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીને મળ્યાનું કબુલ રાખે છે. અને તેની આથી પાકી પહોંચ છે. અને જે રકમ અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ તમો વેચાણ લેનારાને મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાની છે. અને મજકુર મીલકતના બાકી રહેતા વેચાણ અવેજના નાણાં તમો વેચાણ લેનારે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીને નીચ વિગતે જણાવ્યા મુજબ કામકાજ પુર્ણ થયેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

હમો	ટકાવારી
૧. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ધાબાના વખતે	૨૦%
૨. ફોર્થ ફ્લોરના ધાબાના વખતે	૨૦%
૩. સેવન્થ ફ્લોરના ધાબાના વખતે	૨૦%
૪. દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ	૦.૫%
૫. સ્ટેરકેશ, લીફ્ટવેલ્સ, લોબી	૦.૫%

૬. બહારનું પ્લાસ્ટર, બહારનું પ્લમ્બીંગ, વોટર પ્રક્રીયો ૦.૫%

૭. લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, એન્ટ્રન્સ લોબી, ૦.૫%
પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન, પ્લીન્થ વેવીંગ

૮. પડેશન તથા બી.યુ. વખતે ૧૦%

૩. મજકુર જમીના રાઈટસ ટાઈટલ ચોખ્ખા કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તે બાબતનું પ્રમાણપત્ર..... એડવોકેટ દ્વારા તારીખ..... ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. અને તેના ઉપર તૈયાર થનાર મીલકતના રાઈટ ટાઈટલ ચોખ્ખા, કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તે અંગેની તમામ માહિતી તેમજ તે અંગેના તમામ દસ્તાવેજ પુરાવાઓ તથા કાગળો અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ તમો વેચાણ લેનારાને સોંપેલા છે. અને તેની ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે તમારા કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે કરી/કરાવી લીધેલ છે. જેથી વેચાણ લેનારાને તે બાબતે કોઈ તકરાર રહેતી નથી.

૪. આ વેચાણ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ તમો વેચાણ લેનારાના નામનો કરી આપવાનો છે. અને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે મજકુર મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ તમો વેચાણ લેનારાને સોંપવાનો છે.

૫. મજકુર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી વકીલ ફી તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૬. મજકુર મીલકત ઉપર તમો વેચાણ લેનારા લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ તમો વેચાણ લેનારાને જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો છે. અને તેવી લોનની રકમ તથા તેનું વ્યાજ, દંડ, પેનલ્ટી વિગેરે ભરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારાની છે અને રહેશે.

૭. મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજના ઉપરાંત તમો વેચાણ લેનારે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીને વેટ, સર્વિસ ટેક્સ, જીએસટી, સેસ તથા સંગલન અન્ય કર વેરાઓ, ઈલેક્ટ્રીકસીટી સપ્લાય ચાર્જસ, માસીક મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ, તમો વેચાણ લેનારાની સુચના મુજબ વધારાના કામકાજ કે આંતરીક સુધારા અંગેના ખર્ચની રકમ, ફાયર પ્રોટેક્શન સીસ્ટમ કે સરકારશ્રી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે તમામ સુવિધાઓ અંગેની રકમ અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે.

૮. મજકુર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, ટેક્સો, મહેસુલ વિગેરે તમામ તમો વેચાણ લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

૯. આ બાનાખતની શરતોનું પાલન કરવામાં આપણે પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ મતભેદ ગા મનભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ..... એડવોકેટ મારફતે અથવા ધી ઈન્ડીયન આર્બિટ્રેશન એક્ટ અન્વયે લાવવાનું રહેશે. અને લવાઈએ આપેલો નિર્ણય આપણે બંને પક્ષકારોને માન્ય રાખવાનો છે અને તે નિર્ણય આપણે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે અને કોઈપણ શરતનું અર્થઘટન સામાન્ય શરતો મુજબ કરવાનું રહેશે.

૧૦. મજકુર મીલકતને કુદરતી આફતો જેવી કે ભુકંપ, વાવાઝોડુ, ભારે વરસાદ, પુર, યુધ્ધ, અકસ્માત વિગેરે કુદરતી તથા માનવીય હોનારતોને કારણે થતા તમામ નુકશાન અને ખર્ચની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાના શીરે છે. અને તેની જાળવણી સાચવણી કરવા સારૂ તમો વેચાણ લેનારે ઈન્સ્યોરન્સ લેવાનો છે અને રહેશે.

૧૧. મજકુર મીલકતને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી દ્વારા સર્વિસ

સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે. તેવી સોસાયટીમાં તમો વેચાણ લેનારે ફરજિયાત પણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તેમજ તેવી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે મેઈન્ટેનન્સ રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે મેઈન્ટેનન્સની રકમ તમો વેચાણ લેનારે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ડીપોઝીટ સ્વરૂપે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે કાંઈપણ નીતી નીયમો ધડાય તે દરેક સભ્યને ફરજિયાતપણે બંધનકર્તા રહેશે.

૧૨. આ વેચાણ બાનાખતની મુદતમાં અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરી આપવાનું રહેશે પરંતુ અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીના કાબુ બહારના સંજોગો જેવા કે બાંધકામમાં વપરાતા કાચા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા કારીગરો અને મજૂરોની અછતલ હુલ્લડ, તોફાન, હડતાલ, દૈવ્યકૃત, ધરતીકંપ, કુદરતી આફતો કે સરકારી નીતીમાં ફેરફારના કારણે નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ ન થઈ શકે તો તેવે વખતે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી જયારે પણ બાંધકામ પુર્ણ કરે તે સમયે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીને મજકુર મીલકત પેટે જે રકમ ચુકવેલ હોય તે રકમનું વ્યાજ, ભાડુ કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન તમો લખાવી લેનારા અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી પાસે માંગવા કે મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં.

૧૩. મજકુર યોજના અંગે બીલ્ડર તરીકેની સંપુર્ણ જવાબદારી અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીની રહેશે. પરંતુ મજકુર યોજનાના સભ્યો દ્વારા તેમને ફાળવવામાં આવેલ યુનીટના આંતરીક બાંધકામ તથા સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવશે અને તેને લીધે મજકુર યોજના અથવા જે તે યુનીટને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી જે તે યુનીટના સભ્યોની રહેશે. અને તે અંગે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૧૪. મજકુર યોજનાના આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં ઉપરોક્ત પેરા-૧ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં તમો લખાવી લેનારે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપવાની છે. અને રહેશે. અને મજકુર યોજનામાં અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી દ્વારા જો કોઈપણ પ્રકારના ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે તમામ તમો વેચાણ લેનારે માન્ય રાખવાના છે.

૧૫. આ આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે આ આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં તમો લખાવી લેનારા મજકુર મીલકત અંગેના બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ લોન સહીત ચુકવવામાં વિલંબ કરે તો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે અને તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી રેરા એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈ અન્વયે જરૂરી રકમ બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તે રકમ અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી એ તમો લખાવી લેનારાને પરત ચુકવી આપવાની છે. અને રહેશે. અને ત્યારબાદ મજકુર મીલકત વેચાણ લેવાના હકકો તમો વેચાણ લેનારાને રહેશે નહીં. અને તે અંગે તમો વેચાણ લેનારા અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી સામે કોઈપણ પ્રકારના હકક દાવા ઉપસ્થિત કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં. અને મજકુર મીલકત અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થાને વેચાણ તબદીલ કે એસાઈન કરવાને હકકદાર રહેશે અને તે અંગે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારાને કોઈપણ પ્રકારની નોટી કે જાણ કરવાની રહેશે નહીં.

૧૬. મજકુર સિમંધર ઈલેવન ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ તમામ યુનીટના સભ્યો માટે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી દ્વારા પાર્કિંગની જરૂરી વ્યવસ્થા સારુ કોમન પાર્કિંગ સ્પેશ બનાવેલ છે. અને તેવા પાર્કિંગ સ્પેશમાં અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી/સોસાયટી જે નીતી નીયમો નક્કી કરે તે મુજબ જે તે યુનીટના માલિક/સભ્યોએ વર્તવાનું રહેશે અને તેવા પાર્કિંગ સ્પેશમાં માલિક/સભ્યોએ પરસ્પરની

સમજ મુજબ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે અને તેવા પાર્કિંગ સ્પેશમાં પાર્કિંગની વ્યવસ્થા સમજ રીતે ચાલે તેમજ તેનું નીયમીત રીતે જાળવણી, સાચવણી થાય તે માટે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી/સોસાયટી દ્વારા જે નીતી નીયમો નક્કી કરવામાં આવે તે નીતી નીયમો અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી તથા મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યોને બંધનકર્તા રહેશે. મજકુર યોજનામાં આવેલ પાર્કિંગ વ્યવસ્થા મજકુર યોજનાના સભ્યોના પાર્કિંગ માટે કરવામાં આવેલી હોલ તેવી પાર્કિંગ સ્પેશનો પાર્કિંગ સીવાય અન્ય કોઈપણ ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે તથા યોજનાના અન્ય કોઈપણ સભ્યે કરવાનો નથી.

૧૭. મજકુર યોજનામાં આવેલ યુનીટોને ફાળવવામાં આવેલ ટેરેશ/ધાબાના હક્કો જે તે સભ્યોના રહેશે અને તે અંગે મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યોએ કોઈપણ જાતના વાંધા-તકરારો ઉપસ્થિત કરવા/કરાવવાના નથી. તથા મજકુર યોજનામાં આવેલ કોમન ટેરેશમાં અગર તો ખુલ્લી જગ્યામાં હોર્ડિંગ્સ લગાવવાના સંપુર્ણ હક્કો અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીના રહેશે તથા અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી તેવા હક્કો અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે પેઢીને ટ્રાન્સફર કરવાને હક્કદાર રહેશે.

૧૮. મજકુર મીલકત અંગે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી અને તમો લખાવી લેનારા વચ્ચે જે વેચાણ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે વેચાણ કિંમત ઉપર કેન્દ્ર સરકાર તથા રાજ્ય સરકારશ્રીને ચુકવવાની થતી જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના કરવેરા તેમજ અમદાવાદ મ્યુની. કોર્પોરેશન, ઔડા, અમદાવાદની કચેરીમાં ભરવાના થતા ટેક્સ કે લાગુ તેમજ ભવિષ્યમાં ભરવાની થતી બેટરમેન્ટ ચાર્જસની રકમનો સમાવેશ થતો નથી એટલે કે તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીને અગર અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી જણાવે તેને મજકુર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવવાની છે અને રહેશે, તથા મજકુર મીલકતના લીગલ ચાર્જસ, જીઈબી/ટોરેન્ટ પાવર લીના ચાર્જસ તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીને અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

૧૯. મજકુર યોજનાનું બાંધકામ અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ હાલમાં સરકારશ્રીના હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ થયેલા પ્લાન મુજબ નિયમોનુસાર અને સ્પેશીફિકેશન મુજબ કરવાનું હાથ ભરેલ છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીના બીલ્ડિંગ બાયલોઝમાં સુધારા વધારા થાય, અને તે મુજબનું વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે અગર સરકારશ્રી દ્વારા વધુ એફએસઆઈ પ્રાપ્ત થાય તે સમયે વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે તો તે મુજબ વધારાનું બાંધકામ અગર વધુ મળેલ એફએસઆઈ મુજબનું બાંધકામ કરવા અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી હક્કદાર છે. અને રહેશે. અને તેમાં તમો લખાવી લેનારા કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત કરવાને હક્કદાર રહેશે નહીં તેમજ મજકુર યોજના/મજકુર મીલકતના હાલના જે સ્પેશીફિકેશનનો આપવામાં આવેલ છે. તેવા સ્પેશીફિકેશનમાં આંતરીક તેમજ બાહ્ય ફેરફાર તથા જરૂરી સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા ફેરફાર તથા સુધારા વધારા કરવાને અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી હક્કદાર છે અને રહેશે. અને તે અંગે તમો લખાવી લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત કરવા/કરાવવાના નથી, અને તે સાડ પ્લાન રીવાઈઝ કરવાનો થાય તો તે અંગેની આ સંમતી તમો લખાવી લેનારાની ગણાંશે તથા બીયુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ જો કોઈ વધારાની એફએસઆઈ પ્રાપ્ત થાય તો તેનો અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી ઉપયોગ કોઈપણ રીતે આ જમીનમાં કે અન્ય બીજી કોઈ જમીનમાં કાયદાની રૂઈઅ કરવાને હક્કદાર રહેશે.

૨૦. લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી અને તમો લખાવી લેનારા વચ્ચે વધુમાં સ્પષ્ટતા થયા મુજબ અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીએ સિમંધર ઈલેવન નામની સ્કીમમાં આવેલ ચોથા માળના ફ્લેટ નંબર.....ના અમદાવાદ મ્યુની. કોર્પોરેશન માં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબચોમીના બીલ્ડઅપ એરીયા

તથા સમગ્ર જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ જમીનમાંના પોષાતા હકકો સહીત કે જેની વહેંચણી અલગથી ક્યારેય ન થઈ શકે તે જમીન સહીતની મીલકત ના આશરાનુ આવેલ છે. તેમ જણાવી આ ફેલેટનો બાનાખતનો કરાર કરેલ છે. પરંતુ જો અમદાવાદ મ્યુની. કોર્પોરેશનના અંતીમ પ્લાનમાં મજકુર ફેલેટના ક્ષેત્રફળમાં ૩%થી વધારે વધધટ થાય તો તે વધધટ અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી તથા તમો લખાવી લેનારે કબુલ મંજુર રાખવાની છે. અને ફેલેટના માપ ક્ષેત્રફળ બાબતે તમો લખાવી લેનારે લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી સામે કોઈ વાંધા/તકરાર ઉપસ્થિત કરવાના નથી, મજકુર ફેલેટની કિંમતમા ઉચ્ચક નકકી કરવામાં આવે હોઈ તેવી કિંમતમાં કોઈ ફરફાર લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી તથા તમો લખાવી લેનારે કરવા/કરાવવાનો રહેશે નહીં. તેવી સમજ લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી અને તમો લખાવી લેનારા વચ્ચે થયેલ છે અને તે સમજને આધીન આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે.

૨૧. આ બાનાખતનો કરાર રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ-૨૦૧૬ ના કાયદાઓની જોગવાઈને આધીન કરવામાં આવેલ છે. અને આ કરારના બંને પક્ષકારોએ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટના કાયદાઓનો ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો છે અને રહેશે.

૨૨.

-: પરીશીષ્ટ :-

ગામ તથા સીમ	:	૨જી. ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ અને સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે વાડજની સીમ
સોસાયટીનુ નામ	:	વિરનગર કો.ઓ. હાઉસીંગ સોસાયટી લી
જુના સર્વે નંબર	:	૩૧૫/૧ તથા ૫૪૦ પૈકી હાલમાં ૭/૧૨ મુજબ સર્વે નંબર-૧+૩૧૫+૫૪૦/૧૧)
ટીપી સ્કીમ નંબર	:	૨૮
ફા. પ્લોટ નંબર	:	૧૧૬ (જુના સર્વે નંબર-૩૧૫/૧ તથા ૫૪૦ પૈકી હાલમાં ૭/૧૨ મુજબ સર્વે નંબર-૧+૩૧૫+૫૪૦/૧૧)
સબ પ્લોટ નંબર	:	૧૧
સ્કીમનુ નામ	:	”સિમંધર ઈલેવન”
ફેલેટ નંબર	:	”.....”ફ્લોર
બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ	:	ચોમીના કાર્પેટ એરીયા (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ..... ચોમી બીલ્ડઅપ એરીયા) તથા મજકુર યોજનાની જમીનમાં વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હકક તથા હીસ્સાની જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મીલકત

જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે	:
પશ્ચિમે	:
ઉત્તરે	:
દક્ષિણે	:

૨૪. એ રીતેના નંબરો, માપ તથા ખુંટચારવાળી મીલકત, જમીન અનેમાળના સુધ્ધાંતની તેના અસલ હદ, હકકો મુજબની તથા તેના અંગેના બીજા જે જે કાંઈ હકકો હોય તે તે તમામ હકકો સહીતની તથા તેમાં આવેલ ચાલુ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સના તથા સર્વીસ સહીતની તથા કોમન ફેસેલીટીઝના સહીયારે વાપરવા, ભોગવવાના હકકો સહીતની તથા મજકુર મીલકતના રસ્તામાં થઈને નળ, ગટરના પાઈપો નાંખવા નંખાવવાના તેમજ વીજળી, તાર, ટેલીફોનના દોરડા લાવવા લઈ જવાના તમામ હકકો સહીતની તમામ મીલકત.

એ રીતેનો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢી તથા તમો લખાવી લેનારે વાંચી, સમજી, વિચારી, તનમનની સંપુર્ણ શુધ્ધ અવસ્થામાં, બીનકેફે, બીનનશે કરી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારા/ભાગીદારી પેઢીને તમો લખાવી લેનારાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તારીખ..... માહે..... ૨૦૧૮ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરવામાં આવેલ છે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

૧.....

સિમંધર કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી અલ્પેશ સુભાષભાઈ શાહ

(વેચાણ આપનાર)

તેમનુ મતુ નીચે જણાવેલ બે સાક્ષીઓ

રૂબરૂ કરેલ છે.

૧.....

૨.....