

વેચાણ કરાર યાને બાનાખત

(કબજા વગરનો)

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) નાં વટવા તાલુકાનાં મોજે વિંઝોલની સીમમાં આવેલ જી.આઈ.ડી.સી. ફેઝ-૧નાં પ્લોટ નંબર ૮૬નાં સબપ્લોટ નંબર ૮૬/૧ ની ૧૬૧૪૪.૫૧ ચોરસમીટર બીનખેતીની ભાડાપટ્ટાનાં હક્કવાળી જમીન (જુના સર્વે નંબર ૪૭૨ પૈકી તથા ૪૭૩ પૈકી) ઉપર આવેલ “પુષ્કર ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ-II” સ્કીમમાં આવેલ શેડ નં. જે

આશરે	ચોરસમીટર જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ	ચોરસમીટર	બાંધકામવાળી
મિલકતનો વેચાણ કરાર રૂા.	/- અંકે રૂપિયા	પુરા.	

એક તરફવાળા :

લખાવી લેનાર ઉમર આશરે વર્ષ, ધંધો , જાતે તથા ધર્મે હિન્દુ,

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછીથી આ વેચાણ કરારમાં “તમો” અગર “એક તરફવાળા” અને “લખાવી લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવે છે, જેના શબ્દના અર્થમાં તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઝ, એક્ઝીક્યુટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજી તરફવાળા :

પુષ્કર ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ-૨ સહકારી મંડળી લી.વતી

લખી આપનાર ચેરમેન / સેક્રેટરી

પુખ્ત ઉમરનાં, ધંધો વેપાર, જાતે તથા ધર્મે હિન્દુ,

રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :

(જેમને હવે પછીથી આ વેચાણ કરારમાં “અમો” અગર “લખી આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દનાં અર્થમાં પુષ્કર ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ-૨ સહકારી મંડળી લી.નાં હાલનાં અને ભવિષ્યનાં ચેરમેન / સેક્રેટરી તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઝ, એક્ઝીક્યુટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

કન્ફર્મેશન આપનાર : સત્યમ એસ્ટેટ ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીનાં વર્કીંગ પાર્ટનર

રાજેશ ભવાનભાઈ પટેલ

પુખ્ત ઉમરનાં, ધંધો વેપાર, જાતે તથા ધર્મે હિન્દુ,

રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : ૪૦૧, બાલેશ્વર એવેન્યુ, એસ.જી.રોડ,

સેટેલાઈટ, અમદાવાદ

(જેમને આ વેચાણ કરારમાં “અમો” અગર “કન્ફર્મેશન આપનાર અથવા

“ત્રીજીતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દનાં અર્થમાં સત્યમ

એસ્ટેટ ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢી નાં હાલનાં અને ભવિષ્યનાં ભાગીદારો તથા તેમના

વંશ, વાલી, વારસો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, એક્ઝીક્યુટરો,

વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) નાં વટવા તાલુકાનાં મોજે વિંઝોલની સીમમાં આવેલ જી.આઈ.ડી.સી. ફેઝ-૧નાં પ્લોટ નંબર ૮૬નાં સબપ્લોટ નંબર ૮૬/૧ ની ૧૬૧૪૪.૫૧ ચોરસમીટર બીનબેતીની ભાડાપટ્ટાનાં હક્કવાળી જમીન (જુના સર્વે નંબર ૪૭૨ પૈકી તથા ૪૭૩ પૈકી) ઉપર આવેલ “પુષ્કર ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ-II” સ્કીમમાં આવેલ શેડ નં. જે

આશરે ચોરસમીટર જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ ચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં “સદરહું મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવે છે.)

સદરહું સ્કીમને રેરામાં રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાના હેતુથી અમોએ તા : નાં રોજ રેરા ની વેબસાઈટ પર એપ્લાય કરેલ છે જેનો હંગામી એપ્લીકેશન નંબર છે અને સ્કીમનું રજીસ્ટ્રેશન હાલ પેન્ડીંગ છે.

એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલ છે અને સદરહું મિલકત વેચાણ રાખવા બાબતે વાટાઘાટો કરેલ છે, તેથી ત્રણેય તરફવાળાઓએ આ વેચાણ કરાર કરેલ છે જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

૧. એકતરફવાળા સદરહું મિલકત રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. આ વેચાણ કિંમત ઉપરાંત એ.ઈ.સી., ઔડા / એ.એમ.સી., લીગલ ખર્ચ, સોસાયટી મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ, જી.એસ.ટી. તથા રનીંગ મેઈનટેનન્સ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનાં ખર્ચ / ડિપોઝીટની રકમ / તમામ પ્રકારનાં સરકારી વેરા દસ્તાવેજ કરતી વખતે અમલમાં હોય તે બધા એકતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે, અને આ મિલકતનાં બાના પેટે રૂા.

બીજીતરફવાળાને આપેલ છે, અને બાકીની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

- એ. બુકીંગ વખતે કુલ કિંમતનાં ૧૦% મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને પૂર્ણ કરી આપવાની છે.
- બી. પ્લીનથ લેવલ બાંધકામ વખતે કુલ કિંમતનાં ૩૦% મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને પૂર્ણ કરી આપવાની છે.
- સી. ધાબાનું કામ પુરુ થાય તે વખતે કુલ કિંમતનાં ૩૦% મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને પૂર્ણ કરી આપવાની છે.
- ડી. ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ઇલેક્ટ્રીક શર્ટસ અને કલર કામ પૂર્ણ થાય તે વખતે કુલ કિંમતનાં ૨૫% મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને પૂર્ણ કરી આપવાની છે.
- ઈ. પઝેશન વખતે તમામ ચાર્જસ, તમામ રકમ ભરપાઈ થાય તે વખતે કુલ કિંમતનાં ૫% મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને પૂર્ણ કરી આપવાની છે.
૨. વધુમાં સદરહું યુનિટનો કારપેટ એરીયા ચોરસમીટર થાય છે જે અંગે આ બાનાખતના કરારમાં કારપેટ એરીયાનાં અર્થઘટન માટે સદરહું યુનિટનાં માત્ર ચોખ્ખા વપરાશપાત્ર તળીયાના વિસ્તાર (નેટ યુઝેબલ એરીયા) ની ગણતરી કરવામાં આવેલ છે જેમાં સદરહું યુનિટની આંતરીક દિવાલોનો સમાવેશ થાય છે, પરંતુ બહારની દિવાલો, છજી તથા અન્ય વિસ્તારનો સમાવેશ થતો નથી.
૩. આ વેચાણ કરાર કોઈપણ સંજોગોમાં રદ કરી શકાશે નહીં તેવું ત્રણેય તરફવાળા આજરોજ નક્કી કરેલ છે.
૪. આ વેચાણ કરારની સમય મર્યાદા તા : ૩૧/૦૩/૨૦૧૯ સુધીની રહેશે. કુદરતી આફત કે હોનારત થાય તે સંજોગોમાં આ કરારની મર્યાદા આપોઆપ વધેલી ગણાશે.
૫. સદરહું સ્કીમ અંગેનાં જરૂરી પેપર જેવાકે ગામ નમુનો ૭, જમીનનાં દસ્તાવેજો, એન.એ. પરમીશન, લે આઉટ પ્લાન, યુનિટ પ્લાન, સ્કીમનો ટાઈટલ રીપોર્ટ તથા સ્કીમને લગતા તમામ ડોક્યુમેન્ટ એકતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તેઓએ પોતાના એક્ષપર્ટની સલાહ લઈ પુરતી

ચકાસણી બાદ આ મિલકત લેવાનું નક્કી કરેલ હોવાથી બીજી અને ત્રીજી તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલ છે. તેઓ ઉપર જણાવેલ તમામ ડોક્યુમેન્ટથી સંતુષ્ટ થઈને આ મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જરૂરી દસ્તાવેજો એકતરફવાળાને આપેલ છે.

૬. સદરહું સ્કીમ અંગેની બાંધકામની પરવાનગી તા : નાં રોજ આવી ગયેલ છે અને તેની રજા ચિઠ્ઠી પણ આવી ગયેલ છે તે અંગેના નકશાઓ, ડિઝાઈન વગેરે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ છે તે સંતોષપૂર્વક ચકાસણી એકતરફવાળાએ કરી લીધેલ છે.
૭. સદરહું મિલકતનો ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાને આ વેચાણ કરારથી બીજી તરફવાળાએ સોંપેલ નથી, પરંતુ કબજો વેચાણ / એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ થયેથી અને આ મિલકતનો પુરેપુરો અવેજ મળેથી સોંપવાનો છે.
૮. બીજી તરફવાળા એકતરફવાળાને ખાત્રી, વિશ્વાસ અને બાહેધરી આપે છે કે આ મિલકતનાં ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને આ મિલકત ઉપર કોઈ વ્યક્તિ, બેંક કે નાણાંકીય સંસ્થાનો બોજો, ગીરો, લીયન કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક અધિકાર નથી.
૯. બીજી તરફવાળા એકતરફવાળાને વિશ્વાસ અને બાહેધરી આપે છે કે જ્યાં સુધી આ વેચાણ કરારનો અમલ ચાલુ છે ત્યાં સુધી સદરહું મિલકત તેઓ કોઈપણ બીજી વ્યક્તિને વેચાણ કરશે નહીં અને અગાઉ તેઓએ આ પ્રકારનો કરાર કે અન્ય કોઈપણ લખાણ કરેલ નથી.
૧૦. અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી તથા બાહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહું મિલકત કે તેનો કોઈ ભાગ અંગે રેવન્યુ રાહે અગર કોઈપણ કોર્ટમાં કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહી ચાલતી નથી તેમજ સદરહું મિલકત કે તેનો કોઈ ભાગ કોઈ કોર્ટમાં હુકમનામાની બજવણી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી.

૧૧. સદરહું મિલકત અંગેના સરકારી અર્ધસરકારી તમામ વેરાઓ ટેક્સિસ વિગેરે અમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાનાં છે અને વેચાણ / એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ થયેથી તમામ વેરાઓ ટેક્સિસ વિગેરે તમો એકતરફવાળાને ભરવાનાં છે.
૧૨. લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન / કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ / ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન-૭માં કરીને સદરહું મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર કબજો સોંપશે. લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચુકવેલી રકમ ઉપર ૧૨ % મુજબ વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહું મિલકતની નક્કી કરેલી કુલ કિંમત પૈકીની બાકીની રકમ ચુકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર ૧૨% મુજબ ગણતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે સમયમર્યાદા સુધી નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત છે.
૧૩. લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવત હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈમેઈલ એડ્રેસ પર ઈમેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે.
૧૪. સદરહું મિલકત સરકારશ્રીએ જાહેર કરેલ અશાંત વિસ્તારની યાદીમાં સમાવેલ નથી તેથી આ મિલકત વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારની પરવાનગી મેળવવની રહેતી નથી.

૧૫. આ બાનાખતના કરારનાં અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો, તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો અંદર વાદ વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય લવાદી પ્રથાથી તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

૧૬. આ વેચાણ કરાર અંગેનો કરવો પડતો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, અન્ય કાયદાકીય પરચુરણ ખર્ચ વગેરે તમામ જે કાંઈ થાય તે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

પરિશિષ્ટ

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદનાં રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) નાં વટવા તાલુકાનાં મોજે વિંઝોલની સીમમાં આવેલ જી.આઈ.ડી.સી. ફેઝ-૧નાં પ્લોટ નંબર ૮૬નાં સબપ્લોટ નંબર ૮૬/૧ ની ૧૬૧૪૪.૫૧ ચોરસમીટર બીનખેતીની ભાડાપટ્ટાનાં હક્કવાળી જમીન (જુના સર્વે નંબર ૪૭૨ પૈકી તથા ૪૭૩ પૈકી) ઉપર આવેલ “પુષ્કર ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ-II” સ્કીમમાં આવેલ શેડ નં. જે

આશરે ચોરસમીટર જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ ચોરસમીટર બાંધકામવાળી

મિલકતનાં ખુંટ ચારનું વર્ણન :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

આમ ઉપર મુજબનો આ વેચાણ કરાર અમો ત્રણેય તરફવાળાએ આજરોજ વાંચી, સમજી વિચારી, રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી, તનમનના સાવધાનપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, સ્વેચ્છાએ અને બિનકેફી આજરોજ કરી આપેલ છે. જે અમો વેચાણ આપનાર તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે જેની સાબીતીરૂપે નીચેના સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી છે.

વેચાણ લેનાર :-

વેચાણ આપનાર :-

પુષ્કર ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ-૨ સહકારી મંડળી લી.વતી
ચેરમેન / સેક્રેટરી

કન્ફર્મેશન આપનાર

સત્યમ એસ્ટેટ ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીનાં વર્કીંગ પાર્ટનર
રાજેશ ભવાનભાઈ પટેલ

સાક્ષી :

૧. -----

૨. -----