<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૬ (નરોડા)ના તાલુકો અસારવાના મોજે ગામ મુઠીયાની સીમમાં આવેલ ખાતા નંબર ૨૯૮ ના બ્લોક નંબર : ૫ ની ૪૧૪૮ સમચોરસમીટર જમીન આકાર રૂા. ૩–૯૪ પૈસાવાળી તથા ખાતા નંબર ૨૮૭ ના બ્લોક નંબર : ૬ ની ૧૮૨૧ સમચોરસમીટર જમીન આકાર રૂા.૧.૬૯ પૈસા વાળી એમ મળીને કુલ ૫૯૬૯ સમચોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૭૦ (મુઠીયા) માં સમાવેશ થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧ ની ૨૪૮૯ સમચોરસમીટર જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨ ની ૧૦૯૩ સમચોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૩૫૮૩ સમચોરસમીટરની રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"સમોર હાઈટસ"** નામની સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક "......" ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : .... નો કબજા વગરનો બાનાખત કરાર.

[redacted]

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર આજરોજ તારીખઃ માહે : સને ૨૦૧૭, ના દિને.

<u>એકતરફવાળા</u>

વેચાણ આપનાર :– સમોર રીયાલીટી એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) જાગૃતિબેન બિરજુભાઈ શાહ,

(૨) વૈશાલીબેન પિન્કેશભાઈ શાહના

કુલમુખત્યાર તરીકે

શ્રી કનુભાઈ અંબાલાલ પટેલ પોતે જાતે

ઉં. આ : પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૧૮, આશ્રય બંગલોઝ, હાંસોલ–૨,

કોતરપુર રોડ, હાંસોલ, અમદાવાદ

PANO : ACRFS 8943 B

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં "અમો" અગર "એકતરફવાળા" અગર "સદરહુ પેઢ ી" અગર વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા સદરહુ પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તેઓના વંશ. વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

તથા

<u>બીજીતરફવાળા</u>

<u>વેચાણ લેનાર</u> : **શ્રી...**

ઉં.વ.આ. : ......, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ....,

રહેવાસી : ....

PANO : ....

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં "તમો" અગર "બીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ લેનાર"એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ તથા તમામ લાગતા વળગતા વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

–જત–

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૬ (નરોડા)ના તાલુકો અસારવાના મોજે ગામ મુઠીયાની સીમમાં આવેલ ખાતા નંબર ૨૯૮ ના બ્લોક નંબર : ૫ ની ૪૧૪૮ સમચોરસમીટર જમીન આકાર રૂા. ૩–૯૪ પૈસાવાળી તથા ખાતા નંબર ૨૮૭ ના બ્લોક નંબર : ૬ ની ૧૮૨૧ સમચોરસમીટર જમીન આકાર રૂા.૧.૬૯ પૈસા વાળી એમ મળીને કુલ ૫૯૬૯ સમચોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૭૦ (મુઠીયા) માં સમાવેશ થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧ ની ૨૪૮૯ સમચોરસમીટર જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨ ની ૧૦૯૩ સમચોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૩૫૮૩ સમચોરસમીટરની રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનઅમો એકતરફવાળા **"સમોર રીયાલીટી"** નામની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં "મજકુર જમીન અગર સદરહું જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૨) મોજે ગામ મુઠીયાના બ્લોક નં. ૫ ની ૪૧૪૮ સમચોરસમીટર આકાર રૂા.૩–૯૪ પૈસા વાળી ખાતા નંબર : ૨૯૮ની જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૭૦(મુઠીયા) માં સમાવેશ થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧ ની ૨૪૮૯ સમચોરસમીટર જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે ૧૮૩૯ સમચોરસમીટર અને વાણિજય હેતુ માટેની ૬૫૦ સમચોરસમીટરની બિનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાઓે તેમનાં હુકમ નં. સીબી/એડીએમ/ન.બિ.એ. /તત્કાલ/ક.૬૫/ એસઆર–૨૫૭/૨૦૧૪ થી તા.૧૯–૦૧–૨૦૧૫ નારોજનાં હુકમથી શરતોને આધીન બિનખેતી કરવા માટેનો હુકમ થયેલ છે.

બ્લોક નંબર : ૬ ની ૧૮૨૧ સમચોરસમીટર આકાર રૂા.૩–૯૪ પૈસા વાળી ખાતા નંબર : ૨૯૮ ની ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૭૦ (મુઠીયા) માં સમાવેશ થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૨ ની ૧૦૯૩ સમચોરસમીટર જમીનમાં ૭૯૩ સમચોરસમીટર જમીન રહેણાંક હેતુ માટે અને ૩૦૦ સમચોરસમીટર વાણિજય હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન મે. કલેકટરશ્રી,

અમદાવાદનાએ તેમનાં હુકમ નં. સીબી/એનએ/એસઆર–૧૦૩૯ /૨૦૧૫ થી તા. ૧૦–૦૨–૨૦૧૬ ના રોજ બિનખેતી કરવા માટેનો હુકમ કરેલ છે.

(૩) વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનસીપલ કોર્પોરેશનમાં બાંધકામ પરવાનગી મેળવવા અરજી કરતાં અમદાવાદ મ્યુનસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તા. : ૧૦/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ કેસ નં. : **BHNTI/ NZ / 020915/GDR/A4897/R1/M1** જુનો રજાચિઠ્ઠી નં. : **6468/020915/ A4897/R1/M1** બ્લોક "એ" અને "બી" રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટે બાંધકામ માટેના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

(૪) મજકુર જમીન ઉપર મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર સમોર હાઈટસ નામની રહેણાંક તથા વાણિજયના યુનિટો બનાવી યોજના ડેવલપ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે

(૫) વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પેઢીના પ્રતિનિધી પાસે સદરહુ યોજના અંગેની જાણકારી મેળવવા માટે આવેલ અને સદરહુ યોજનાના તમામ પેપર્સ જેવા કે એન. એ. ઓર્ડર, પ્લાન પાસ, જમીનના ટાઈટલ્સ, યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ તથા બાંધકામની ક્વોલીટી વગેરેની પુરેપુરી જાત તપાસ કરીને રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ- ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૬ (નરોડા) તાલુકો અસારવાના મોજે ગામ મુઠીયાની સીમમાં આવેલ ખાતા નંબર ૨૯૮ અને ૨૮૭ ના બ્લોક નંબર : ૫ ૪૧૪૮ સમચોરસમીટર જમીન આકાર રૂ. ૩–૯૪ પૈસાવાળી તથા બ્લોક નંબર : ૬ ની ૧૮૨૧ સમચોરસમીટર જમીન આકાર રૂ.૧.૬૯ પૈસા વાળી એમ મળીને કુલ ૫૯૬૯ સમચોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૭૦(મુઠીયા) માં સમાવેશ થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧ ની ૨૪૮૯ સમચોરસમીટર જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨ ની ૧૦૯૩ સમચોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૩૫૮૩ સમચોરસમીટરની રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"સમોર**

હાઈટસ" નામની યોજનામાં આવેલ બાંધવામાં બ્લોક "......" ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ આશરે .... સમચોરસમીટર બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "સદરહું મિલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહું મિલકત ઉચ્ચક કિંમત રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) માં આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર દ્વારા માન્ય રાખી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારે નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન આ કરાર કરેલ છે.

(૧) વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા........................./– અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. અને સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ કુલ કિંમત પૈકી નીચેની જણાવેલ વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

<u>બાનાપેટે ચુકવેલ રકમની વિગત.</u>

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

	ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.

ઉપરોક્ત રકમ મળ્યાની પહોંચ વેચાણ લેનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણમાં મજરે આપવાની 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. 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.

(૨) આ કરારની મુદત આજરોજથી તા. .... સુધીની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તા. .... સુધીમાં સરખા માસિક હપ્તેથી 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 લેનારેચુકવેલ 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

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%** સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાએ વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩) વેચાણ લેનાર સદરહુ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીનના તથા સદરહુ યોજનામાં આપવામાં આવેલ તમામ કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ–ઉપભોગ કરવા હક્કદાર બનશે. પરંતુ વેચાણ લેનાર જો સદરહુ યોજનામાં કોમન સુવિધાઓની જાળવણી તેમજ નિભાવ માટે રચવામાં આવનાર સોસાયટી/એસોશીયેશન દ્વારા વખતો વખત નક્કી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમની ચુકવણી કરવામાં ચુક કરે તો વેચાણ લેનાર સદરહુ યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન સુવિધાઓનાં ઉપયોગ–ઉપભોગ કરવા હક્કદાર બનશે નહી.

(૪) વધુમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોતાના ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ–ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ આમાં વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહું મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી

તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારે કરી આપેલ આ વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૫) વધુમાં વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકત નીચે જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું જાહેર કરે છે તથા તે બાંહેધરીનાં આધારે વેચાણ આપનાર સદરહું મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં નીચેની શરતોને આધિન કરી આપેલ છે જે વેચાણ લેનારને તથા વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તથા સદરહું મિલકત આ નિતી નિયમોને આધિન રહી વાપરવા હક્કદાર છેઃ

એઃ સદરહું સ્કીમનાં કોઈપણ સભ્યોને સદરહું મિલકતનાં નંબરમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા દેવામાં આવશે નહીં તેમજ કરી શકશે પણ નહીં.

બીઃ સદરહું સ્કીમમાં જણાવ્યા મુજબનાં સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણે કામ કરવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહું મિલકત કે સદરહું સ્કીમનાં સ્પેશીફીકેશનમાં કે બાંધકામમાં વેચાણ લેનાર કોઈપણ વખત કોઈપણ ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

સીઃ વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે કે સદરહું મિલકતના સ્પેશીફીકેશન, સદરહું મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, બાંધકામની ગુણવત્તા, પ્લાન, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો તેમણે તેમનાં અનુભવી અને જાણકાર કાયદેસરનાં સલાહકારો પાસે વખતો-વખત બરોબર જોઈ તપાસ

કરાવેલ છે અને સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકતની કિંમત ચુકવી ખરીદ કરવા બાબતે વેચાણ આપનારને જાણ કરેલ છે.

ડીઃ વધુમાં વેચાણ લેનારે પોતાનાં વાહનો અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં.

ઈઃ વેચાણ આપનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સ્કીમની સગવડો તથા સઉલતો જેવી કે કોમન પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ, રોડ, રસ્તા, માર્જીનની જગ્યા નો વપરાશ સોસાયટીનાં સભ્યોએ સહિયારો કરવાનો રહેશે તથા તે બાબતે કોઈપણ તકરાર કે ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

એફઃ વેચાણ લેનાર કોમન સુવિધાવાળી જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે અન્ય રીતે અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવું કૃત્ય કરશે નહીં તેમજ તેવી મિલકતમાં ગેરકાયદેસર કબજો કે દબાણ કરશે નહીં.

જીઃ વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકત તથા કોમન સુવિધાઓ તથા કોમન પેસેજમાં ગંદકી કે ગંદવાડ થાય તેવું કૃત્ય કરશે કે કરાવશે નહીં.

એચઃ વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકતની દિવાલોમાં એવું કૃત્ય કે નુકશાન કરશે નહીં જેને કારણે દિવાલનું બાંધકામ નબળુ પડે અથવા દિવાલોને કે કોમન દિવાલને નુકશાન થાય તથા ભોંયતળીયા કે ખુલ્લી જગ્યા કે માર્જીનની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું ખોદકામ કે બાંધકામ કરશે નહીં જેનાથી હયાત ગટર લાઈન, મેનહોલ, ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણીની લાઈન કે તે સ્કીમ અંગેની કોઈપણ હયાત લાઈનો તથા વ્યવસ્થામાં કોઈ નુકશાન થાય અને જો આવુ કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરશે તો તે ગેરકાનુની ગણાશે તથા તે બાબતેની તથા તે બાબતેનાં નુકશાનની સંપૂર્ણ કાયદાકીય તથા આર્થિક જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

આઈઃ વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો સ્ફોટક કે ગેરકાયદેસર ઠરાવેલ વસ્તુ / પદાર્થ રાખી શકશે નહીં.

જેઃ વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ ખાલી રહેણાંક પુરતો જ કરી શકશે અને અન્ય કોઈપણ ધંધોકીય કે વેપારી પ્રવૃતી માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહીં.

૬. વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકત અંગેનો દસ્તાવેજ થયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનસીપલ કોર્પોરેશન, એ. ઈ. સી. (ટોરેન્ટ પાવર), ગ્રામ પંચાયત કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાનાં કરવેરા, સેસ, ટેક્સ, સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે વેચાણ લેનારે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે.

(૬) સદરહુ મિલકતની વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સંભાળી લેવાની જાણ કર્યા તારીખથી ૨ (બે) માસમાં જરૂરી લખાણો કરી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે. વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતના હીસ્સે આવતી મેઈન્ટેનન્સની રકમ, એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સંભાળી લેવાની જાણ કર્યા તારીખથી ચુકવવાની રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર છે.

(૭) વેચાણ લેનારને સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ રદ કરવાનો અધિકાર છે. પરંતુ વેચાણ લેનારે જયારે વેચાણ આપનારના કસુર વગર સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ રદ કરાવે તો વેચાણ લેનારએ મજકુર મિલકતની ચુકવેલ રકમમાંથી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાનાની વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે નક્કી થયેલ ૯.૫૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને બુકીંગ કેન્સલ કરાવ્યા તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત આપવાની રહેશે.

(૮) વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે કે સદરહું મિલકતના સ્પેશીફીકેશન, સદરહું 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 વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ છે.

(૯) સદરહું 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 અને વેચાણ લેનારના

દ્વારા આવા કૃત્યથી વેચાણ આપનારને થયેલ તમામ નુકશાનની ભરપાઈ વેચાણ લેનારે કરવાની રહેશે.

(૧૦) વેચાણ લેનારએ સદરહુ મિલકતનો આ કરાર કરતા પહેલા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે સદરહુ 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 લેનારએ સદરહુ મિલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી ખરીદ કરેલ છે જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૧૧) મજકુર મિલકતના બાનાખત તથા અન્ય કરારો, લખાણોનો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, વગેરે ખર્ચે પેટે ની અંદાજીત જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે વેચાણ લેનારએ ભોગવવાની રહેશે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૬ (નરોડા)ના તાલુકો અસારવાના મોજે ગામ મુઠીયાની સીમમાં આવેલ ખાતા નંબર ૨૯૮ ના બ્લોક નંબર : ૫ ની ૪૧૪૮ સમચોરસમીટર જમીન આકાર રૂા. ૩–૯૪ પૈસાવાળી તથા ખાતા નંબર ૨૮૭ ના બ્લોક નંબર : ૬ ની ૧૮૨૧ સમચોરસમીટર જમીન આકાર રૂા.૧.૬૯ પૈસા વાળી એમ મળીને કુલ ૫૯૬૯ સમચોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૭૦ (મુઠીયા) માં સમાવેશ થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧ ની ૨૪૮૯ સમચોરસમીટર જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨ ની ૧૦૯૩ સમચોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૩૫૮૩ સમચોરસમીટરની રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"સમોર હાઈટસ"** નામની યોજનામાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક "......" ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ આશરે .... સમચોરસમીટર

બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાંટે આવતી વગર વહેંચાયેલ આશરે .... સમચોરસમીટર જમીન તથા અન્ય સહીયારા હકક હિસ્સા સાથેની મિલકત.

ફલેટ નં. : .... ના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ.

પૂર્વે :
પશ્ચીમે :
ઉત્તરે :
દક્ષીણે :

ઉપર મુજબનો કરાર તમામ પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી સમજી વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર બિનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે તમામ પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ભાગીદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ તારીખ: – – ૨૦૧૭.

અત્રે—————————મતુ અત્રે—————————શાખ.

સમોર રીયાલીટી નામની ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદારો
(૧) જાગૃતિબેન બિરજુભાઈ શાહ,
(૨) વૈશાલીબેન પિન્કેશભાઈ શાહના
કુલમુખત્યાર તરીકે
શ્રી કનુભાઈ અંબાલાલ પટેલ પોતે જાતે
(એકતરફવાળા–વેચાણ આપનાર)

———————— ————————

સાક્ષી – ૧ સાક્ષી – ૨

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

સમોર રીયાલીટી નામની ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદારો
(૧) જાગૃતિબેન બિરજુભાઈ શાહ,
(૨) વૈશાલીબેન પિન્કેશભાઈ શાહના
કુલમુખત્યાર તરીકે
શ્રી કનુભાઈ અંબાલાલ પટેલ પોતે જાતે
(એકતરફવાળા–વેચાણ આપનાર)

શ્રી..
(બીજીતરફવાળા/વેચાણ લેનાર)