

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

—

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ), તાલુકો સાબરમતી મોજે ચાંદખેડાની સીમનાં સર્વે નં. : ૧૮૮/૧ ની હે.-આરે.ચો.મી. ૦-૩૨-૬૮ યાને કે ૩૨૬૮ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૭૬/બી માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૨૬૭ ની ૧૯૬૧ સમયોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “અવની ડીમોરા” નામની સ્કીમમાં આવેલ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મિલકત નો કબજા વગરનો બાનાખત નો કરાર.

આ બાનાખતનો કરાર આજરોજ તારીખ: માહે : સને
૨૦૧૭, ના દિને.

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર :- (૧) શ્રીમતી શારદાબેન શિવાભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવસાય : ઘરકામ/ખેતી,

રહેવાસી : ૫૦૮, ચાંદખેડા, જી. ગાંધીનગર.

(૨) શ્રી રજનીકાંત રતીલાલ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર/ખેતી,

રહેવાસી : ૬, શ્યામ એપાર્ટમેન્ટ, વિશ્રામનગર પાસે,

ગુરુકુળ રોડ, મેમનગર, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૨.

(૩) શ્રી દિગ્વીવિજય રતીલાલ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર/ખેતી,

રહેવાસી : ૬-૩, વિક્રમ એપાર્ટમેન્ટ, એલીસબ્રીજ,

અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૫.

(૪) શ્રી અક્ષેષ કનૈયાલાલ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર/ખેતી,

રહેવાસી : ૫૦૮, મુખીવાસ, કેપી વિભાગ, ચાંદખેડા ગામ,

અમદાવાદ-૩૮૨૪૨૪.

(૫) શ્રીમતી પ્રજ્ઞાબેન કનૈયાલાલ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવસાય : ઘરકામ/ખેતી,

રહેવાસી- બી/૨૯, સર્વોદય વિભાગ-૧,

ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ.

(૬) શ્રીમતી રેખાબેન કનૈયાલાલ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવસાય : ઘરકામ/ખેતી,

રહેવાસી- એમ-૪૫-૫૩૩, અંબિકા એપાર્ટમેન્ટ,

બ્લોક નં. ૪૧ થી ૭૦, ૧૩૨ ફુટનો રીંગ રોડ,

નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૩.

(૭) શ્રીમતી નિમિષાબેન કનૈયાલાલ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવસાય : ઘરકામ/ખેતી,
રહેવાસી- બી-૨૯, સ્વપ્નસિદ્ધ કો. ઓ. હા. સોસાયટી,
(સર્વોદયનગર વિ.-૧), ઘાયલોડીયા, અમદાવાદ.

(૮) શ્રીમતી મિનાક્ષીબેન કનૈયાલાલ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવસાય : ઘરકામ/ખેતી,
રહેવાસી- ૧૯-એફ, હરીપાર્ક એપાર્ટમેન્ટ,
પવન પાર્ટી પ્લોટની બાજુમાં, નારણપુરા,
અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૩.

(૯) શ્રી સાગરભાઈ રમેશભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર/ખેતી,
રહેવાસી- ૪-૯, નીલકંઠ સોસાયટી, વિસનગર-૪૬,
મહેસાણા-૩૮૪૩૧૫.

(૧૦) શ્રી વિક્રમકુમાર રમેશભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર/ખેતી,
રહેવાસી- ૯, નીલકંઠ સોસાયટી, કડા રોડ ઉપર,
ના. વિ. કન્યા વિદ્યાલય એરીયા, વિસનગર-૩૮૪૩૧૫.

(૧૧) શ્રીમતી પિયુષાબેન રતીલાલ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર/ખેતી,
રહેવાસી : ૭૩, જંત્રાલ, વિજાપુર, જી. મહેસાણા.
ઉપરોક્ત નં. ૧ થી ૧૧ વતી અને તરફથી
તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે

(૧) શ્રી દિગ્વિજય રતીલાલ પટેલ,

ઉ.વ.આ.: પુખ્ત., ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર

(૨) શ્રી દિનેશભાઈ કાન્તીભાઈ પટેલ

ઉવ.આ.વર્ષ : ૨૪, વ્યવસાય : વેપાર,
ઠેકાણુ : અવની ડીમોરા, ચાંદખેડા, અમદાવાદ.

(૧૨) શ્રી શૈલેષ રતીલાલ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર/ખેતી,
રહેવાસી-એફ-૨૦૪, નીલગીરી એપાર્ટમેન્ટ,
સોલા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦.

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

બીજીતરફવાળા

વેચાણ લેનાર :

.....

ઉ.વ.આ. :, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો :

PANo.

સરનામું :

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

કન્ફર્મરમીંગ પક્ષકાર

ત્રીજીતરફવાળા :-

શિવાંશ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની
ઓફીસ : અવની ડીમોરા, સર્વે નં. ૧૮૮/૧ ચાંદખેડા,
અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે. જેના વતી તેના અધીકૃત
વહીવટકર્તા ભાગીદારો

(૧) શ્રી દિગ્વિજયભાઈ રતીલાલ,

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવાસય : વેપાર,

(૨) શ્રી દિનેશભાઈ કાન્તીભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

ભાગીદારી પેઢીનો

ભાગીદારી પેઢીનો PANo.: ACVFS8600B

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

—જત—

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ), તાલુકો સાબરમતી મોજે ચાંદખેડાની સીમનાં સર્વે નં. : ૧૮૮/૧ ની હે.—આરે.યો.મી. ૦-૩૨-૬૮ યાને કે ૩૨૬૮ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૭૬/બી માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૨૬૭ ની ૧૮૬૧ સમયોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન જેનો હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે તે મજકુર જમીન અમો એકતરફવાળાની કુલ સંયુક્ત માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૨) ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નંબર ૧૮૮/૧ ની જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા સારૂ એકતરફવાળાએ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદને અરજી કરેલ અને તે અરજીના અનુસંધાને જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ હુકમ નં. : સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ./એસઆર-૨૧૦૦/૨૦૧૫ તા. ૪-૨-૨૦૧૬ ના રોજ હુકમથી સ.નં. ૧૮૮/૧ની જમીનને એફ. પી. નં.-૨૬૭ ની ૧૮૬૧ સમયોરસમીટર જમીન ફાળવી આપી રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

- (૩) મજકુર જમીન ડેવલપ કરવા માટે એકતરફવાળાઓએ ત્રીજીતરફવાળા સાથે એક રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. જે ડેવલપમેન્ટનો કરાર મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૨(વાડજ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. : ૧૨૫૦૧ થી તા. : ૧૯-૯-૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. એ રીતે ત્રીજીતરફવાળાની મજકુર જમીન ઉપર સ્કીમ ડેવલપ કરવા માટે ડેવલપર તરીકે નિમણુંક થયેલ છે.
- (૪) સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ સાડ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કેશ નં. : BHNTS/WZ/200815/GDR/A4833/R1/M1 ના રજાચિકી નં. O 6138/200815/A4833/R1/M1 થી તા.૪-૬-૨૦૧૬ ના રોજ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામના પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. અને પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. તે મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી મજકુર જમીન ઉપર “અવની ડીમોરા” નામની સ્કીમ યોજના મુકેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં “મજકુર સ્કીમ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)
- (૬) વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પેઢીના પ્રતિનિધી પાસે સદરહું યોજના અંગેની જાણકારી મેળવવા માટે આવેલ અને સદરહું યોજનાના તમામ પેપર્સ જેવા કે એન. એ. ઓર્ડર, પ્લાન પાસ, જમીનના ટાઈટલ્સ, યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ તથા બાંધકામની કવોલીટી વગેરેની પુરેપુરી જાત તપાસ કરીને ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ), તાલુકો સાબરમતી મોજે ચાંદખેડાની સીમનાં સર્વે નં. : ૧૮૮/૧ ની હે.-આરે.ચો.મી. ૦-૩૨-૬૮ યાને કે ૩૨૬૮ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૭૬/બી માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૨૬૭ ની ૧૯૬૧ સમયોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “અવની ડીમોરા” નામની સ્કીમમાં આવેલ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મિલકત જેનું કાપેટ એરીયા

મુજબ ક્ષેત્રફળ સમયોરસવાર એટલે કે સમયોરસમીટર તથા સમયોરસમીટર વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાંથી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત ઉચ્ચક કિંમત રૂ./- (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 રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. અને સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ કુલ કિંમત પૈકી નીચેની જણાવેલ વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

બાનાપેટે ચુકવેલ રકમની વિગત.

રકમ રૂપિયા	વિગત
......./-	અંકે રૂપિયા પુરા તા. ના રોજ,બેન્ક, શાખાના ચેક નં. થી ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.
......./-	અંકે રૂપિયા 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 મંજૂર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજૂર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજીતરફવાળાને મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૯.૫૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નકકી કરેલ છે જે એકતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

(૨) આ કરારની મુદત આજરોજથી તા. સુધીની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તા. સુધીમાંહપ્તે 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 ઉપરોક્ત 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, ત્રીજીતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

એકતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.: સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપાવનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળાએ જો ઉપરોક્ત 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 એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ કબુલ મંજૂર 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 સુવિધાઓનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કરવા હક્કદાર બનશે નહીં.

(૪) વધુમાં વેચાણ આપનાર થતા ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાજ 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 અમો વેચાણ આપનાર થતા ત્રીજીતરફવાળા 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 લેનાર 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 તથા ત્રીજીતરફવાળા 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 તથા ત્રીજીતરફવાળા 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 મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તથા સદરહું મિલકત આ નિતી નિયમોને આધિન રહી વાપરવા હક્કદાર છે:

એ: સદરહું સ્કીમનાં કોઈપણ સભ્યો સદરહું મિલકતનાં નંબરમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા દેવામાં આવશે નહીં તેમજ કરી શકશે પણ નહીં.

બી: સદરહું સ્કીમમાં જણાવ્યા મુજબનાં સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણે કામ કરવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહું મિલકત કે સદરહું સ્કીમનાં સ્પેશીફિકેશનમાં કે બાંધકામમાં વેચાણ લેનાર કોઈપણ વખત કોઈપણ ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

સી: વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે કે સદરહું મિલકતને સ્પેશીફિકેશન, 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.

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

ઈ: વેચાણ આપનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સ્કીમની સગવડો તથા સંબંધિત જોડાણ કે કોમન પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ, રોડ, રસ્તા, માજીનની જગ્યા નો વપરાશ સોસાયટીનાં સભ્યોએ સહિયારો કરવાનો રહેશે તથા તે બાબતે કોઈપણ તકરાર કે ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

એફ: 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.

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

એચ: વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકતની દિવાલોમાં એવું કૃત્ય કે નુકશાન કરશે નહીં જેને કારણે દિવાલનું બાંધકામ નબળું પડે અથવા દિવાલોને કે કોમન દિવાલને નુકશાન થાય તથા ભોંયતળીયા કે ખુલ્લી જગ્યા કે માજીનની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું ખોદકામ કે બાંધકામ કરશે નહીં જેનાથી હયાત ગટર લાઈન, મેનહોલ, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, પાણીની લાઈન કે તે સ્કીમ અંગેની કોઈપણ હયાત લાઈનો તથા વ્યવસ્થામાં કોઈ નુકશાન થાય અને જો આવું 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.

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

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

- કે: વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકત અંગેનો દસ્તાવેજ થયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, એ. ઈ. સી. (ટોરેન્ટ પાવર), ગ્રામ પંચાયત કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાનાં કરવેરા, સેસ, ટેક્સ, સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સ ચાજોસ વિગેરે વેચાણ લેનારે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે.
- (૬) સદરહું મિલકતની વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહું મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સંભાળી લેવાની જાણ ક્યો તારીખથી ૨ (બે) માસમાં જરૂરી લખાણો કરી બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકતનો કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે. વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતના હિસ્સે આવતી મેઈન્ટેનન્સની રકમ, એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહું મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સંભાળી લેવાની જાણ ક્યો તારીખથી, ચુકવવાની રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર છે.
- (૭) વેચાણ લેનારને સદરહું મિલકતનું બુકીંગ રદ કરવાનો અધિકાર છે. પરંતુ વેચાણ લેનારે જ્યારે વેચાણ આપનાર થતા ત્રીજીતરફવાળાના કસુર વગર સદરહું મિલકતનું બુકીંગ રદ કરાવે તો વેચાણ લેનારએ મજકુર મિલકતની ચુકવેલ રકમમાંથી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાનાની વેચાણ આપનાર, ત્રીજીતરફવાળા તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે નક્કી થયેલ ૮.૫૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને બુકીંગ કેન્સલ કરાવ્યા તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત આપવાની રહેશે.
- (૮) વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે કે સદરહું મિલકતના સ્પેશીફિકેશન, સદરહું મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મ્સ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકત વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ છે.

- (૯) સદરહું મિલકત વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ વ્યક્તિને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહીં અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણ લેનારના દ્વારા આવા કૃત્યથી વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજીતરફવાળાને થયેલ તમામ નુકશાનની ભરપાઈ વેચાણ લેનારે કરવાની રહેશે.
- (૧૦) વેચાણ લેનારએ સદરહું મિલકતનો આ કરાર કરતા પહેલા સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનારએ સદરહું મિલકત વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.
- (૧૧) મજકુર મિલકતના બાનાખત તથા અન્ય કરારો, લખાણોનો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, વગેરે ખર્ચ પેટે ની અંદાજીત જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે વેચાણ લેનારએ ભોગવવાની રહેશે.

પરિશિષ્ટ

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ), તાલુકો સાબરમતી મોજે ચાંદખેડાની સીમનાં સર્વે નં. : ૧૮૮/૧ ની હે.-આરે.ચો.મી. ૦-૩૨-૬૮ યાને કે ૩૨૬૮ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૭૬/બી માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૨૬૭ ની ૧૮૬૧ સમયોરસમીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “અવની ડીમોરા” નામની સ્કીમમાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : જેનું કાપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સમયોરસવાર એટલે કે સમયોરસમીટર તથા સમયોરસમીટરનો

વોશ એરીયા ના બાંધકામવાળી મિલકત વાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ સમયોરસમીટર જમીન તથા અન્ય સહીયારા હકક હિસ્સા સાથેની મિલકત. જેના ખુંટયારની વિગત નીચે મુજબ.

પૂર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

ઉપર મુજબનો કરાર તમામ પક્ષકારોએ રાજખુશીથી, 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.

- (૧) શ્રીમતી શારદાબેન શિવાભાઈ પટેલ
- (૨) શ્રી રજનીકાંત રતીલાલ પટેલ
- (૩) શ્રી દિગ્વીવિજય રતીલાલ પટેલ
- (૪) શ્રી અક્ષેષ કનૈયાલાલ પટેલ
- (૫) શ્રીમતી પ્રજ્ઞાબેન કનૈયાલાલ પટેલ
- (૬) શ્રીમતી રેખાબેન કનૈયાલાલ પટેલ
- (૭) શ્રીમતી નિમિષાબેન કનૈયાલાલ પટેલ
- (૮) શ્રીમતી મિનાક્ષીબેન કનૈયાલાલ પટેલ
- (૯) શ્રી સાગરભાઈ રમેશભાઈ પટેલ
- (૧૦) શ્રી વિક્રમકુમાર રમેશભાઈ પટેલ
- (૧૧) શ્રીમતી પિયુષાબેન રતીલાલ પટેલ

ઉપરોક્ત નં. ૧ થી ૧૧ વતી અને તરફથી
તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે

(૧) શ્રી દિગ્વિજય રતીલાલ પટેલ

(૨) શ્રી દિનેશભાઈ કાન્તીભાઈ પટેલ

(૧૨) શ્રી શૈલેષ રતીલાલ પટેલ
(એકતરફવાળાઓ-વેચાણ આપનારાઓ)

શિવાંશ ડેવલોપર્સ ના વતી તેના અધીકૃત
વહીવટકર્તા ભાગીદારો
(૧) શ્રી દિગ્વિજયભાઈ રતીલાલ

(૨) શ્રી દિનેશભાઈ કાન્તીભાઈ પટેલ
(ત્રીજીતરફવાળા-કન્ફરમીંગ)

(૧)-----
સાક્ષી

(૨)-----
સાક્ષી

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

- (૧) શ્રીમતી શારદાબેન શિવાભાઈ પટેલ
 - (૨) શ્રી રજનીકાંત રતીલાલ પટેલ
 - (૩) શ્રી દિગ્વીજય રતીલાલ પટેલ
 - (૪) શ્રી અક્ષેષ કનૈયાલાલ પટેલ
 - (૫) શ્રીમતી પ્રજ્ઞાબેન કનૈયાલાલ પટેલ
 - (૬) શ્રીમતી રેખાબેન કનૈયાલાલ પટેલ
 - (૭) શ્રીમતી નિમિષાબેન કનૈયાલાલ પટેલ
 - (૮) શ્રીમતી મિનાક્ષીબેન કનૈયાલાલ પટેલ
 - (૯) શ્રી સાગરભાઈ રમેશભાઈ પટેલ
 - (૧૦) શ્રી વિક્રમકુમાર રમેશભાઈ પટેલ
 - (૧૧) શ્રીમતી પિયુષાબેન રતીલાલ પટેલ
- ઉપરોક્ત નં. ૧ થી ૧૧ વતી અને તરફથી
તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે

(૧) શ્રી દિગ્વીજય રતીલાલ પટેલ

(૨) શ્રી દિનેશભાઈ કાન્તીભાઈ પટેલ

(૧૨) શ્રી શૈલેષ રતીલાલ પટેલ
(એકતરફવાળાઓ-વેચાણ આપનારાઓ)

 શ્રી.....

(બીજીતરફવાળા/વેચાણ લેનાર)

 શિવાંશ ડેવલોપર્સ ના વતી તેના અધીકૃત
 વહીવટકર્તા ભાગીદારો
 (૧) શ્રી દિગ્વિજયભાઈ રતીલાલ

 (૨) શ્રી દિનેશભાઈ કાન્તીભાઈ પટેલ
 (ત્રીજીતરફવાળા-કન્ફરમીંગ)