

//1//

બાનાખતનો કરાર

કબજા વગરનો

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૦૯ (બોપલ) ના તાલુકા -
દશકોઈના મોજે ગામ ઘુમાની સીમમાં આવેલી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો
કરાર

એકતરફવાળા – "PALLADIAN DEVELOPERS LLP"

લખી આપનાર

Permanent Account No. – AAWFP 1705 H

એ નામની લીમીટેડ લાયબલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ - ૧૦૫, વિભુષા બંગલોઝ, ઘુમા, તાલુકો - દશક્રોઈ, જીલ્લો - અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે જેના વતી અને તરફથી તેના ડીઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે

ઉમરે - પુખ્ત વયના, ધર્મે - હિન્દુ

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "એકતરફવાળા" અગર "લખી આપનાર" અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જે શબ્દના ખરા અર્થમાં એકતરફવાળા એલએલપીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખ્તયારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ છે.

લખાવીલેનાર

બીજીતરફવાળા -

ઉમરે પુણ્યવયના, ધર્મે - હિન્દુ,

રહેવાસી —

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
"બીજીતરફવાળા" અગર "લખાવી લેનાર" અગર

"વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના ખરા અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાળા.....

- (૧) જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૦૮ (બોપલ) ના તાલુકા - દશકોઈના મોજે ગામ ઘુમાની સીમના ખાતા નંબર - ૧૯૩૪ ના બ્લોક નંબર - ૮૦૭ (જુનો સરવે નંબર - ૬૫૯/૨) ની ૦-૪૭-૫૫ હે.આરે.ચો.મી. જમીન જેનો ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર - ૦૩ (ઘુમા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૨૩૪ ની ૨૮૫૩ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળ વાળી મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન લખી આપનારની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની તમામ બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.
- (૨) મોજે ગામ ઘુમાની જમીનો અંગે એકત્રીકરણની સ્કીમ અમલમાં આવતા મજકુર જુના સરવે નંબર - ૬૫૯/૨ ની ૦૧ એકર અને ૦૭ ગુંઠા જમીનને નવો બ્લોક નંબર - ૮૦૭, ક્ષેત્રફળ ૦-૪૭-૫૫ હે.આરે.ચો.મી. જમીન રામજી મંદીરના વહીવકર્તા તરીકે શંકરભાઈ મોહનભાઈ, ખોડાભાઈ પુંજાભાઈના નામે ફાળવવામાં આવેલ જે એકત્રીકરણ અંગેની નોંધ મોજે ગામ ઘુમાના નમુના નંબર - ૦૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ - ૦૧/૦૪/૧૯૬૯ ના રોજ નોંધ નંબર - ૨૮૦૧ થી પાડવામાં આવેલ.
- (૩) ત્યારબાદ મજકુર જુના સરવે નંબર - ૬૫૯/૨, જેના નવા બ્લોક નંબર - ૮૦૭ ની ખેતીની જમીનના ગણોતિયા દિવાળીબેન તે ચતુરભાઈ મગનભાઈની વિધવાએ મજકુર જુના સરવે નંબર - ૬૫૯/૨, જેના નવા બ્લોક નંબર - ૮૦૭ ની જમીનની ખરીદ

(૪)

કિંમતની રકમ રૂા. ૭૨૪.૭૫ પુરા જમીન માલીક યાને રામજી મંદીરના વહીવટકર્તા શંકરભાઈ મોહનભાઈ તથા ખોડાભાઈ પુંજાભાઈને પાંચ સરખા હપ્તામાં ભરપાઈ કરવાની શરતે ગણોત કેસ નંબર – ૧૬૨૯/ઘુમા/૭૫, તારીખ – ૩૦/૦૧/૧૯૭૬ ના રોજના કેસના આધારે મજકુર જુના સરવે નંબર – ૬૫૯/૨, જેના નવા બ્લોક નંબર – ૮૦૭ ની જમીનના ગણોતિયા દિવાળીબેન તે ચતુરભાઈ મગનભાઈની વિધવાનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં બીજા હકક માંથી કમી કરીને જમીન માલીકના બોજા સહિત પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારથી માલીક અને કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર – ૬ ના હકક પત્રકમાં તારીખ – ૧૯/૦૫/૧૯૭૬ ના રોજ નોંધ નંબર – ૩૦૫૬ થી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ દિવાળીબેન તે ચતુરભાઈ મગનભાઈની વિધવાએ મજકુર જુના સરવે નંબર – ૬૫૯/૨, જેના નવા બ્લોક નંબર – ૮૦૭ ની જમીનની ખરીદ કિંમતની રકમ વ્યાજ સહીત પુરેપુરા જમીન માલીકને ભરપાઈ કરી દિધેલ હોવાથી નમુના નંબર – ૦૯ ના સર્ટિફિકેટના અધારે તથા મહેરબાન મામલતદાર સાહેબ તથા કૃષિપંચ સાહેબ દસકોઈના કેસ નંબર – ૧૬૨૯/ઘુમા થી તારીખ – ૩૦/૦૧/૧૯૭૬ ના રોજના હુકમના આધારે તારીખ – ૦૧/૦૫/૧૯૮૫ ના રોજ સર્ટિફિકેટ નંબર – ૮/૮૫ આવવાથી મજકુર જુના સરવે નંબર – ૬૫૯/૨, જેના નવા બ્લોક નંબર – ૮૦૭ ના રેવન્યુ રેકર્ડના બીજા હકકમાંથી જમીન માલીકનો બોજો કમી કરવામાં આવેલ જે અંગેના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર – ૬ ના હકક પત્રકમાં તારીખ – ૦૯/૦૫/૧૯૮૬ ના રોજ નોંધ નંબર – ૫૬૪૬ થી કરવામાં આવેલ.

- (પ) ત્યારબાદ મજકુર બ્લોક નંબર - ૮૦૭ ની જમીન પ્રતિબંધિત સત્તાપ્રકારના નિયંત્રણો હેઠળ ચાલતી હોવાથી સરકારશ્રી માં ભરવાપાત્ર પટની રકમ રૂ. ૨૪૪.૦૦ પુરા તારીખ - ૦૪/૧૨/૨૦૦૨ ના રોજ પહોંચ નંબર - ૬૦ થી ભરવાથી મજકુર બ્લોક નંબર - ૮૦૭, ક્ષેત્રફળ ૦-૪૭-૫૫ હે.આરે.ચો.મી. જમીનને પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણોથી મુક્ત કરી તેમજ અન્ય શરતોને આધિન ખેતીના હેતુ સારૂ જુની શરતમાં ફરેવવામાં આવેલ અને રેવન્યુ રેકર્ડના ૭/૧૨ ના ઉતારામાં "માત્ર બીનખેતીના હેતુ માટે પ્રિમિયમને પાત્ર" ની નોંધ ગામ દફતરે ગામના નમુના નંબર - ૬ ના હકક પત્રકમાં તારીખ - ૨૧/૦૧/૨૦૦૩ ના રોજ નોંધ નંબર - ૬૪૭૧ થી કરવામાં આવેલ.
- (ફ) ત્યારબાદ દિવાળીબેન તે ચતુરભાઈ મગનલાલની વિધવાએ મજકુર બ્લોક/સરવે નંબર - ૮૦૭ ની ખેતીની જમીન દિવ્યાંગ મહેન્દ્રભાઈ તથા બંસીભાઈ આશાભાઈને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર - ૪૪૯૪ થી તારીખ - ૧૪/૧૧/૨૦૦૩ ના રોજ વેચાણ આપ્યા બાબતની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર - ૬ ના હકક પત્રકમાં તારીખ - ૦૫/૦૩/૨૦૦૪ ના રોજ નોંધ નંબર - ૬૬૩૪ થી કરવામાં આવેલ જે નોંધ રદ કરવામાં આવેલ.
- ત્યારબાદ સદર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર - ૪૪૯૪, તારીખ - ૧૪/૧૧/૨૦૦૩ ની ફરીવાર ફેરફાર નોંધ નંબર - ૮૭૯૫ થી તારીખ - ૧૯/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ પણ રદ થયેલ.
- (૭) ત્યારબાદ મજકુર બ્લોક નંબર - ૮૦૭ ની જમીનના માલીક કબજેદાર દિવાળીબેન તે ચતુરભાઈ મગનલાલની વિધવા તારીખ - ૦૪/૦૨/૨૦૦૪ ના રોજ બીનવસીયતે ગુજરી ગયેલ હોઈ મજકુર બ્લોક નંબર - ૮૦૭ ની ખેતીની જમીનમાં તેઓના

(૮)

કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે સવિતાબેન ચતુરભાઈ તથા લક્ષ્મીબેન ચતુરભાઈના નામ વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ જે અંગેના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર - ૬ ના હકક પત્રકમાં તારીખ - ૦૬/૦૭/૨૦૧૧ ના રોજ નોંધ નંબર - ૯૦૦૮ થી કરવામાં આવેલ.

(૯)

ત્યારબાદ સવિતાબેન ચતુરભાઈ તથા લક્ષ્મીબેન ચતુરભાઈએ મજકુર બ્લોક નંબર - ૮૦૭ ની ખેતીની જમીન વનરાજસિંહ હેમતસંગને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૧૪ (દશકોઈ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીએ તારીખ - ૦૬/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધણી નંબર - ૧૮૭૪ થી નોંધાયેલ જે અંગેના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર - ૬ ના હકક પત્રકમાં તારીખ - ૦૬/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધ નંબર - ૧૦૩૯૦ થી કરવામાં આવેલ જે નામંજુર થયેલ જે અંગે મદદનીશ કલેક્ટર (દસકોઈ પ્રાંત) અમદાવાદની કોર્ટમાં આરટીએસ/અપીલ/કેસ નં. ૨૫૫/૨૦૧૭ ચાલી જતા મે. મદદનીશ કલેક્ટર શ્રી દશકોઈ પ્રાંત સાહેબની કચેરીના હુકમ નંબર - આરટીએસ/અપીલ નં. ૨૫૫/૨૦૧૭, તારીખ - ૨૫/૦૮/૨૦૧૮ મુજબ સદર વેચાણની નોંધ નંબર - ૧૦૩૯૦ મંજુર કરવામાં આવેલ જે હુકમની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર - ૬ ના હકક પત્રકમાં તારીખ - ૨૯/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નંબર - ૧૧૧૪૪ થી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ (૧) દિવ્યાંગભાઈ મહેન્દ્રભાઈ પટેલ, (૨) સ્વ. બંસીભાઈ આશાભાઈ પટેલના વારસો (એ) કપીલાબેન તે બંસીભાઈ આશાભાઈ પટેલના વિધવા, (બી) અનિલકુમાર બંસીભાઈ પટેલ (સી) જયેશકુમાર બંસીભાઈ પટેલે મજકુર બ્લોક નંબર - ૮૦૭ ની જુની શરતની ખેતીની જમીનનો વેચાણ રદદીકરણનો લેખ સ્વ. દિવાળીબેન તે

ચતુરભાઈ મગનભાઈની વિધવા પત્નિના વારસો (૧) સવિતાબેન તે ચતુરભાઈ મગનભાઈ પટેલની દિકરી તે કાળીદાસ પ્રહલાદભાઈ પટેલના વિધવા પત્નિ (૨) સ્વ. લક્ષ્મીબેન તે ચતુરભાઈ મગનલાલ પટેલની દિકરી તે જયંતિલાલ પ્રહલાદભાઈ પટેલના વિધવા પત્નિના વારસો (એ) ભરતભાઈ જયંતિલાલ પટેલના કુ.મુ. સવિતાબેન ચતુરભાઈ (બી) રેણાંકાબેન તે જયંતિભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલની દિકરી તે ધર્મન્દ્રભાઈ પટેલના સીધવા પત્નિ, (સી) ભાવેશકુમાર જયંતિલાલ પટેલની તરફેણમાં કરી આપેલ જે રદદીકરણનો લેખ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૧૪ (દશકોઈ) ની કચેરીએ તારીખ - ૦૭/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધણી નંબર - ૨૩૬૨ થી નોંધાયેલ જે અંગેના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર - ૬ ના હકક પત્રકમાં તારીખ - ૦૫/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નંબર - ૧૧૧૫૦ થી કરવામાં આવેલ જે મંજૂર થયેલ.

- (૧૦) ત્યારબાદ વનરાજસિંહ હેમતસંગએ મજકુર બ્લોક નંબર - ૮૦૭ ની ખેતીની જમીન મીત ગોપાલભાઈ શાહ (મીત ગોબરભાઈ) ને બીનઅવેજી એસાઈમેન્ટ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી એસાઈન કરેલ જે બીનઅવેજી એસાઈમેન્ટનો દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૧૪ (દશકોઈ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીએ તારીખ - ૨૦/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધણી નંબર - ૨૮૦૭ થી નોંધાયેલ તથા તે અંગેનો સુધારા દસ્તાવેજ તારીખ - ૨૭/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધણી નંબર - ૩૩૫૮ થી નોંધાયેલ જે અંગેના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર - ૬ ના હકક પત્રકમાં તારીખ - ૦૫/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નંબર - ૧૧૧૫૧ થી કરવામાં આવેલ જે મંજૂર થયેલ.

- (૧૧) ત્યારબાદ મીત ગોપાલભાઈ શાહ (મીત ગોબરભાઈ) એ મજકુર બ્લોક નંબર - ૮૦૭ ની ખેતીની જમીન વિનેશ છગનભાઈ વોરા, અમીતભાઈ છગનભાઈ વોરા, રમેશભાઈ હરિભાઈ પટેલ, ધર્મેશ ગોવિંદભાઈ ભેસાણીયાને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજમાં વનરાજસિંહ હેમંતસંગે કન્ફરમીંગ પક્ષકાર તરીકે સહીઓ કરેલ જે બાબતો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૧૪ (દશકોઈ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીએ તારીખ - ૨૭/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધણી નંબર - ૩૩૫૯ થી નોંધાયેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર - ૬ ના હકક પત્રકમાં તારીખ - ૦૫/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધણી નંબર - ૧૧૧૫૨ થી પાડવામાં આવેલ.
- (૧૨) ત્યારબાદ સદર બ્લોક નંબર - ૮૦૭ વાળી જમીન ઉપર ચાલતા તમામ પ્રકારના દાવાદુવી/કોર્ટ મેટરોનું સમાધાન થઈ ગયેલ અને ત્યારબાદ સદર બ્લોક નંબર - ૮૦૭ ની જમીન અંગે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ - ૧૮૭૯ ની કલમ - ૬૫ હેઠળ બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવા તારીખ - ૨૪/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરીને માંગણી કરતા કલેક્ટર શ્રી અમદાવાદના એ તારીખ - ૧૦/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ તેમના હુકમ ક્રમાંક ૨૫૭/૦૭/૦૬/૦૩૨/૨૦૧૮ થી મજકુર જમીનને મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી આપેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર - ૬ ના હકક પત્રકમાં તારીખ - ૧૮/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધણી નંબર - ૧૧૪૮૨ થી પાડવામાં આવેલ.
- (૧૩) ત્યારબાદ વિનેશ છગનભાઈ વોરા, અમીતભાઈ છગનભાઈ વોરા, રમેશભાઈ હરિભાઈ પટેલ, ધર્મેશ ગોવિંદભાઈ ભેસાણીયાએ મજકુર જમીન અમો વેચાણ આપનારને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જે બાબતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ

- દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૦૯ (બોપલ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીએ તારીખ - ૦૪/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધણી નંબર - ૮૭૩૪ થી નોંધાયેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર - ૬ ના હકક પત્રકમાં તારીખ - ૧૦/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધણી નંબર - ૧૧૫૨૯ થી પાડવામાં આવેલ.
- (૧૪) મજકુર બ્લોક નંબર - ૮૦૭ ની ૦-૪૭-૫૫ હે.આરે.ચો.મી. જમીન જેનો ઘુમા ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર - ૩ માં સમાવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૨૩૪, ક્ષેત્રફળ - ૨૮૫૩ ચોરસ મીટર જમીન ફાળવામાં આવેલ.
- (૧૫) ત્યારબાદ મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વણીજયના હેતુ માટેની યોજનાનું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા તારીખ - ૦૯/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ તેમના હુકમ નંબર - પીઆરએમ/ ૨૮૪/ ૮/ ૨૦૧૯/ ૪૫૭ થી મંજૂર કરેલા.
- (૧૬) સદરહુ "પેલેડીયન ગ્રીન્સ" યોજનાની ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી ધ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર - થી તારીખ - ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.
- (૧૭) ત્યારબાદ મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ "પેલેડીયન ગ્રીન્સ" ના નામથી રહેણાંક તેમજ વાણીજયના હેતુ માટેની યોજનાનું બાંધકામ શરૂ કરેલ.

(૧૮) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના પ્રતિનીધી પાસે સદરહુ યોજના અંગેની જાણકારી મેળવવા માટે આવેલ અને સદરહુ યોજનાના તમામ પેપર્સ જેવા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા નંબર – ૬ ની નોંધો, એન. એ. ઓર્ડર, મંજૂર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્સન પ્લાન, જમીનના ટાઈટલ્સ, વિગેરેની નકલો એકતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને આપેલ જે તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારે પોતે જાતે તથા તેમના સોલીસીટર/એડવોકેટ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરેલ-કરાવેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું બિલ્ડીંગ મટીરીયલ, ફીટીંગ્સ ઇત્યાદી તમામની જાણકારે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ જેની બીજીતરફવાળાએ પોતાના વિશ્વાસુ એન્જીનીયર પાસેથી પુરી જાણકારી મેળવી લીધેલ જે અંગે બીજીતરફવાળાને પુરો સંતોષ થયેલ છે તથા તેમજ એકતરફવાળાની યોજનામાં આપવામાં આવનાર કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ ની તમામ માહિતી આપેલ છે જેનાથી વેચાણ લેનાર સંપૂર્ણ પણે સંતુષ્ટ હોઈ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ) ના તાલુકા – દશક્રોઈના મોજે ગામ ધુમાની સીમના ખાતા નંબર – ૧૯૩૪ ના બ્લોક નંબર – ૮૦૭ (જુનો સરવે નંબર – ૬૫૯/૨) ની ૦-૪૭-૫૫ હે.આરે.ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળ વાળી મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન જેનો ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૦૩ (ધુમા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૨૩૪ ની ૨૮૫૩ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળ વાળી મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "પેલેડીયન ગ્રીન્સ" ના નામથી આવેલી રહેણાંક તેમજ વાણીજ્યના હેતુ માટેની સ્કીમના જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના ફ્લેટ નંબર – જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ – ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા ચોરસ મીટર બાલ્કની

તથા ચોરસ મીટર વોશ એરીયા એમ કુલ મળીને બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ચોરસ મીટર તથા સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી વરાડે પડતી આશરે ચોરસ મીટર જમીન સહીતની મીલકત (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મીલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા./- અંકે રૂા. પુરા. નક્કી કરી સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

(૧૯) સદરહુ મીલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગેના જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર વેચાણ આપનારનો હોઈ સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીને સદરહુ મીલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

(૨૦) સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં ઓવલ મટીરીયલ્સ, સાધન સામગ્રી, વિગેરેની માહિતી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે જે માહિતીની વેચાણ લેનારે તેઓનાં આર્કીટેક – એન્જીનીયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૨૧) વેચાણ આપનારના સદરહુ યોજનાના /સદરહુ મીલકત પરત્વેના તમામ માલિકી હકકો અંગેની સંપૂર્ણ ચકાસણી વેચાણ લેનારે કરાવી લીધા બાદ સંપૂર્ણ સમજી અને વિચારીને સદરહુ મીલકત એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨૨) સદરહુ યોજનાના બાંધકામના પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકવામાં આવેલ છે તેનું પાલન તથા તે મુજબનો અમલ વેચાણ આપનારે કરવાનો છે અને તે મુજબ વર્તીને વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન /કમ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી આપવાનું રહેશે.

(૨૩) સદરહુ મીલકતનો કાર્પેટ એરીયા એટલે કે યુનીટનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર જેમાં ઈન્ટરનલ દિવાલોનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(૨૪) વેચાણ આપનારે સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન તેમજ વખતો વખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાનું સ્વીકારેલ છે તેમજ વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારે આ કરારમાં નીચે જણાવ્યા મુજબની શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું તથા અમલ કરવાનું પણ સ્વીકારેલ છે અને તેથી તે તમામ હકકીકતોને આધીન રહીને વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે સદરહુ મીલકત અંગે આથી આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવા – કરાવવામાં આવેલો છે.

શરતો

૧. વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../- અંકે રૂા. પુરામાં વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે જેમાં બાલ્કની તથા વોશ એરીયાની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ ગયેલ છે તેથી તે અંગેની અલગથી કોઈ રકમ વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારે આપવા-લેવાની નથી.

વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે વધુમાં નકકી કરવામાં આવેલ છે કે સદરહુ મીલકતની ઉપર નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની કિંમતના મેન્ટેનન્સની રકમ,

- સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનિક સંસ્થાના વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો છે/નથી, એટલે કે તેવી તમામ રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે/રહેશે નહીં (વેચાણ કિંમત જેમ નક્કી થાય તે મુજબ ફેરફાર થશે).
૨. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સાડ જે મુજબના પ્લાન સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરી મંજૂર કરાવેલ છે તે મુજબનું બાંધકામ કરશે. કોઈપણ સરકારી, સત્તા મંડળોની સુચના/ નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા વેચાણ આપનાર કરી શકશે, અને તે સિવાય વેચાણ લેનારે બુકીંગ કરાવેલ સદરહુ મીલકતને વિપરીત રીતે અસર કરે તેવા કોઈ સુધારા, વધારા કે ફેરફાર કરવાની જરૂરયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા કોઈપણ સુધારા, વધારા કે ફેરફારો કરવા સાડ વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાના ૨/૩ સભ્યોની અગાઉથી સંમતિ મેળવી લેવાની રહેશે.
૩. સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ તારીખ – ૦૧/૦૫/૨૦૨૩ સુધીમાં પુર્ણ કરી સદરહુ સ્કીમ અંગેનું બી.યુ. પરમીશન /કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવીને તેની નકલ વેચાણ લેનારને આપવાની છે તેમજ મજીયારા વિસ્તારની સોંપણી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને તથા સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોને સમયસર સોંપવાની છે.
૪. સદરહુ મીલકતમાં તેમજ સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ (સ્પેસીફિકેશનમાં દર્શાવ્યા મુજબ) ની માહિતી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે અને તે મુજબનું મટીરીયલ વિગેરે વેચાણ આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. જો કોઈ કારણોસર કે સંજોગોમાં તેવું મટીરીયલ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો

પ.

તેવા સંજોગોમાં તેવા મટીરીયલને સમાન અને અથવા તેનાથી ચઢીયાતી ગુણવત્તાવાળા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના મટીરીયલનો ઉપયોગ વેચાણ આપનારે કરવાનો રહેશે.

સદરહુ મીલકતના બુકીંગ પેટે વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ આપનારે કુલ બેઝીક વેલ્યુની રકમ પૈકીની નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે રકમ મેળવેલ છે.

રકમ રૂપીયા	વિગત
રૂ.	અંકે રૂ.
રૂ.	અંકે રૂ.
કુલ રૂ.	અંકે રૂ.

એ રીતે ઉપરોક્ત કોષ્ટકમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમ વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ આપનારને મળેલા છે જેની પાકી પહોંચ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ રકમ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે મજરે આપવાનું નક્કી કરેલ છે જ્યારે સદરહુ મીલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થયેલા છે.

અ. વેચાણ લેનારે આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા કુલ રકમના વધુમાં વધુ ૧૦% રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે વેચાણ આપનારને ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેતી રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

૧. વેચાણ આપનારને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ કુલ રકમના ૩૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૨. વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લીન્થ સુંધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૪૫% ચુકવવામાં આવશે.
૩. વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું પોડીય્સ અને સ્ટીલ્સ સહીતની સ્લેબનું બાંધકામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦% ચુકવવામાં આવશે.
૪. વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન ની દિવાલો અંદરનું પ્લોસ્ટર ફરસ, બારી બારણાનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫% રકમ ચુકવવામાં આવશે.
૫. વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન ના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુંધીની લોબીજનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.
૬. વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% ચુકવવામાં આવશે.
૭. વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જ્યાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાંણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તેનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% ચુકવવામાં આવશે.
૮. બાકીના ૫% રકમ ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેથી સદરહુ મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે યાને ૧૦૦% રકમ પુરી કરવાની રહેશે.

.....

એ રીતે સદરહુ મીલકતની કુલ રકમ (શરત નંબર – ૧ માં દર્શાવેલ છે તે રકમ) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે.

૬. ઉપરોક્ત રકમ ચુકવ્યા બાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેનારે વાપરવાનો હકક રહેશે, તેમજ તેવી વગર વહેચાયેલી જમીનની વહેંચણી કરીને અલગથી જમીન માંગવાનો કે મેળવવાનો વેચાણ લેનારને કોઈ જ હકક કે અધિકાર નથી કે રહેશે નહીં અને તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.
૭. સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારે ફક્ત રહેણાંક/વાણીજ્યના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો છે અને તે પ્રમાણે વર્તવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે.
૮. સદરહુ યોજનાની કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે લીફ્ટ, નીસરણી પાસે ફોયર, તેમજ સદરહુ દરેક ટાવરમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી સબ-મર્સીબલ પંપ સાથે, તેમજ સદરહુ દરેક બિલ્ડીંગના ટેરેસ ઉપર કેબીન તથા લીફ્ટ રૂમ એ રીતેની કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે સદરહુ સ્કીમના અન્ય મેમ્બર્સને અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે સહીયારો કરવા –કરાવવાનો છે.
૯. સદરહુ યોજનાના દરેક ટાવરના બેઝમેન્ટમાં જે તે ટાવરનાં સભાસદો માટે પાર્કીંગની સગવડ આપવામાં આવનાર છે અને તેવી પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાનાં જે તે ટાવરનાં અન્ય સભાસદ સાથે મળીને વહેલા તે પહેલાના ધોરણે ફક્ત પાર્કીંગ તરીકે જ કરવા – કરાવવાનું છે તેમજ તેવી પાર્કીંગની જગ્યાનો અન્ય મેમ્બર્સને કોઈપણ જાતની અડચણ, અંતરાય કે અવરોધ ના થાય તે રીતે ઉપયોગ વેચાણ લેનારાએ કરવા – કરાવવાનો રહેશે તેમજ તેવા પાર્કીંગ અંગેનો કોઈ ચાર્જ અલગથી વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવવાનો રહેશે નહીં.

૧૦.

સદરહુ યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર/હોલો પ્લીનથમાં વેચાણ આપનાર ધ્વારા જે જગ્યા નક્કી કરવામાં આવે તે જગ્યામાં સદરહુ સ્કીમનાં મેમ્બર્સના પાર્કીંગ કરવા માટે કોમન સુવિધા આપવામાં આવનાર છે અને તેવી કોમન પાર્કીંગની જગ્યામાં વેચાણ લેનારે ક્યારેય પણ કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવા-કરાવવાનું નથી, તેમજ તેવી કોમન પાર્કીંગની જગ્યાનો અન્ય મેમ્બર્સને કોઈપણ જાતની અડચણ, અંતરાય કે અવરોધ ના થાય તે રીતે ઉપયોગ વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાનો રહેશે, તેમજ તેવી કોમન પાર્કીંગ અંગેનો કોઈ ચાર્જ અલગથી વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવવાનો રહેશે નહીં. કોમર્શીયલ યુનીટોના મેમ્બરોએ રહેણાંકના હેતુ માટેના મકાનો માટેની પાર્કીંગની જગ્યામાં વાહનો પાર્ક કરવાના નથી.

- સદર યોજનાના (૧) યુનીટ નંબર – એ/૮૦૨ ને યુનીટ નંબર – એ/૮૦૧ ના ઉપર આવેલી ૭૩.૫૦ ચોરસ મીટર (કાર્પેટ એરીયા) ટેરેસની ખુલ્લી જગ્યા તથા
- (૨) યુનીટ નંબર – એ/૮૦૩ ને યુનીટ નંબર – એ/૮૦૪ ના ઉપર આવેલી ૭૪.૦૩ ચોરસ મીટર (કાર્પેટ એરીયા) ટેરેસની ખુલ્લી જગ્યા તથા
- (૩) યુનીટ નંબર – બી/૮૦૨ ને યુનીટ નંબર – બી/૮૦૧ ના ઉપર આવેલી ૭૧.૭૦ ચોરસ મીટર ટેરેસની ખુલ્લી જગ્યા તથા
- (૪) યુનીટ નંબર – સી/૮૦૩ ને યુનીટ નંબર – સી/૮૦૨ ના ઉપર આવેલી ૫૪.૮૭ ચોરસ મીટર ટેરેસની ખુલ્લી જગ્યા
- (૫) યુનીટ નંબર – સી/૮૦૪ ને યુનીટ નંબર – સી/૮૦૧ ના ઉપર આવેલી ૫૩.૮૧ ચોરસ મીટર ટેરેસની ખુલ્લી જગ્યા વાપરવાના હકકો આવશે અને તે સિવાયના સદરહુ યોજનાના દરેક ટાવરના ટોપ ઉપરના ટેરેસ વાળા ઓપન સ્પેસમાં હકકો સદરહુ યોજનાના દરેક સભ્યોના કોમન રહેશે.

૧૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૦૯ (બોપલ) ના તાલુકા - દશકોઈના મોજે ગામ ઘુમાની સીમના ખાતા નંબર - ૧૯૩૪ ના બ્લોક નંબર - ૮૦૭ (જુનો સરવે નંબર - ૬૫૯/૨) ની ૦-૪૭-૫૫ હે.આરે.ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળ વાળી વાણીજય તથા રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન જેનો ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર - ૦૩ (ઘુમા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૨૩૪ ની ૨૮૫૩ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળ વાળી વાણીજય તથા રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં વેચાણ આપનારને ૭૭૦૩.૧૦ ચોરસ મીટર એફ.એસ.આઈ. મળેલ છે જે પૈકીની એકતરફવાળાએ ૭૬૯૩.૪૫ ચોરસમીટર એફ.એસ.આઈ. વાપરેલ છે અને ૯.૬૫ ચો.મીટર એફ.એસ.આસ. બાકી રહેલ છે તેથી મળેલ એફએસઆઈ મુજબ અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ વેચાણ આપનાર બાંધકામ કરવાના છે.
૧૨. સદરહુ યોજનાના બીલ્ડીંગમાં બાયોલોજ પ્રમાણેનું બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવેલું છે પરંતુ ભવિષ્યમાં બિલ્ડીંગ બાયોલોજમાં સુધારો- વધારો થાય અને વધારાનું બાંધકામ કરવાની મંજૂરી મળે અગર વધુ એફ.એસ.આઈ. મંજૂર કરવાથી વધારાનું બાંધકામ કરવાની મંજૂરી મળે, પ્રિમીયમની રકમની ચુકવણી કરેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેવે વખતે તેવું વધારાનું બાંધકામ કાયદા અનુસાર કરવા વેચાણ આપનાર હકકદાર રહેશે. અને તેવા વધારાનાં બાંધકામ કરવા સારૂ સદરહુ બીલ્ડીંગમાં કોલમ્સ, બીમ્સ, સ્લેબ, દિવાલો વિગેરેનો ઉપયોગ કરવા અને તેના આધાર

લેવા વેચાણ આપનાર હકકદાર રહેશે અને તેવા વધારાના બાંધકામની માલિકી વેચાણ આપનારની એકલાની જ રહેશે અને ગણાશે તેમજ તેવું વધારાનું બાંધકામ પોતાની રીતે અન્યને વેચાણ કરવા પણ વેચાણ આપનાર હકકદાર રહેશે અને તે તમામ અંગે વેચાણ લેનારે ક્યારેય પણ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા—કરાવવાના નથી કે કોઈપણ જાતની હરકત અંતરાય કે અટકાયત કરવા—કરાવવાની નથી કે કોઈપણ જાતના દાવાદુવી વિગેરે કરવા—કરાવવાના નથી.

વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને જણાવ્યા મુજબની ખાત્રી આપે છે કે.....

૧. સદરહુ યોજના જે જમીન ઉપર આવેલ છે તે જમીનનાં વેચાણ આપનાર ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો ધરાવે છે તેમજ મજકુર જમીન ઉપર સદરહુ યોજનાના ડેવલપમેન્ટ અંગેની કામગીરી કરવા અંગેના જરૂરી હકકો પણ વેચાણ આપનાર ધરાવે છે તેમજ મજકુર જમીન/સદરહુ યોજનાનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પણ વેચાણ આપનાર ધરાવે છે.
૨. સદરહુ યોજનાનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસેથી કાયદેસર હકકો અને મંજૂરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે તેમજ સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા વખતો વખત જરૂર હોય તેવી મંજૂરીઓ પણ વેચાણ આપનાર મેળવશે.
૩. મજકુર જમીન ઉપર આજની તારીખે કોઈપણ ઓથોરીટી સમક્ષ કે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ અરજી, દાવાદુવી ન્યાય નિર્ણિત માટે પેન્ડીંગ નથી.
૪. મજકુર જમીન તથા મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે વેચાણ આપનારે કાયદાની તમામ પ્રક્રિયાઓને અનુસરીને જ સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી જરૂરી મુજરીઓ/ પરવાનગી અન પરમીશનો મેળવેલ છે જે આજની તારીખે માન્ય અને ચાલુ

છે. મજકુર જમીન તથા મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે હવે પછી સક્ષસ સત્તા મંડળ પાસેથી જે કોઈ જરૂરી મંજૂરીઓ /પરવાનગી/ અને પરમીશનો મેળવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજૂરીઓ પરવાનગી અને પરમીશનો વેચાણ આપનારે કાયદેસર તમામ પ્રક્રિયાઓને અનુસરીને જ મેળવવાની છે અને રહેશે, તેમજ મજીયારા વિસ્તાર સંબંધે વેચાણ આપનારે તમામ લાગુ પડતા કાયદારોનું પાલન કરેલું છે અને પાલન કરતા રહેશે.

- પ. સદરહુ મીલકત અંગે આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવાનો વેચાણ આપનાર અધિકાર ધરાવે છે તેમજ વેચાણ આપનારે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલી નથી કે જેનાથી વેચાણ લેનારના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની પહોંચે.
- દ. મજકુર જમીન તથા તેની ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે વેચાણ આપનારે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર કે કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ ગોઠવણ કરેલ નથી કે જેનાથી આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળના સદરહુ મીલકત પરત્વેનાં વેચાણ લેનારના હકકોને કોઈપણ રીતે વિપરીત અસર પહોંચે.
૭. સદરહુ મીલકત અંગે આ વેચાણ બાનાખતના કરાર કરવા સદરહુ મીલકતનું વેચાણ કરવા માટે વેચાણ આપનાર ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
૮. મજકુર જમીન અંગે કે મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ સ્કીમ અંગે વેચાણ આપનારને સરકારશ્રી તરફથી અને અથવા કોઈ સ્થાનીક સંસ્થા અને અથવા સત્તા મંડળ તરફથી અને અથવા કોઈ કાયદા કાનુન હેઠળ અને અથવા સરકારી વટહુકમ / આદેશ હેઠળ અને અથવા કોઈ જાહેરનામાં હેઠળ નોટીસ મળેલી નથી કે બજાવવામાં આવેલી નથી.

૯. વેચાણ લેનાર પાસેથી સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની ચુકતે રકમ સ્વીકારીને વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપે અને સદરહુ મીલકતનો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને માલિકી હકકે ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપે ત્યારબાદ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં જોખમી/જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારના કોઈપણ પ્રકારના સામાન રાખવાના નથી, તેમજ અતિશય ભારે વજનનાં સામાન પણ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમજ સંબંધીત/સ્થાનિક / અન્ય સત્તા મંડળને વાંધો હોય તેવા, તેમજ જે સામાના લાવવા – લઈ જવા દરમ્યાન સદરહુ બાંધકામ વાળી મીલકતને, બાંધકામ વાળી મીલકતના દાદર— મજીયારા પેસેજીસને તેમજ સદરહુ મીલકતના દરવાજાને પણ નુકશાન થવાની શક્યતા હોય તેવા તમામ સામાન પણ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમ છતાં વેચાણ લેનાર તે પ્રમાણે ના વર્તે તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે, રહેશે અને ગણાશે, તેમજ વેચાણ લેનારની કસુર અને અથવા નિષ્કાંજીના કારણે જો કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કોઈને પણ થાય તો તે ભરપાઈ કરી આપવાની જવાબદારી પણ વેચાણ લેનારની છે રહેશે અને ગણાશે.

૧૦. સદરહુ યોજનામાં/સરદહુ મીલકતમાં વિજળી, પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા સીક્યુરીટી ડીપોઝીટની (જામીનગીરી થાપણ) રકમ માંગવામાં આવે તો તેવે વખતે તે અંગેની રજુઆત વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારે કરે તે તારીખથી દિન પંદર (૧૫) પુરા સુધીના તેવી રકમ પૈકી સદરહુ મીલકતના વરાડે આવતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે, તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંગેની કોઈપણ વધારાની રકમ ભરવાની આવે

તો તેવે વખતે પણ સરદહુ મીલકતના વરાડે થતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે.

૧૧. આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળ સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ, ભાડે, પેટા ભાડે, કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈને વેચાણ લેનાર તબદીલ કરી શકશે નહીં કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે સદરહુ મીલકતની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

૧૨. સદરહુ યોજનામાં જે કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે તેના મેન્ટેનન્સ સાડૂ સોસાયટી/સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનારે તેવી સોસાયટીમાં ફરજીયાત મેમ્બર્સ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે, તેમજ સદરહુ કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝના મેન્ટેનન્સ સાડૂ મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટ ખોલવાનું રહેશે અને સદરહુ યોજનાના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળીને કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝમાં મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટમાં ડીપોઝીટ તરીકે જમા કરાવવાની રહેશે, અને સદરહુ સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળીને જે નીતિ નીયમો નકકી કરે તે પ્રમાણે વેચાણ લેનારે વર્તવાનું રહેશે, અને તે પ્રમાણે વર્તવાની વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૧૩. ઉપર જણાવ્યા મુજબ મેન્ટેનન્સ સાડૂ સોસાયટી/ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની કાર્યવાહી અંગે, તેમજ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તેની આનુસંગિક લખાણો તૈયાર કરવા વેચાણ આપનારના કાયદા શાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ વિગેરે ગણીને વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૪. ઉપર પેરેગ્રાફમાં નક્કી કરવામાં આવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારે જે તે વખતે ચુકવી આપવાનું સ્વીકારેલ છે, પરંતુ જો વેચાણ લેનાર તેવી રકમ નક્કી કરવામાં આવેલ સમયે વેચાણ આપનારને ન ચુકવી આપે અને તેવી કસુર વેચાણ લેનાર કરે તો તેવે વખતે વેચાણ આપનાર આ કરારનો એકતરફી અંત લાવવા/ એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર વિરુદ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં તેમજ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર વિરુદ્ધ કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહીં તેમ છતાં જો કરે —કરાવે તો તે તમામ આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં નક્કી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે (વેચાણ લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળો ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં વેચાણ લેનારના ભાગમાં વરાડે આવતા હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)
૧૫. વેચાણ આપનાર સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારનો અંત લાવવા /સમાપ્ત કરવા ઈચ્છા ધરાવતા હોય તો તેવે વખતે વેચાણ આપનાર સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારની કઈ શરતના ભંગ બદલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરવા ઈચ્છા ધરાવે તે હક્કીકત જણાવતી નોટીસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને પંદર (૧૫) દિવસની સમય મર્યાદાને આધીન વેચાણ લેનારે પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. પોષ્ટથી મોકલી આપવાની રહેશે, તેમજ વેચાણ લેનારે આપેલા ઈ—મેઈલ એડ્રેસ ઉપર પણ વેચાણ આપનારે તેવી નોટીસ વેચાણ લેનારને મોકલવાની રહેશે. જો વેચાણ લેનાર સદરહુ નોટીસના સમય મર્યાદામાં કરેલ શરત ભંગ અંગે સુધારો ના કરે/તેવી શરત પ્રમાણે ના વર્તે તો તેવે વખતે નોટીસ સમય પુર્ણ થયેથી વેચાણ

- આપનાર સદરહુ મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર એકતરફી રદ કરવા/સમાપ્ત કરવા હકકદાર છે અને રહેશે.
૧૬. ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તો તેવે વખતે વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તે તારીખથી ત્રીસ (૩૦) દિવસની અંદર વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજના જે હપ્તાની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલી હોય તે હપ્તાની રકમ પૈકીની બાનાપેટે ચુકવેલ રકમના ૮.૫૦% રકમ કાપીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને રીફંડ કરવાની રહેશે.
૧૭. આ કરારથી નકકી કરવામાં આવેલ અને પેરા નંબર – ૫ માં દર્શાવેલ શીડ્યુલ મુજબ વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને અગર સદરહુ મીલકતના 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 ૧૦% 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 મીલકતની કુલ કિંમતના બાનાપેટે ચુકવેલ ૮.૫૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.
૧૮. સદરહુ યોજનાનું બી.યુ. પરમશીન મળેથી ૭ દિવસમાં એકતરફવાળાએ તે અંગેની મૌખિક કે લેખીતમાં બીજીતરફવાળાને જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ

બીજીતરફવાળાએ ૩ મહીનાની અંદર સદર યુનીટની બાકીની ચુકતે હીસાબની રકમ ચુકવીને એકતરફવાળા પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો સદર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં બીજીતરફવાળા કસુર કે આનાકાની કરે તો ત્યાં સુધી સદર યુનીટનો કબજો એકતરફવાળા પાસે રહેશે અને તેમાં બીજીતરફવાળા તેટલા સમય માટેનો તેને લાગુ પડતા નીભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવા માટે જવાબદાર રહેશે, જે બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખતની કબુલ કરો છો.

૧૯. બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીતમાં નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને વેચાણ લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવાતો પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી સદરહુ મીલકતના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવીને બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૦. બીજીતરફવાળા યુનીટનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો –

એકતરફવાળા તરફથી સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવવા અંગેની જાણ કરવામાં આવ્યાથી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા પેરા નં. ૧૮ મુજબ સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવવામાં નીષ્ફળ જાય અને સદરહુ મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહુ મીલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૨૧. બીજીતરફવાળા કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ દીવાલોમાં ભેજ આવવો નાની મોટી તીરાડ નીકળવી/પડવી તે

સામાન્ય બાબત હોવાથી તેમજ તે એકતરફવાળાની ખામીને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ પરીસ્થિતી ન હોવાથી તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૨૨. બિલ્ડીંગને નુકશાન –

૧. જો બીજીતરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુરા, આગ, વાવાઝોડ, વિગેરેના કારણે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગ નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહીં આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨૩. આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ –

૧. જો બીજીતરફવાળા વેલ્ડીંગકામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરવા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસિટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગના

આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં આથી એકતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજીતરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનું ઈન્સ્ટોલેશન તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજીતરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજીતરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું છે.

૨૪. ૧. બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકતનો કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટનું લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો બીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને/યોજનાના સભ્યોને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તથા લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીન /યોજનાના સભ્યો રહેશે.

૨૫. એકતરફવાળાએ આ કરારના પેરા નંબર – ૩ માં દર્શાવેલ મુદ્દતમાં સદરહુ મીલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ

કુદરતી આપત્તી જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ, વિગેરે જેવી કોઈપણ પ્રકારની આપત્તિ ને કારણે વેચાણ આપનારને સદરહુ સ્કીમનું કામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલ ગણાશે. વધુમાં વેચાણ આપનારે જો ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ૧૦% સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત પેટે વેચાણ આપનારને ચુકવેલ રકમ ઉપર વેચાણ આપનારે વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે જે તમામ બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૬. સદરહુ મીલકત/ સદરહુ બીલ્ડીંગની બી.યુ. પરમીશન /કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કોઈપણ ફેરફાર થયો હોય તો વેચાણ લેનારે તેની માપણી કરાવી તેવા વધારાના કારપેટ એરીયાની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે કારપેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઈશે નહીં, તેમજ માપણી કરાવતા કારપેટ એરીયામાં સંજોગોવશાત ઘટાડો થયા તો તેવી ઘટાડાના કારપેટ એરીયાની જે રકમ થાય તે રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

૨૭. વધુમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર જમીન તેમજ પરિશિષ્ટ વાળી સદરહુ મીલકત ઉપર કે તે પરત્વે એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહુ મીલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હકકો તથા માલિકી હકકો એકતરફવાળાએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય

કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો, કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ એકતરફાવાળા ઉપર સદરહુ મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે વેચાણ આપનારે કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જામીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને એકતરફાવાળાએ કરી આપેલ આ કબજા વગરના બાનાખત સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે તબદીલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેવી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપેલ છે.

૨૮. સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર પાસેથી સદરહુ મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારીને ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન વેચાણ લેનારે સોંપવાનો છે.

૨૯. સદરહુ મીલકતની નક્કી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી આપે તેમ છતાં વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનાર

સ્પેશીફીક પરફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર રહેશે.

૩૦. સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારના આધારે વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.
૩૧. સદરહુ મીલકત અંગેના સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓના જે કોઈ વેરાઓ ભરવાના આવે છે તે તમામ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના વેચાણ આપનારે ભરવાના છે, અને સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તેવા વેરાઓ વેચાણ લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.
૩૨. સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ સદરહુ સ્કીમના રહેણાંકના ટાવરના સભાસદો માટે કરવામાં આવેલ તમામ સહીયારી/ મજીયારી/ કોમન ફેસેલીટીઝ અને કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંકના ટાવરના સભાસદોએ જ કરવાનો રહેશે બીજા સભ્યોને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે અન્ય સભ્યોની સાથે રહીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.
૩૩. સદરહુ મીલકતની ઉપર નક્કી કરવામાં આવ્યા મુજબની બેઝીક કિંમતમાં મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધ સરકારી, તથા સ્થાનીક સંસ્થાના વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો છે/નથી (કિંમત નક્કી થાય તે મુજબ).
૩૪. સદરહુ યોજનાના / સદરહુ બીલ્ડીંગના બહારના એલીવેશનમાં કે રંગ રોગાનમાં કે મજકુર મીલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ લેનાર ક્યારેય પણ કરવા-કરાવવા હકકદાર રહેશે નહીં તેમજ દુકાન વેચાણ લેનાર

સભ્યોએ પોતાની દુકાનની આગળના ભાગમાં તેમજ સદર યોજનાની અન્ય કોઈપણ જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારના કાચા તેમજ પાકા સેડ/ધાબાનું તેમજ અન્ય કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું બાંધકામ કરવા—કરાવવાનું નથી તેમ વેચાણ લેનારે સ્વીકારેલ હોવાથી જ મજકુર મીલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૩૫. આ વેચાણના બનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતોનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે, પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દનાં એક કરતા વધારે અર્થ થતા હોય છે અને તેથી તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણના બનાખતના કરારની કોઈપણ શરતોનો અર્થ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને રદ ગણવાનું, સમજવાનું તથા માનવાનું છે.

૩૬. આ વેચાણના બનાખતના કરારમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી થયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે આ કરારના પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે

વાદ વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તથા ગણવાનો છે અને રહેશે.

૩૭. અગર ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વિવાદ ઉભા થશે તો બંન્ને પક્ષકારોએ કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયોની જોગવાઈ હેઠળ તેને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (RERA) ઓફીસમાં મોકલવાના રહેશે.
૩૮. આ વેચાણના બાનાખતના કરારનું જયુરીડીક્શન અમદાવાદ શહેર રહેશે.
૩૯. સદરહુ કરારની કોઈ જોગવાઈ કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અંતર્ગત અવ્યવસ્થિત અથવા સમલક્ષમ હશે તો તેવી જોગવાઈને સુધારેલ અથવા રદબાતલ ગણાશે અને જ્યાં સુધી કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશનને લાગે વળગે છે ત્યાં સુધી તેવી જોગવાઈઓ સદરહુ કરારને માન્ય નહીં ગણાય અને સદરહુ કરારના અમલ સમયે બાકીની જોગવાઈઓ અને રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન માન્ય અને અમલ કરવા યોગ્ય રહેશે.
૪૦. વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારને બજાવવાની તમામ નોટીસો રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. પોસ્ટથી/ઈ મેઈલથી / અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારના દર્શાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.
૪૧. સદરહુ મીલકત અંગેના સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારનું જે નામ સરનામું આપવામાં આવેલ છે તેમાં આ કરાર દરમીયાન કોઈ ફેરફાર થાય તો

- તે વેચાણ આપનારને જણાવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે અને તેમ કરવામાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુક કરવામાં આવેશે તો જુના સરનામે મોકલેલ નોટીસ, સંદેશા, પત્રો, વિગેરે વેચાણ લેનારને મળી ગયા બરોબર ગણાશે.
૪૨. આ વેચાણના બાનાખતના કરારની તેમજ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ, વિગેરે તમામ એકતરફવાળાએ ભોગવેલ છે તથા ભોગવવાના રહેશે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૦૯ (બોપલ) ના તાલુકા - દશક્રોઈના મોજે ગામ ઘુમાની સીમના ખાતા નંબર - ૧૯૩૪ ના બ્લોક નંબર - ૮૦૭ (જુનો સરવે નંબર - ૬૫૯/૨) ની ૦-૪૭-૫૫ હે.આરે.ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળ વાળી વાણીજય તથા રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન જેનો ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર - ૦૩ (ઘુમા) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૨૩૪ ની ૨૮૫૩ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળ વાળી વાણીજય તથા રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "પેલેડીયન ગ્રીન્સ" ના નામથી આવેલી રહેણાંક તેમજ વાણીજયના હેતુ માટેની સ્કીમના જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના ફ્લેટ નંબર - જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ - ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા ચોરસ મીટર બાલ્કની તથા ચોરસ મીટર વોશ એરીયા એમ કુલ મળીને બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ચોરસ મીટર તથા સદરહુ યોજનાની સઘળી જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી વરાડે પડતી આશરે ચોરસ મીટર જમીન સહીતની મીલકત તેના ખુંટચારની વિગત...

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

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

સ્થળ — અમદાવાદ

તારીખ —

એકતરફવાળા — લખી આપનાર:-

"PALLADIAN DEVELOPERS LLP"

એ નામની લીમીટેડ લાયબલીટી પાર્ટનરશીપ પેઢી જેના વતી અને તરફથી તેના ડીઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે

.....

સાક્ષી —

(૧) -----

(૨) -----

//36//

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ નીચે મુજબ છે.

એકતરફવાળા – લખી આપનાર:—

"PALLADIAN DEVELOPERS LLP" એ નામની લીમીટેડ લાયબલિટી
પાર્ટનરશીપ પેઢી જેના વતી અને તરફથી તેના ડીઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે
..... ની સહી ફોટો તથા ડાબા
હાથના અંગુઠાનું નીશાન

બીજીતરફવાળા – લખાવી લેનાર:—

ની સહી ફોટો તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન