Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

કબજા વગરનો બાનાખત નો કરાર

....

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ - ૨(વાડજ) ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે -૮૨૩/૪ ની ૧૨૧૪૩ ચોરસમીટર જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં - ૪૪ માં સમાવેશ થતાં ફાઇનલ પ્લોટ નંબ-૧૨૦ ની ૭૨૮૫ ચોરસમીટર શ્રેત્રફળ ની મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બીનખેતી ની જમીન પર રહેણાક તેમજ કોમર્શીયલ ના હેતુ માટે મુકવમા આવેલ **"કલાસાગર સ્કાયઝ"** નામની કોમર્શીયલ તેમજ રેસીડેન્સીયલના જુદા-જુદા બ્લોકો ની યોજનામા આવેલ ફલેટ/શોપ પૈકીની મિલકત જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

બ્લોક નંબર	ફલેટ/શોપ નંબર	ફ્લોર નંબર	AMC ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરિયા	રેરા મુજબ કાર્પેટ એરીયા	રેરા મુજબ બાલ્કની એરીયા	રેરા મુજબ વોશ એરીયા
....	....	....	.... ચો.મી	.... ચો.મી.	.... ચો.મી	.... ચો.મી.

ઉપર મુજબના એરિયા ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકી આ મિલકતને વરાડે મળતી .... ચો.મીટર વણ-વહેંચાયેલ જમીન તથા તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ કોમન સુવિધાઓ વગેરે ના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે વરાડે પડતા વપરાશ ના હક્કો સહિતની મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખત નો કરાર.

....

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

- **એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર :**

“વી-૩ કન્સ્ટ્રકશન કંપની” એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનો (P.A.NO.:-AAGFV5825L) છે અને તેની રજીસ્ટર્ડઓફિસ-: બી-બ્લોક, અપર લેવલ, ક્લાતીર્થ કોમ્પ્લેક્ષ, પ્રેરણાતીર્થ દેરાસર સામે, જોધપુર, સેટેલાઇટ, અમદાવાદ- ૩૮૦૦૧૫. ખાતે આવેલી છે.તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારશ્રી શરદ કનૈયાલાલ શાહ ઉ.આ.વર્ષ- ૪૬ ના, ધર્મે તથા જાતે- જૈન. ધંધો :- વેપાર, નાગરીકતા - ભારતીય.

જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખત ના કરાર મા અમો “એકતરફવાળા” અગર “લખીઆપનાર” અગર “ડેવલપર્સ એન્ડ બિલ્ડર્સ” એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે, જે શબ્દ ના અર્થ મા હાલ ના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટદારો તથા તેમના કુલમુખત્યારો વંશ, વાલી, વારસો,સક્સેસર્સ, એડ્વાઇઝર્સ, એડ્મીનીસ્ટ્રેટ્રર્સ, ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

- **બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર :**

શ્રી...
P.A. NO :- ………………………………
AADHAR NO.:- ....
ઉ.વ.આ. .... વયના, ધર્મે - ...., ભારતીય નાગરીક, ધંધો- ...., રહેવાસી :- ...., ...

“જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમા તમો “બીજીતરફવાળા” અગર “લખાવીલેનાર” અગર “ખરીદનાર”, એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે, જે શબ્દ ના અર્થ મા તમો લખાવી લેનાર નો પોતાનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એડવાઇઝર્સ, સરવાઇવર્સ, એસાઇનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

જત,

૧. (એ) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૨(વાડજ) ના તાલુકા-સાબરમતીના મોજે ગામ-ચાંદખેડાની સીમના સર્વેનંબર-૮૨૩/૪ ની ૧૨૧૪૩ ચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં-૪૪ માં સમાવેશ થતાં ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૦, ની ૭૨૮૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન, જેનું સંપૂર્ણ વર્ણનતથા ખુંટ ચાસ્ની વિગત પાછળ **પરિશિષ્ટ ૧** માં આપવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં **"સદર જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદર જમીન આજદિન સુધી વી-૩ કન્સ્ટ્રકશન કંપની એ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીપણામાં અને સંપૂર્ણ કબ્જા-ભોગવટા હેઠળ ચાલતી આવેલ છે. સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં હાલ માલિકી હકક ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલતો આવેલ છે.

(બી) અમો એ ભાગીદારી પેઢીની માલિકીની સદર જમીન ઉપર **"કલાસાગર સ્કાયઝ"** નામની રેસીડેન્સીયલ/કોમર્શીયલ યોજના અંતર્ગત અલગ-અલગ ફલેટ્સ/એપાર્ટમેન્ટસ/ શોપ્સ/શોરૂમ ના યુનિટોના બાંધકામનું આયોજન કરીને સદર જમીનનાં ડેવલોપમેન્ટના અને બાંધકામ ના તમામ પ્રકાર ના કામો ચાલુ કરેલ છે, જેને હવે પછી આ કબજા વગર ના બાનાખતના કરારના લેખમાં **"સદર યોજના"** એ રીતે સંબોધેલ છે.

(સી) સદર યોજનામાં જુદા-જુદા બ્લોકો પૈકી બ્લોક નંબર-............ ના ....માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/શોપ નંબર-.............. તરીકે ઓળખાતી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ મુજબ કાર્પેટ એરિયાની તથા બાલ્કની એરિયા, વોશ એરિયા, સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત અને તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ વગેરેના અન્ય સભ્યો સાથે વરાડે પડતા ઉપયોગ ના હક્કો સહીતની મિલકત, જેનું સંપૂર્ણ વર્ણનતથા ખુંટ્યારની વિગત **પરિશિષ્ટ ૨** માં આપવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારના લેખમાં **"સદર મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. (એ) સદર યોજનાના માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પ્લાનો મંજુર કરીને નીચે મુજબની રજાચિઠ્ઠીથી ડેવલપમેન્ટ અને બાંધકામની પરમીશન આપવામાં આવેલ છે, જે હુકમની નકલ આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર – એ"** થી જોડેલ છે.

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

SR. NO.	CASE NO. RAJACHITTHI NO. DATE	BLOCK	NO. OF UNITS	FLOORS
1.	BHNTI/WZ/121219/CGDCRV/A3099/R0/M1 04493/121219/A3099/R0/M1 DATE:- 04/02/2021	A	COMMERCIAL 10 RESIDENCE 52	G.F.+13
2.	BHNTS/WZ/121219/CGDCRV/A3100/R0/M1 04494/121219/A3100/R0/M1 DATE:- 04/02/2021	B	52	G.F.+13
3.	BHNTS/WZ/121219/CGDCRV/A3101/R0/M1 04495/121219/A3101/R0/M1 DATE:- 04/02/2021	C	56	14
4.	BHNTS/WZ/121219/CGDCRV/A3102/R0/M1 04496/121219/A3102/R0/M1 DATE:- 04/02/2021	D	56	14
5.	BHNTS/WZ/121219/CGDCRV/A3129/R0/M1 04497/121219/A3129/R0/M1 DATE:- 04/02/2021	E	56	14
Total			282	

(બી) સદર ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૦ ની ૭૨૮૫ ચો.મી. જમીનને રીવાઇઝ મલ્ટીપરપઝના હેતુ માટે બીનખેતી કરવા સારૂ જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદ સમક્ષ અરજી તેમજ કાર્યવાહી કરતાં મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નંબર-૨૫૭૯/૦૭/૧૮/૦૪૮/૨૦૧૯ થી તારીખ ૨૭/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ ૭૨૮૫ ચો.મી. જમીનો બીનખેતી/એન.એ.નો હુકમ કરવામાં આવેલ છે.

(સી) સદર **"કલાસાગર સ્કાયઝ"** યોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખ માં સદરહુ એકટ તરીકે સંબોધેલ છે) તે સદરહુ એકટ હેઠળ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ રૂલ્સ તરીકે સંબોધેલ છે) મુજબ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે અને તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખ માં સદરહુ ઓથોરીટી તરીકે સંબોધેલ છે) દ્વારા તારીખ- ૦૦/૦૦/૨૦૨૧ ના રોજ સર્ટીફીકેટ નંબર .... થી સદર યોજનાનું (ગુજરેરાનું)રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

તથા જત,

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

૧. અગાઉ મોજે ગામ- ચાંદખેડાની સીમના રેવન્યુ સર્વેનંબર૮૨૩/૪ ની ૧૨૧૪૩ ચોરસમીટર જમીન (૧) હસમુખભાઇ અંબાલાલ પટેલ તથા (૨) આનંદકુમાર હસમુખભાઇ પટેલની માલીકીની ચાલતી હતી તેમની પાસેથી (૧) મયુર કનૈયાલાલ શાહ એ ૬૦ ટકાના ભાગીદાર તરીકે તથા (૨) રંજનબેન જશરાજ તે જશરાજ પ્રતાપચંદ શાહ ના દીકરી તે બાબુલાલ જવાનમલ શાહ્ના પત્નિ એ ૪૦ ટકાના ભાગીદાર તરીકે પોત-પોતાના પદરના સ્વૌપાર્જીત નાણાંથી વેચાણ રાખી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ. જે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ મે.સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૩૮૫ તારીખ-૦૯/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ નોધાયેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ અંગેના ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર-૧૨૧૩૬ તારીખ-૦૯/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તારીખ-૧૨/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૨. ત્યારબાદ રેવન્યુ સર્વેનંબર-૮૨૩/૪ ના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૪ (ચાંદખેડા) ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૦ ની ૭૨૮૫ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં ૧૦૦ પૈસાના વ.વ. ૬૦ પૈસાના હિસ્સામાંથી ૧૨ પૈસાના હિસ્સા મુજબ એતલે કે ૮૭૪.૨૦ ચોરસમીટર વ.વહેચાયેલ જમીન મયુર કનૈયાલાલ શાહ એ તથા ૧૦૦ પૈસાના વ.વ. ૪૦ પૈસાના હિસ્સામાંથી ૮ પૈસાના હિસ્સા મુજબ એટલે કે ૫૮૨.૮૦ ચોરસમીટર વ.વહેચાયેલ બીનખેતીની જમીન રંજનબેન જશરાજ તે જશરાજ પ્રતાપચંદ શાહ ના દીકરી તે બાબુલાલ જવાનમલ શાહ ના પત્નિ એ એમ બંન્નેની મળીને કુલ્લે ૧૪૫૭ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન સચીન સુરેશકુમાર શાહ ને એક રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ મે.સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી અમદાવાદ-૨ (વાડજ)માં અનુક્રમ નંબર૧૬૪૧૪ તારીખ-૨૨/૧૨/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે વેચાણ દસ્તાવેજનો ઓર્ડર તારીખ-૨૯/૧૨/૨૦૧૬ ના રોજ થયેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ અંગેના ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર૧૨૬૨૨ તારીખ-૦૫/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તારીખ-૧૭/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

3. ત્યારબાદ રેવન્યુ સર્વેનંબર-૮૨૩/૪ ના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૪ (ચાંદખેડા) ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૦ ની ૭૨૮૫ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં રંજનબેન જશરાજ

BAVAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

તે જશરાજ પ્રતાપચંદ શાહ ના દીકરી તે બાબુલાલ જવાનમલ શાહ ના પત્નિ૧૦૦ પૈસાના વ.વ. ૩૮ પૈસાના હિસ્સામાંથી ૮ પૈસાના હિસ્સામાંથી એટલે કે ૨૩૩૧.૨૦ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૧૬ પૈસાના હિસ્સા મુજબ એટલે કે ૧૧૬૫.૬૦ ચોરસમીટર વ.વહેચાયેલ બીનખેતીની જમીન ચંપાલાલ જવાનમલ શાહ ને એક રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ મે.સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી અમદાવાદ-૨ (વાડજ)માં અનુક્રમ નંબર૧૬૩૪૩ તારીખ-૨૮/૧૨/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે જે વેચાણ દસ્તાવેજનો ઓર્ડર તારીખ-૦૬/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ થતાં તેનો નવો નંબર-૨૭૬ પડેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ અંગેના ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર૧૨૬૩૫ તારીખ-૧૧/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તારીખ-૧૭/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૪. ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૮૨૩/૪ ના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૪ ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૦ ની ૭૨૮૫ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં સચીન સુરેશકુમાર શાહનો ૧૦૦ પૈસાના વ.વ. ૨૦ પૈસાના હીસ્સા મુજબની એટલે કે ૧૪૫૭ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૨ પૈસાના હીસ્સામુજબની ૮૭૪.૨૦ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન મયુર કનૈયાલાલ શાહને તથા ૧૦૦ પૈસાના વ.વ. ૨૦ પૈસાના હીસ્સા મુજબની એટલે કે ૧૪૫૭ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન પૈકી ૪ પૈસાના હીસ્સામુજબની ૨૯૧.૪૦ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન રંજનબેન જશરાજ તે જશરાજ પ્રતાપચંદ શાહ ના દીકરી તે બાબુલાલ જવાનમલ શાહ ના પત્નિને તથા ૧૦૦ પૈસાના વ.વ. ૨૦ પૈસાના હીસ્સા મુજબની એટલે કે ૧૪૫૭ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન પૈકી ૪ પૈસાના હીસ્સામુજબની ૨૯૧.૪૦ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ચંપાલાલ જવાનમલ શાહ ને એક રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ આપેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરી અમદાવાદ-૨(વાડજ) ના અનુક્રમ નંબર૮૬૯૧ તારીખ-૧૩/૦૫/૨૦૧૯ થી નોંધાયેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજનો ઓર્ડર તારીખ-૨૦/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ થયેલ અને ત્યાંરથી મયુર કનૈયાલાલ શાહ સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં ૧૦૦ પૈસાના વ.વ. ૬૦ પૈસાના હિસ્સા મુજબ એટલે કે ૪૩૭૧ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનના માલીક બનેલ તથા રંજનબેન જશરાજ તે જશરાજ પ્રતાપચંદ શાહના દીકરી તે બાબુલાલ જવાનમલ શાહના પત્નિ સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં ૧૦૦ પૈસાના વ.વ. ૨૦ પૈસાના હિસ્સા મુજબ એટલે કે ૧૪૫૭

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનના માલીક બનેલ તથા ચંપાલાલ જવાનમલ શાહ સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં ૧૦૦ પૈસાના વ.વ. ૨૦ પૈસાના હિસ્સા મુજબ એટલે કે ૧૪૫૭ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનના માલીક બનેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ અંગેના ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર-૧૩૫૮૨ તારીખ-૩૧/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તારીખ-૧૨/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૫. ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૮૨૩/૪ ના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૪ ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૦ ની ૭૨૮૫ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં (૧) રંજનબેન જશરાજ તે જશરાજ પ્રતાપચંદ શાહના દીકરી તે બાબુલાલ જવાનમલ શાહના પત્નિ નો ૧૦૦ પૈસાના વ.વ. ૨૦ પૈસાના હીસ્સા મુજબની એટલે કે ૧૪૫૭ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા (૨) ચંપાલાલ જવાનમલ શાહ ૧૦૦ પૈસાના વ.વ. ૨૦ પૈસાના હીસ્સા મુજબની ૧૪૫૭ ચોરસમીટર એમ બંન્નેની મળી ખાનગી વ.વ હીસ્સા નંબર-૨ કુલ ૨૯૧૪ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન વી-૩ કન્સ્ટ્રકશન કંપનીને એક રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ આપેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરી અમદાવાદ-૨(વાડજ) ના અનુક્રમ નંબર-૧૯૬૩૧ તારીખ-૧૧/૧૧/૨૦૧૯ થી નોંધાયેલ છે. તથા મયુર કનૈયાલાલ શાહ ૧૦૦ પૈસાના વ.વ.૬૦ પૈસાના હિસ્સા મુજબની ૪૩૭૧ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન વી-૩ કન્સ્ટ્રકશન કંપનીને એક રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ આપેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરી અમદાવાદ-૨ (વાડજ)માં અનુક્રમ નંબર-૨૦૬૯૫ તારીખ-૨૮/૧૧/૨૦૧૯ થી નોંધાયેલ છે. વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ અંગેના ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર-૧૩૮૨૫ તારીખ-૨૯/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તારીખ-૦૪/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૬. આમ બીનખેતીની સદર જમીન અમો લખીઆપનાર વી-૩ કન્સ્ટ્રકશન કંપની એ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીપણાની તથા સંપૂર્ણ કબજા ભોગવટાની હોઈ, સદર જમીનને ડેવલપ કરીને રેસિડેન્શિયલ/કોમર્શીયલ યોજના મુકવાના કે તેવી યોજનાની મિલકતોને વેચવા સાટવાના, ગીરો મુકવાના તમામ પ્રકારના હક્કો ફકત અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના જ છે અને આજ-દિન

BANAKHAT DRAFT

સુધી સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનું નામ ચાલતું આવેલ છે.

૭. સદર **"કલાસાગર સ્કાયઝ"** યોજનાની તમો લખાવી લેનારે રૂબરૂ સાઈટ વીઝીટ કરી સદર યોજના તથા યોજનાવાળી જમીન સંબંધિત રેવન્યુ રેકર્ડ, એન. એ. હુકમ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તથા ટાઈટલ રીપોર્ટ, મંજુર થયેલ પ્લાનો તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી વિગેરેની ચીવટ પૂર્વક ચકાસણી કરીને તથા સદર મિલકતના સ્પેસીફીકેશન તેમજ સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ વગેરેનો અભ્યાસ કરીને તેમજ રેરા વેબસાઇટ પરથી ચકાસણી કરીને તથા એન્જીનીયર તેમજ કાયદાના માહિર જાણકાર મારફતે પાકી ખાત્રી કરાવ્યા બાદ જ તમામ બાબતોને ને માન્ય કરીને સદર મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. અને એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ મૂકેલી તમામ શરતો ને તમો લખાવી લેનારે વગર વાંધાએ સ્વીકારેલ છે. અને તેથી હવે થી સદર જમીનનાં ટાઈટલ સંબંધિત કે સદર જમીન ઉપર કરેલ મિલકતનાં બાંધકામ સંબંધિત કોઈવાંધો કે હરકત તમો લખાવીલેનાર ઉઠાવી શકશો નહીં કે ભવિષ્ય માં આવો કોઈ પણ વાંધો કે વચકો ઉઠાવવા આથી તમો હક્કદાર નથી.

- **આ કબજા વગરના બાનાખત ની શરતો અને સમજૂતીઓ નીચે મુજબ છે.**

(૧) આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં પાછળ વર્ણવેલ તમામ શરતો, સમજૂતીઓ અને ચોખવટોનું પાલન કરવાની શરતે પાછળ પરિશિષ્ટ -૨ માં વર્ણવેલ સદર મિલકત અમો એ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨) **વેચાણ રાખેલ/ખરીદેલ યુનિટ ના વેચાણ અવેજ ની વિગત** :

(૨.૧) સદર યોજના નાં **............** માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/શોપ નંબર **- ....** તરીકે ઓળખાતા **..............** **સમ.ચો.મીટર** ના કાર્પેટ એરિયાના બાંધકામવાળો ફલેટ તથા તેની સાથે આવેલ બાલ્કની એરિયા, વોશ એરિયાના બાંધકામ સહિતની મિલકત અને તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ વગેરેના અન્ય સભ્યો સાથે વરાડે પડતા ઉપયોગના હક્કો સહીત ની મિલકત. સદર મિલકત જે આ સાથે ફલોર પ્લાનમાં લાલ રંગથી **"એનેક્ષ્ચર-સી"** માં બતાવેલ છે.

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

વેચાણ રાખેલ/ખરીદેલ યુનિટ ના બિલ્ટઅપ તથા કાર્પેટ એરીયા ની વિગત :

બ્લોક નંબર	ફલેટ/શોપ નંબર	ફલોર નંબર	AMC ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરિયા	રેરા મુજબ કાર્પેટ એરીયા	રેરા મુજબ બાલ્કની એરીયા	રેરા મુજબ વોશ એરીયા
....	....	....	.... ચો.મી	.... ચો.મી.	.... ચો.મી	.... ચો.મી.

* ફલેટ નંબર .... બ્લોક એ ના શોપીંગ ઉપર આવેલ ઓપન ટેરેસના હકકો જે તે ફલેટ હોલ્ડર ના ફલેટમાંથી સ્વંતત્ર અવરજવરનો રસ્તો હોઇ જે તે ફલેટ હોલ્ડર ને ઉપરોકત દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે તેની અમોને જાણ છે અને તે માટે અમોએ સંમતી આપેલ છે જેને ધ્યાને લઇને ઉપરોકત વેચાણ કિંમત નકકી કરેલ છે અને તેઓ તે ઓપન ટેરેસના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક છે.

(૨.૨) આપણે બન્ને પક્ષકારોએ પાછળ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલ સદર મિલકતનો કુલ ઉચ્ચક વેચાણ અવેજ **. 0,00,00,000/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** નકકી કરેલ છે, જે બન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર છે. આ કિંમતમાં સદર મિલકતનો કાર્પેટ એરિયા, બાલ્કની એરિયા, વોશ એરિયા તથા સદર યોજનાની તમામ સ્થાવર-જંગમ મિલકતમાં વણ-વહેચાયેલ વરાડેના ઉપયોગના હકકો સહિતની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ છે, તે સ્થાવર-જંગમ મિલકતનું વર્ણન પાછળ**પરિશિષ્ટ-૩** માં કરવામાં આવેલ છે.

(૨.૩) તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને સદર મિલકતના બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે **રૂપિયા. .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી) આજ-રોજ સુધીમાં આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે

ક્રમ	રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક નું નામ
૧	....	....	....	.... બેંક લી.
૨	....	....	....	....
૩	....	....	....	....
	....	કુલ ચુકવેલ રકમ		

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

ઉપરોકત મુજબ સદર મિલકતના બાના તથા વેચાણ અવેજની પેટેની રકમ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી અમો **"વી-૩ કન્સ્ટ્રકશન કંપની"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે લઈને અમોએ સદર મિલકતનો આ કબજા વગરના બાનાખાતનો કરાર તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં આજરોજ વિના તકરારે, સ્વસ્થચિત્તે કરી આપેલ છે. અમો એકતરફવાળાએ ઉપરોક્ત રકમની પાકી પહોંચો તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે આ રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમોએ તમોને મજરે ગણી આપવાની રહેશે.

(૨.૪) આપણે બંન્ને પક્ષકારોની વચ્ચે મુકત સંમતિથી નકકીથયા અનુસાર સદર મિલકતના બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ નીચે મુજબ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને સમયસર ચૂકવી આપવાની રહેશે, જે આ બાનાખતની મહત્વની શરત યાને એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે.

ક્રમ	રકમ	ટકા	ચુકવણીની વિગત
૧	00,00,000/-	કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી	આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર કરતાની સાથે
૨	00,00,000/-	કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી	સદર મિલકતનું અથવા ---- બ્લોકનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ થયેથી
૩	00,00,000/-	કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી	સદર મિલકતનું અથવા ---- બ્લોકનું પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિત સ્લેબનું બાંધકામ થયેથી
૪	0,00,000/-	કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી	સદર મિલકતની દિવાલો,અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાંનું કામ થયેથી
૫	0,00,000/-	કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી	સદર મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ થયેથી
૬	0,00,000/-	કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી	સદર મિલકત અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બિંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન વોટરપ્રુફીંગ સહિત ટેરેસનું કામ થયેથી
૭	00,00,000/-	કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી	સદરા મિલકત અથવા પાંખનું લીફટ પાણીના પંપ વિજળી જોડાણ, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબની જરૂરીયાતો સંબંધી કામ થયેથી
૮	0,00,000/-	કુલ કિંમતના (૧૦૦% રકમ) પૈકી બાકી રહેતી રકમ	બી.યુ. પરમીશન મળ્યેથી પઝેશન સોંપતા પહેલા

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીદ્વારા વખતો-વખત જે કોઈ નવા ચાર્જીસ, વેરાઓ, ટેક્ષ, ખર્ચ કે અન્ય કોઇપણ કરવેરાઓ લાદવામાં આવે અને આ સોદો પુરો થાય ત્યાં સુધી તેવી રકમો કોઇપણ હેડ નીચે ઉઘરાવવામાં કે લેવામાં આવે તે તમામ રકમો વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે તેમજ સદર મિલકત અંગેના તમામ ટેક્ષ જેવા કે વેટ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા સદર મિલકતના બાનાખત અને વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય જે કોઈ ટેક્ષ વિગેરેની રકમો ભરવાની થાય તે તમામ રકમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી દ્વારા માંગણી થયાના દિન - ૭ (સાત)માં તમો બીજીતરફવાળાએ ભરી દેવાની રહેશે.

(૨.૬) આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ પરસ્પરની મુકતસંમતીથી સદર મિલકતની વેચાણ કિમંત નકકી કરેલ છે પરંતુ ભવિષ્યમાં લોકલ બોડી/સરકારશ્રી દ્વારા વખતો-વખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે હાલના વેરાઓના માળખામાં કોઈ સુધારો-વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દ્વારા સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેસીફીકેશન સિવાય કોઈ વધારાનો ફેરફાર કરવામાં આવે, તો તેવા સમયે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી દ્વારા વધારાની જે કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, તેવા તમામ ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરેની રકમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી/લોકલ બોડી/સરકારને ચૂકવી આપવાની રહેશે. સરકારશ્રીના તેવા નોટીફિકેશન/ ઓર્ડર/ રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઈશ્યુ થયેથી એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે.

(૨.૭) સદર મિલકતના બાકીના વેચાણ અવેજની રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને ઉપર મુદ્દા નં. (૨.૪)માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચૂકવી આપવાના છે. પરંતું કોઇપણ કારણસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તે બાબતે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ નોટીસની તારીખ થી દિન - ૭ (સાત)માં તે રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૨.૮) સદર મિલકતના બાકીના વેચાણ અવેજની રકમો ઉપર મુદ્દા નં. (૨.૪)માં જણાવ્યા મુજબ જે-તે હપ્તાની રકમ નકકી થયેલ તારીખે તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને સમયસર ચુકવી આપવાની રહેશે, જે બાબતે બીજીતરફવાળાએ સંમતી આપેલ છે. પરંતુ આવી રકમો ચુકવવામાં તમો

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

બીજીતરફવાળા કોઈ કસુર કરશો તો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી નીચે મુજબના પગલા ભરવા હક્કદાર રહેશે, જે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે.

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવાયેલી કોઇપણ રકમ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી કોઇપણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે અને તેની સામે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહિ.

(૨.૧૦) સદર મિલકતની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ કે વખતો - વખતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો તેમજ સરકારશ્રીના લાગુ ટેક્ષ/વેરાઓ ની રકમો ચુકવવામાં બીજીતરફવાળા કોઈ કસુર કરે તો તેવી તમામ રકમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે ચુકવેલ રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી એડજસ્ટ કરી શકશે તેમજ તેવી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ કે વખતો-વખતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો તેમજ સરકારશ્રીના લાગુ ટેક્ષ/વેરાઓની રકમો વસુલવા એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી બીજીતરફવાળા વિરુદ્ધ કાયદેસરના પગલા ભરી શકશે.

(૨.૧૧) સદર મિલકતના કાર્પેટ એરિયામાં જો ૩% સુધી +/- યાને વધ-ઘટ કે ફેરફાર થયેલ હશે તો તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધા-તકરાર કરવાની નથી, જેની તમો બીજીતરફવાળા એ સંમતી આપેલ છે. પરંતુ, કાર્પેટ એરિયા જો ૩% થી ઓછો હશે (બીજીતરફવાળા એ નકકી કરેલ પુરો વેચાણ અવેજ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી દીધેલ હોય તેવા કિસ્સામાં) તો તેવા ખૂટતા માપ પુરતી રકમ ચુકવણી તારીખથી એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ બીજીતરફવાળાને ૯% વ્યાજ સહિત પરત ચુકવી આપવાની રહેશે. તેવી જ રીતે અગર સદર મિલકત નો કાર્પેટ એરિયા ૩% થી વધુ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

(3) <u>**વેચાણ રાખનારે ચૂકવવાના અન્ય ખર્ચા**</u>

(૩.૧) સદર જમીનમાં બંધાઈ રહેલ યોજનાના કોમન એરિયા તથા ફેસીલીટી તથા મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેના વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ કંપની/વિકાસ મંડળ/સર્વિસ સોસાયટી કે તેવી જે કોઈ રજીસ્ટર્ડ/ અનરજીસ્ટર્ડ સંસ્થાની રચના કરવામાં આવનાર છે, જેને હવે પછી આ લેખ માં **"મેનેજમેન્ટ બોડી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. તે મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

બનવાનું સદર યોજનાના તમામ સભ્યો માટે ફરજીયાત છે તે મેઈન્ટેનન્સ બોડી દ્વારા સદર યોજનાની તમામ મિલકતોના વપરાશ અને ટ્રાન્સફર અંગે તથા તમામ કોમન મિલકતો, સવલતો બાબતે કાયદાની રૂઈએ જે કોઈ નીતી નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે. મેનેજમેન્ટ બોડીની નોંધણી અંગે જયાં અને જયારે જરૂર પડે ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ વગર તકરારે સહી-મત્તા કરી આપવાના રહેશે. સદર મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા સદર યોજનાના વખતો-વખતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની જે રકમો નકકી કરવામાં આવે તે વરાડેની મેઈન્ટેનન્સની રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ મેનેજમેન્ટ બોડીને સમયસર ચૂકવી આપવાની રહેશે.

(૩.૨) આપણે બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સદર મિલકતની નકકી થયેલ વેચાણ કિમત ઉપરાંત તમો બીજીતરફવાળાએ નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ ચુકવવાની છે, જે તમો એ કબુલ કરેલ છે.

ક્રમ	રકમ	ઉદ્દેશ
૧	ACTUAL	૩૬ મહિનાની એડવાન્સ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ
૨	ACTUAL	અદાણી ગેસ લાઇન ચાર્જીસ/ડીપોઝીટ
૩	ACTUAL	ટોરેન્ટ પાવર / જી.ઇ.બી ડીપોઝીટ
૪	ACTUAL	૧૫ વર્ષ માટેના મિલકતના વિમાનાં પ્રિમિયમની રકમ
૫	૫૦,૦૦૦=૦૦	મેઇન્ટેનન્સ ડીપોજીટ

(૩.૩) સદર યોજનાના કોમન એરિયા સહિતની સદર યોજનાની દરેક મિલકતને વરાડે મળતી વણ વહેચાયેલ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ રેરા એકટ અનુસાર મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો છે અને તેવા વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી સહીતનું જે કંઈ ખર્ચ આવે તે વરાડેનું ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનું રહેશે અને જો તમો તેવા ખર્ચની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરશો તો તેવા ખર્ચની રકમ તમોએ ભરેલ એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ/મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી વસુલવામાં આવશે

(૩.૪) આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી કે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા બજારની પરીસ્થીતી કે કાયદેસરના ખર્ચને આધિન જો કોઇપણ વધારાની રકમની માંગણી કરવામાં આવે તો સદર મિલકતનો કબજો મેળવ્યા

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

BANAKHAT DRAFT

અગાઉ તેવી રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ વગર વાંધે ચૂકવી આપવાની રહેશે, જે બાબતે તમો સંમત થયેલ છો.

(૩.૫) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ આ કબજા વગરના બાનાખતની શરતો (૨) અને (૩) માં જણાવ્યા મુજબની સદર મિલકતની કિમ્મત, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, એકસ્ટ્રાવર્ક, ટેક્ષ/વેરાઓ, બાનાખત તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજનું ખર્ચ, કોઇપણ ઓથોરીટીના ચાર્જીસ કે જરૂરી ખર્ચાઓની તમામે તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી દ્વારા જાણ થયાના દિન – ૭ (સાત)માં સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) **<u>કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ</u>**

(૪.૧) સદર યોજના પુર્ણ થયા અંગે કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ તારીખ-૦૩/૦૨/૨૦૨૬ સુધીમાં એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ લાવી આપવાનું રહેશે, પરંતુ નીચે જણાવ્યા મુજબના કોઈ પ્રતિકુળ સંજોગો વસાત તે મુદ્દતમાં વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય કે ફરજ પડે તો તે અંગેના હકકો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને રહેશે.

(૪.૨) કોઇપણ કાબુ બહારના સંજોગો જેવા કે - નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમાં વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા કારીગરો અને મજુરો ની અછત, હુલ્લડ-તોફાન, કર્ફ્યુ, લડાઈ, લોકડાઉન, હડતાલો, બંધના એલાનો, કટોકટીનો અમલ, દૈવીકૃત્ય, અતિવૃષ્ટિ, પેન્ડેમીક રોગચાળો-બીમારી, સરકારી-અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કરાયેલ હુકમો, રાજય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાઓના અમલ કે જુના કાયદાઓમાં સુધારા-વધારા, સિવિલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ કે કોઇપણ ઓથોરીટીના હુકમોને આધિન પડેલ તકલીફોને કારણે અગર સરકાર કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ આદેશ કે જાહેરનામું હોય અને સદર યોજનાના બાંધકામની ગતિ મંદ પડેલ હોય અને તેથીકરીને અગર સમયસર બાંધકામ પૂર્ણ કરી શકાયેલ ન હોય કે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીથી સમયસર બીજીતરફવાળાને કબજો સોંપી ન શકે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી પાસેથી તેમના રોકાણનું કોઈ વ્યાજ કે નુકશાની માંગવાની નથી કે તેમ કરવા તેઓ હક્કદાર નથી અને તેવા તમામ હક્કો તેઓ આથી જતા યાને વેઇવ કરે છે.

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

(૪.૩) સદર યોજના પૂર્ણ થયા બાબતે બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ નોટીસ દ્વારા તે અંગેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન-૭ (સાત)માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની માંગણી અનુસારની સદર મિલ્કતની વેચાણ કિમત પેટેની બાકીની રકમો તથા મેઈન્ટેનન્સ, વેરાઓ અને ચાર્જીસ કે ખર્ચની રકમો ચૂકવી આપવાની રહેશે.

(૪.૪) સદર મિલકત વપરાશ કરવા તૈયાર હોવા અંગે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી બીજીતરફવાળાને જાણ કરે તેના દિન-૧૫ (પંદર)માં બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી પાસેથી કરાવી લેવાનો રહેશે તેમજ બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ સદર મિલકતના અ.મ્યુ.કો. ના ટે , વેરાઓ, વરાડે પડતી જમીન મહેસુલ, મેનેજમેન્ટ બોડીની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સની રકમો વિગેરે ભરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ પછી કોઇપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી, ઇલેક્ટ્રિસીટી રેકર્ડ/રેવન્યુ રેકર્ડ/મ્યુ. કોર્પોરેશનના રેકર્ડ વગેરેમાં તમો લખાવીલેનારે તમારા નામે ચઢાવી લેવાની રહેશે અને તે અંગે જે કંઈ પણ ખર્ચ કરવાનું થાય તે તમો લખાવીલેનારે એકલાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪.૫) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થતાં સુધીમાં અગર બન્ને પક્ષકારોની વચ્ચે કોઈ નવી શરત નક્કી થાય તો તેવી શરતનું બંન્ને પક્ષકારોએ પાલન કરવાનું રહેશે અને તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરી શકાશે.

(૫) <u>વિલંબિત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ</u>

(૫.૧) અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ-૦૩/૦૨/૨૦૨૬ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સદર યોજના પૂર્ણ થયા અંગે કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ/બી.યુ. પરમીશન મેળવી આપવાની રહેશે. પરંતુ ઉપરોકત મુદ્દા નંબર(૪.૨)માં જણાવ્યા મુજબના સંજોગો સિવાય બી.યુ. પરમીશન મેળવવામાં અગર વિલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબિત સમય માટે બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ ઉપર ૯% (વાર્ષિક) સુધીનું વ્યાજ મેળવવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) ઉપરોકત મુદ્દા નં.(૪.૨) માં જણાવ્યા સિવાય સદર યોજનાનું કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીથી વિલંબ થાય અને બીજીતરફવાળા

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

સદર મિલકત ખરીદવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા આ કબજા વગરનો બાનાખત નો કરાર રદ્દ કરાવી શકશે અને તેવે સમયે બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ ૯% (વાર્ષિક) વ્યાજ સહીત એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે. પરંતુ ઉપરોકત કારણ સિવાય અન્ય કોઇપણ કારણ લઇ બીજીતરફવાળા બાનાખત રદ્દ કરાવવા કે સોદો કેન્સલ કરવા હકકદાર નથી.

(૫.૩) સદર મિલકતની બાકીની વેચાણ કિમંત પેટેના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા વિલંબ કરે તો તેવા વિલંબિત સમય માટે લેટ પેમેન્ટની રકમ ઉપર ૯% લેખે વ્યાજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાનું રહેશે. અને જો આવી હપ્તાની રકમ અને વ્યાજ બીજીતરફવાળા ન ચુકવે કે આના-કાની કરે તો સદર મિલકતનો કબજો મેળવવા તેઓ હકકદાર રહેશે નહી.

(૫.૪) જો બીજીતરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની (વ્યાજ અને ટેક્ષ સહિતની) કોઇપણ રકમ ચુકવવામાં બે માસથી વધુ વિલંબ કરશે તો કોઇપણ પૂર્વગ્રહ વિના એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી ઉપરોકત શરત (૫.૩)માં જણાવ્યા અનુસાર બીજીતરફવાળા પાસેથી વ્યાજ લઇ શકશે અથવા સોદો કેન્સલ કરીને બાનાખત રદ્દ કરાવી શકશે.

સદર બાનાખત એકતરફી રદ્દ કરતા પહેલા એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ બીજીતરફવાળાને દિન - ૧૫ (પંદર) અગાઉ લેખિત નોટીસ આપી જાણ કરવાની રહેશે.

ઉપરોકત મુજબ નોટીસ મળ્યા પછીપણ જો બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ન ચુકવે તો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરારના રદ્દીકરણનો લેખ રજીસ્ટર્ડ કરાવી સોદો કેન્સલ કરી શકશે અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને ચુકવેલ રકમમાંથી ૫૦% સુધીની (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસની) રકમ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી કાપી શકશે અને બાનાખત રદ્દ થયા બાદ સદર મિલકતમાં બીજીતરફવાળાનો કોઇપણ લાગ-ભાગ, હકક-હિસ્સો, હીત-સંબંધ રહેશે નહીં અને એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી સદર મિલકતનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કરી શકશે અથવા અન્ય નવા સભ્યને વેચાણ આપી શકશે.

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

(૬) અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,

(૬.૧) સદર યોજનાવાળી જમીનના અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના રાઈટ્સ, ટાઈટલ્સ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા હોવા બાબતે અમોએ ચેતન શાહ એન્ડ એસોસીએટસ પાસેથી ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ તેના રેફરન્સ નં. CSAA/JDP/2879/2021, તારીખ-. ૦૩/૦૩/૨૦૨૧ થી ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે તેમજ સદર મિલકત અંગે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી તમો બીજીતરફવાળાને પાકી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદર મિલકતના રાઈટ્સ, ટાઈટલ્સ નાકારજી અને તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત, સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ ને સેલેબલ છે.

(૬.૨) સદર યોજનાવાળી જમીન ઉપર અમો ભાગીદારી પેઢીએ તે સિવાય અન્ય કોઇપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીમાંથી, કોઇપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઇપણ સહકારી મંડળી પાસેથી લોન/બોજો લીધેલ નથી કે તેને ગીરો, જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી કે તેની ઉપર સોલવંશી લીધેલ નથી **"પરંતુ ભવિષ્યમાં કોઇપણ યુનિટનાં બાનાખત કરતા પહેલા જો"** પ્રોજેક્ટ લોન મેળવવામાં આવે તો સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા આ યુનિટ પુરતી લોન ભરપાઇ કરી રીલીઝ ઓફ ચાર્જ સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો લખીઆપનાર ભાગીદારી પેઢીની છે અને રહેશે.

આથી અમો ભાગીદારી પેઢી તમો લખાવીલેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદર મિલકત (ફલેટ) નુ બાનાખત થયા પછી સદર ફલેટ મોર્ગેજ કરીશુ નહિ કે કોઇપણ પ્રકારનો બોજો કરીશુ નહિ અને જો કરીએ તો વર્તમાન કાયદાનુસાર આવા મોર્ગેજ કે બોજો થવાથી તમો લખાવીલેનારના ફલેટના હક્ક હિત પર અસર કરશે નહિ.

(૬.૩)અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી તમો બીજીતરફવાળાને અત્રે પાકી બાંહેધરી તથા લેખિત ખાત્રી આપીએ છીએ કે, સદર મિલકતના તબદીલી અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કોઇપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો સરકારી કચેરી/અમલદારનો કાયમી કે કામચલાઉ હુકમ કે મનાઈ હુકમ નથી તેમજ કોઇપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવ્વલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી કે તે બાબતે કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે સદર મિલકત કોઈ લીટીગેશનમાં મુકાયેલ નથી.

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

(૬.૪) અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી તમો બીજીતરફવાળાને અત્રે પાકી બાંહેધરી તથા લેખિત ખાત્રી આપીએ છીએ કે, સદર મિલકત તમો લખાવીલેનાર સિવાય અન્ય કોઇને બાનાખત કે ઇતર પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઇ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી.

(૬.૫) સદર મિલકતના કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓની સઘળી રકમો જેવી કે સેન્ટ્રલ ગવર્નમેન્ટ કે સ્ટેટ ગવર્નમેન્ટના વેરા કે કોઇપણ સરકારી કચેરી જેવી કે મ્યુ.કોર્પોરેશન/પંચાયતના વેરા/પ્રોપર્ટી ટેક્ષ લાઇટ બીલ, શિક્ષણ વેરો, એજ્યુકેશનસેસ, વિશેષધારો, પાણી વેરો કે વરાડે પડતી જમીન મહેસુલ વગેરે અમો લખીઆપનાર ભાગીદારી પેઢી એ ભરવાના રહેશે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટની તારીખ બાદ સદર મિલકત સંબંધીત ભરવાની થતી આવા તમામ પ્રકારના વેરાઓ/બીલોની રકમો તમો લખાવીલેનારે ભરવાની છે. તથા સદર **"કલાસાગર સ્કાયઝ"** યોજનાના તમામ ફલેટ ધારકો માટેની સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ જેવીકે સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા કોમન પ્લોટ, કોમન ઇલેક્ટ્રીસીટી, સદર યોજનાની ડ્રેનેજ વ્યવસ્થા કે સદર યોજનાનાં કોઇપણ કોમન પાર્ટ વગેરેના વરાડે પડતા ઉપયોગના હક્કો સંબંધીતની વરાડેની મેઇન્ટેનન્સની રકમો અને તેના વખતો-વખતના રીપેરીંગ/રીનોવેશનના ખર્ચની, વહીવટી ખર્ચાઓ સહીતની વરાડેની તમામ રકમો મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જે-તે વખતે જે નક્કી કરવામાં આવે તે તમો લખાવી લેનારે ભરવાની રહેશે.

(૬.૬) અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી તમો લખાવીલેનારને પાકો ભરોસો આપીએ છીએ કે સદર યોજનાવાળી સદર જમીન કે તેનો કોઇપણ ભાગ એકવીઝીશનમાં કે રેકવીઝીશનમાં આવેલ નથી તથા તેને કોઇપણ કાયદા નીચે એકવાયર્ડ કરવામા આવેલ નથી તથા સદર યોજનાવાળી સદર જમીન કે તેના કોઇપણ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ્સનો કોઇપણ ભાગ કોઇપણ જાહેર યોજના કે જાહેર રસ્તામાટે અનામતમાં કે કપાતમાં આવતો નથી તથા તેના અનુસંધાને કોઇપણ બાબતે કોઇપણ કોર્ટ કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે કોઇપણ સરકારી કચેરી/અમલદાર સમક્ષ કોઇપણ પ્રકારની કાનુની તકરાર કે દાવાદુવી થયેલા નથી કે જારી નથી.

(૬.૭) અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી તમો બીજીતરફવાળાને પાકી બાહેંધરી અને ખાત્રી આપીએ છીએ કે આ સાથે સામેલ **"એનેક્ષ્ચર-ડી"** માં દર્શાવ્યા અનુસાર ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ વિગેરે આપવામાં આવેલ છે.

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

(૬.૮) સદર યોજનામાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન મુજબ૧૦૦૮૨.૫૧ ચો.મી. કવર્ડ પાર્કીંગ આપવામાં આવેલ છે.

(૬.૯) ફ્લેટનાં વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ થી ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતફવાળા સદર મિલકતમાં સ્ટ્રકચરની ખામી હોવાનું એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને જણાવે અગર કામગીરી, ગુણવત્તા અગર સેવાકીય જોગવાઇઓમાં ખામી હોવા બાબતે ધ્યાન દોરે, તો જયાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી દ્વારા તેવી ખામી સુધારી શકે તેમ ન હોય તો તેવી ખામી સુધારીને સદર યોજના મંજુર પ્લાન અનુસારની સ્થિતિમાં લાવવા સારૂ જે ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી પાસેથી મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે. પરંતુ, નીચે જણાવેલ સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી પાસેથી આવું વળતળ મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં કે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(એ) જો આવી ખામી એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને લીધે થયેલ ના હોય અગર એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના કાબુ બહારનું હોય.

(બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ યાને અયોગ્ય ઘસારાયુક્ત વપરાશના કારણે અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા-વધારા કરેલ હોવાના કારણે કોઇ ખામી સર્જાયેલ હોય ત્યારે.

(સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલ હોય અથવા ફેકટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલ પ્રોડકટમાં, જો સ્વભાવિક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઇઝ, જાડાઇ કે કલર વેરીયેશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય તેવા સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરેલ ફેરફારો બાબતે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

(ડી) જયારે કોઇ કામ કે સામાન માટે બીજીતરફવાળાને ત્રાહિતો દ્વારા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવેલ હોય અને તેવી બાંહેધરીઓનું પાલન માત્ર આવ ત્રાહીતોએ જ કરવાનું હોય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાભાગીદારી પેઢી જવાબદાર રહેશે નહીં. વધુમાં જો ડીફેકટલાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થાય તે પહેલા ત્રાહિત

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

ઉત્પાદકે બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય કે આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/ બીલ્ડીંગ/ફેસ/વીંગના મેઇન્ટેનન્સ હેઠળ આવરી લેવાયેલ હોય કે ખરીદનાર/ મેઇન્ટેનન્સ બોડી દ્વારા જરૂરી લાઇસન્સ મેળવાયેલ નહોય કે વાર્ષિક મેઇન્ટેનન્સનો કરાર કરવામાં આવેલ ન હોય કે રીન્યુ કરેલ ના હોય તેવા સંજોગોમાં આવી ખામીઓ બાબતે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી ની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(ઇ) જો ખરીદનાર આ બાનાખતના કરારની શરત-૭ માં જણાવેલી શરતો/ રજુઆતો કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરશો તો

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/ વેચનારે જણાવેલા મેઇન્ટેનન્સ શીડયુલનું પાલન કર્યુ ના હોય તો.

( ) સદર મિલકતમાં પી.ઓ.પી. કે ફર્નિચર કામ કે કોઇપણ હેવી એસેસરીઝના ફીટીંગ કરાવામાં આવે અને જો તે વખતે ઇલેક્ટ્રીક એસેસરીઝ, વાયરીંગ, દીવાલો, ફલોરીંગ કે કીચન/બાથરૂમની પ્લમ્બીંગ પાઇપો કે એસેસરીઝને કોઇ નુકશાન થયેલ જણાશે કે પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં કોઇ ફેરફાર કરેલ હશે કે તોડ-ફોડ અને ફર્નીચર ફીટીંગ કરતી વખતે એક્ષ્ટર્નલ કે ઇન્ટર્નલ દિવાલને કોઇ નુકશાન થયેલ હશે અને જો તેના કારણે લીકેજ ઉદભવે તો તે બાબતે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઇન યાને કિચન સિંક, ટોઇલેટ, વોશયાર્ડ વિગેરેમાં અનાજના દાણાં, અગરબત્તીની સળીઓ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન, પી.ઓ.પી., સીમેન્ટ કે અન્ય કોઇપણ કચરો નાંખવાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની રહેશે નહીં.

(આઇ) ટોઇલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી ફલોરના જોઇન્ટ ખુલીજાય અને તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની રહેશે નહીં તેમજ ટીવી, ડીશ ટીવી લગાવવા કે તેના કેબલો નાંખવા પાડવામાં આવતા હોલથી થયેલ નુકશાન કે લીકેજની જવાબદારી એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની રહેશે નહીં.

( ) બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના સ્ટ્રકચર (બીમ અને કોલમની સ્થિતી) માં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી તેમજ સદર મિલકતના કીચન/બાથરૂમ/ટોઇલેટના ફીટીંઝમાં, ડ્રેનેજ લાઇનો, પાણીની પાઇપ લાઇનો વિગેરેમાં કોઇ ફેરફાર કે સુધારો

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

વધારો કરેલ હોય જેથી કરીને લીકેજ/શીપેજ ઉદભવે અને તેવા ફેરફાર અંગે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની પરવાનગી લીધેલ ન હોય અને આવો કોઇ ફેરફાર કરેલ માલુમ પડશે તો તે બાબતે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૬.૧૦) સદરહુ એકટની જોગવાઇઓ અનુસાર એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી સદર યોજનાના કોમન એરીયા, કોમન પ્રોપર્ટીના સઘળા હકકો, અધિકારો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે અને તેનો સ્થળ, પ્રત્યક્ષ કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સુપ્રત કરવામાં આવશે.

(૭) **ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજુઆત:-**

(૭.૧) ખરીદનારા બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ તમામ રકમો (વ્યાજ સહીત) નિયમીતપણે ચુકવી આપશે.

(૭.ર) સદર યોજના રહેણાંકના હેતુની હોઇ તમો લખાવીલેનારે સદર મિલકતનો ફકત રહેઠાણ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો છે. આથી તમો લખાવી લેનાર સદર મિલકતનો અન્ય કોઇ હેતુઓ જેવા કે વાણીજિયક, વેપારીક, વ્યવસાયીક, ઓધોગિક ઉપયોગ કરી શકશો નહીં કે સદર મિલકતનો ગોડાઉન તરીકે કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારે ઉપયોગ કરી શક્શો નહીં. તેમજ સદર મિલકતમાં કોઇપણ જાતના ગેરકાનુની/ગેરકાયદાસર કે કાયદાની રૂઇએ મનાઇ ફરમાવાયેલ હોય તેવી વસ્તુ/પદાર્થ રાખવાના કે કોઇ ગુનાહીત વ્યક્તિઓને પનાહ આપવાની નથી તેમજ આવી પ્રવૃત્તિઓ કરવા કે કરાવવા કોઇનેપણ વાપરવા કે ભાડે ઇત્યાદીથી આપવાની નથી. તેજ રીતે સદર મિલકત માટે ફાળવાયેલ ફ્રી પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફકત પેસેન્જર વ્હીકલ (મોટર કાર) પાર્ક કરવા તથા ટુ(ર) વ્હીલર પાર્ક કરવાના હેતુથીકરવાનો રહેશે.

(૭.૩) સદર મિલકત વાપરવા-ભોગવવા સારુ તૈયાર હોવા બાબતે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બીજીતરફવાળાને જાણ થયાના દિન-૧૫ (પંદર)માં સદર મિલકતને વરાડે મળતી સદર યોજનાની જમીન પૈકી વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનના સ્થાનીક વેરાઓ (લોકલ ટેક્ષીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જ, લોકલ ઓથોરીટી, સરકારી, અર્ધ સરકારી કચેરીઓના વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વરાડેની જમીન મહેસુલ તથા સદર યોજનાના બોર, કોમન લાઇટ, મેઇન ગેટ, ઇંટરનલ રોડ, ગાર્ડન જેવી તમામ કોમન

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

પ્રોપર્ટીઓની જાળવણી, નિભાવણી અને રીપેરીંગ ખર્ચાઓ તેમજ માળી, સ્વીપર, વોચમેન, ઉઘરાણી કલાર્ક વગેરેના વેતન, વીમાની રકમો વગેરેની વરાડેની મેઇન્ટેનન્સ ની રકમો, જયાં સુધી મેઇન્ટેનન્સ બોડી (મેઇન્ટેનન્સ કંપની/વીકાસ મંડળ/સર્વીસ સોસાયટી) ની રચના કરવામા ના આવે ત્યાં સુધી તેવી સઘળી રકમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી આ રકમ મેઇન્ટેનન્સ બોડી ને ટ્રાન્સફર કરે ત્યાં સુધી તેમણે બીજીતરફવાળાને કે અન્ય કોઇને કોઇ વ્યાજ આપવાનુ નથી.

(૭.૪) ખરીદનાર બીજીતરફવાળા આ સાથે સંમતી અને ખાત્રી આપે છે કે, સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તેઓ સદર મિલકતના સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર ભોગવટેદાર બનશે તેમજ તે સાથે મેનેજમેન્ટ બોડી (મેઇન્ટેનન્સ કંપની/વીકાસ મંડળ/સર્વીસ સોસાયટી)ના પણ સભ્ય બનશે આથી મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતો-વખત રચાતા નિતી-નિયમો, ઠરાવોનુ પાલન કરી અને તે મુજબ વર્તીને સદર મિલકત વાપરશે, ભોગવશે કે ટ્રાન્સફર કરશે તેમજ બીલ્ડીંગના કે મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારીઓ સાથે તેઓ કોઇપણ બાબતે વાદ-વિવાદ કે ઝઘડો કરશે નહીં.

(૭.૫) ખરીદનારને જાણ છે કે, સદર યોજનામાં અલગ-અલગ રેસીડન્સીયલ ફ્લેટો/ કોમર્શીયલ યુનિટ બંધાવાના છે અને વેચાણ આપનાર દ્વારા તેવી મિલકતો અલગ-અલગ સભ્યોને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી દ્વારા તેવી મિલકતોના બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજો જે-તે ખરીદનાર સભ્યોની તરફેણમાં કરી આપવમાં આવનાર છે અને તેને આધિન આવા સભ્યો સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવિધાઓનો વરાડે પડતો ઉપયોગ કરવા હકદાર બનવાના છે અને તેવા સભ્યોનો પણ તેમાં વણ-વહેંચાયેલ હકક રહેશે. સૂચિત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ફીની રકમ ચુક્વ્યા પછીની ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલ કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા હકકદાર બનશે, તેમાં બીજીતરફવાળાની વગર વાંધે પુરી સંમતી છે.

(૭.૬) આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારથી તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવામાં આવેલી “સદર મિલકત” ને તમોએ તમારા ખર્ચે મેઇન્ટેઇન કરી સારી કંડીશનમાં રાખવાની રહેશે અને તેમાં તમોથી કોઇ ભાંગ-તુટ થાય તો, આવા કામો માટે જરૂરીયાત મુજબ સ્થાનિક સંસ્થાઓની મંજુરી મેળવીને તેના નિતિ નિયમો અને

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

બાયલોઝ મુજબ જ સદર મિલકત રીપેર કરાવવાની રહેશે પરંતુ આવા રીપેરીંગ/રીનોવેશન કરતા/કરાવતી વખતે સદર યોજનાનાં અન્ય કોઇપણ બાંધકામની મજબુતાઇ કે તેની સ્થિતીને અસર કે નુકશાન થાય કે આવા કોઇપણ બાંધકામનો પાયો નબળો પડે તેવા કોઇ પ્રકારના ફેરફારો કે બાંધકામ કે સ્ટ્રક્ચર અલ્ટરેશન વગેરે તમો લખાવીલેનારે કરવા/કરાવવાના નથી.

(૭.૭) તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતમાં કોઇપણ જાતના કેફી દ્રવ્યો કે કોઇપણ જાતનો અકસ્માત થાય તેવો સ્ફોટક પદાર્થ કે કોઇપણ રીતે હાનીકારક/પ્રોહીબીટેડ હોય તેવા કોઇ પદાર્થો લાવવાના કે રાખવાના નથી તેમજ બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને કોઇ નુકશાન થાય તેવી કોઇ મશીનરીનો ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૭.૮) તમો બીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓએ પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ રાખીને જાળવણી કરવાની રહેશે અને ડેવલોપર દ્વારા સદર મિલકતનો કબજો જે સ્થીતીમાં સોંપવામાં આવે તેવી જ સ્થિતીમાં રહે તેવી રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. બીજીતરફવાળાના કૃત્યો, અકૃત્યો કે અપકૃત્યો માટે માત્ર તેઓ પોતેજ જવાબદાર હોઇ, જો કોઇ નુકશાની પહોંચે તો તે બાબતે વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કોઇ જ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૭.૯) તમો ખરીદનારે સદર મિલકતનો કોઇપણ ભાગ તોડવવાનો નથી કે તેમાં કોઇપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરવાનો નથી ઉપરાંત બીલ્ડીંગનું બેઝમેન્ટ અને માર્જીનની જમીન, ફોયર-પેસેજ, લોબી-કોરીડોર વિગેરેમાં કોઇપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ, અડચણ કે સ્ટોરેજ, કબાટ કરવાનું નથી તેમજ બીલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરાવવામાં આવે, તેમાં કોઇ ફેરફાર કરી શકશે નહીં તેમજ સદર મિલકતમાં કોઇ નાના-મોટા બાકોરા પાડવાના નથી કે વધારાના બારી-બારણાં મુકાવવાના નથી તથા સદર બીલડીંગનું સ્ટ્રકચર ડેમેજ થાય કે નુકશાની પહોંચે તેવા કોઇ કૃત્યો કે ફેરફારો કરાવવાના નથી તેમજ એરકન્ડીશન નિયત કરેલ જગ્યામાં જ મુકવાના રહેશે.

(૭.૧૦) અકસ્માતો જેવાકે વિસ્ફોટ થવો, આગ લાગવી, વિજળી પડવી કે શોટ સર્કીટ થવી, કે કોઇ દૈવીકૃત્ય, ધરતિકંપ, અતિશય વરસાદ વિગેરેથી થતા નુકશાન અને માઠા પરીણામો સામે સદર મિલકતના બાંધકામ અને તેમાં લાગેલ ફર્નિચર, માલસામન અને જાનેના જોખમ સામે રાહત/વળતર/રક્ષણ અર્થે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા

BAVAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

ખર્ચે કોઇ સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી કાયમ માટે વીમો ઉતરાવી લેવાનો રહેશે. અને નિયમિત તેના પ્રીમીયમો ભરી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે. સદર મિલકતમા થયેલ અકસ્માતથી આજુ-બાજુવાળા પડોસીઓને કોઇ જાન-માલનું નુકશાન કે હાની પહોંચે તો, તમો બીજીતરફવાળાને વીમા કંપનીમાંથી મળેલ રકમમાંથી આવી નુકશાનીઓને ભરપાઇ કરી આપવાની રહેશે અને આવી વીમાની રકમો તમોએ અન્ય કામમાં કે અંગત ખર્ચમાં વાપરવાની નથી.

(૭.૧૧) તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતમાંથી કોઇપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે નિકાલ કરેલ વસ્તુઓ બહાર નાંખવાની નથી કે સદર બિલ્ડીંગના પેસેજ, સીડી, ધાબા, ફ્રોયર વિગેરેમાં મુકવાની નથી તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુ નાખવાની કે મુકવાની નથી અને તેનો યોગ્ય રીતે નિકાલ કરવાનો રહેશે.

(૭.૧૨) જયાં સુધી તમો બીજીતરફવાળા આ કબજા વગરના બાનાખત અનુસારની ચુકવવાની થતી તમામ રકમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને ચુકતેના હીસાબે ચુકવી ના આપો ત્યાં સુધી એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની લેખીત મંજુરી સિવાય તમોએ સદર મિલકત અન્ય કોઇને ભાડે, પેટાભાડે આપવાની નથી કે તેને કોઇપણ રીતે તબદીલ/ટ્રાન્સફર કે એસાઇન કરી શકશો નહી.

(૭.૧૩) કોઇપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી, સ્થાનિક ઓથોરીટી, કે તેના સત્તાઅધિકારી, રેરા ઓથોરીટી દ્વારા વખતો-વખત ઘડાનારા બાયલોઝ બીલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદર બિલ્ડીંગ અને સદર યોજનાની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ઘડવામા આવતા નિતિ, નિયમો અને તેમાં થતા વખતો-વખતના સુધારા-વધારાઓ, ફેરફારો વગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદર યોજનામાં આવેલ સદર મિલકતના વપરાશ, ભોગવટા બાબતે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા લેવાયેલ તમામ પગલાઓ અને શરતોની બીજીતરફવાળા દેખરેખ રાખી શકશે તેમજ તેવી વિગતો જાહેર કરી શકશે અને આ બાનાખતની શરત અનુસાર તેના વેરાઓ, ખર્ચાઓની રકમો બીજીતરફવાળાએ સમયસર નિયમીત પ્રમાણે ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૭.૧૪) ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ દરમ્યાન સદર મિલકત કે સદર બીલ્ડીંગ કે સદર યોજનાની કોઇપણ મિલકત કે તેના કોઇભાગના વખતો-વખત નિરીક્ષણ/ચકાસણી અર્થે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને કે તેમના સર્વેયરો અને

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

એજન્ટો (કારીગરો, મજુરોની સહિત કે તેમના વગર) ને યોગ્ય સમયે સદર મિલકતમાં પ્રવેશ આપવાનો રહેશે

(૭.૧૫) આ કબજા વગરના બાનાખતના આધારે બીજીતરફવાળાને સદર મિલકત વેચાણ લેવાના હક્ક સિવાય અન્ય કોઇજ લાગ-ભાગ, હકક-હિસ્સા કે હિતો પ્રાપ્ત થતા નથી. અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી દ્વારા તારીખ-૦૩/૦૨/૨૦૨૬ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સદર યોજનાની બી.યુ.પરમીશન મેળવી લીધા બાદ જાણ કર્યેથી તેમજ બીજીતરફવાળા દ્વારા સદર મિલકતની ફુલ એન્ડ ફાઇનલ અવેજની રકમ તથા મેઇન્ટેનન્સ અને લાગુ વેરાઓ, ચાર્જીસ વિગેરેની (વ્યાજ સહીતની) રકમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને ચુકતે કરવામાં આવ્યેથી તેમજ રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકતનું પઝેશન તમોને સોંપવાનું રહેશે અનેપઝેશનની સોંપણી થયા બાદ જ સદર મિલકતના રાઇટ્સ-ટાઇટલ્સ બીજીતરફવાળાને પ્રાપ્ત થશે. પ્રમોટર કે તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉપરોકત તારીખ સુધીમાં અગર મિલકતનો કબજો સોંપી ન શકાય અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવવામાં આવે તો, તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી સદર મિલકત પેટે જે રકમ મેળવેલ હોય તે રકમ ૯% (વાર્ષિક) વ્યાજ સહિત પરત ચુકવી આપવાની રહેશે. પરંતું ઉપરોકત મુદ્દા નં.(૪.૨)માં દર્શાવ્યા મુજબ કે તે સિવાય કાબુ બહારના સંજોગો વસાત સદર મિલકતનું પઝેશન સોંપવામાં વિલંબ થાય તો પ્રમોટર ફલેટ/શોપની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર રહેશે.

(૭.૧૬) પ્રમોટર (એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી) આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફક્ત ૮૭૪૨ ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ (FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ ની ચુકવણી પર મળતાં ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ નો લાભ મેળવીને ૧૦૯૨૦.૩૦ (Payment F.S.I) ચોરસમીટરનાં ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૯૬૬૨.૩૦ ચોરસમીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઇ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે

(૭.૧૭) મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના થયેથી સદર યોજનાની જે મિલકતો (એપાર્ટમેન્ટ યુનિટો તથા શોપ) વેચાણ થયા વગરની છે, તેની સંપુર્ણ માલીકી અને કબજો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનો હોય, એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી પોતાની મરજી અનુસાર તેને વાપરવા કે વેચવા/ટ્રાન્સફર કરવા પુરા હક્કદાર છે અને તેઓ જયારે આવી મિલકતો નવા સભ્યોને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે સદર યોજનાની તમામ કોમન મિલકતો સુવિધાઓનો તમામ સભ્યોની સાથે સહીયારો વપરાશ કરવા નવા સભ્યો હક્કદાર બનશે અને તેઓ મેનેજમેન્ટ બોડીના પણ સભ્ય બનશે.

(૭.૧૮) સદર યોજનામાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ અને ડેવલપમેન્ટના કામો ચાલુ કરેલ છે, જેમાં તમો બીજીતરફવાળાની સંમતી છે અને તમોને કોઇ વાંધા તકરાર નથી કે આજ પછી કોઇ વાંધા લઇ શકશે નહીં. અને સદર યોજનાને ડેવલપ કરવાના કામમાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને પુરો સાથ સહકાર આપવાનો છે. તમો બીજીતરફવાળાને સદર યોજનાનું બ્રોશર આપવામાં આવેલ છે તે બ્રોશર કોઇ લીગલ ડોક્યુમેન્ટ નથી. પરંતું ફકત ઉદાહરણ પુરૂ પાડવા પુરતુ જ છે અને તેમાં દર્શાવેલ ઇમેજો કોમ્પ્યુટરાઇઝ રજુઆત/પ્રતિકૃતિ છે અને તે ભુલ અને મંતવ્યોને આધીન છે. તે બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફર્નિચર અને ફીકસચર્સ ફકત ઉદાહરણ/સેમ્પલ માટે જ છે અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડકટનો હીસ્સો નથી. સાઇટ ઉપરના એકચ્યુઅલ કન્સ્ટ્રકશનમાં કે પ્રોજેકટની એમીનીટીઝમાં કે સ્પેસીફીકેશમાં સદર યોજનાના એન્જીનીયર કે આર્કીટેકટ દ્વારા સુચવ્યા અનુસારના જરૂરી ફેરફારો કરવાના સઘળા હકકો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ પોતાની પાસે અનામત રાખેલ છે

(૭.૧૯) સદર યોજનામાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ અને ડેવલપમેન્ટના કામો ચાલુ કરેલ છે, જેમાં તમો બીજીતરફવાળાની સંમતી છે અને તમોને કોઇ વાંધા-તકરાર નથી કે આજ પછી કોઇ વાંધા લઇ શકશે નહીં. અને સદર યોજના ને ડેવલપ

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

કરવાના કામમાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને પુરો સાથ સહકાર આપવાનો છે.

(૭.૨૦) તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાની રૂબરૂ સાઇટ વીઝીટ કરીને તેની જમીન અને તેના ટાઇટલ્સ, એન.એ. તથા બાંધકામની મંજુરીઓ બ્રોશર સહિતની તમામ વિગતો ચકાસેલ છે જેનાથી તમોને સંતોષ છે તથા તમોએ સદર મિલકતનું બુકીંગ કરાવતી વખતે સદર મિલકતની કિંમત (બેઝીક પ્રાઇસ) અને મેઇન્ટેનન્સ, લાગુ વેરાઓ/ટેક્ષો સહિતની ભરવા પાત્ર રકમોની જાણકારી મેળવીને બુકિંગ કરાવેલ છે અને તે બુક્રિંગ સમયે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ જણાવેલ તમામ શરતો સ્વિકારીને કબુલ મંજુર કરેલ છે.

(૭.૨૧) વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે અગાઉના કે ભવિષ્યમાં વખતો વખતના જે કોઇ ટાઉનપ્લાનીંગ ને લગતા ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી કનેકશનના ચાર્જીસ/કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, અ.મ્યુ.કો.ના કે ઔડાના વેરાઓ કે કોઇપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી/લોકલ ઓથોરીટીના જે કોઇ લાગુ વેરાઓ કે ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(૭.૨૨) સદર મિલકતના બુકિંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદર મિલકતના હાલના અને વખતો-વખતના રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકારના સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જી.એસ.ટી. સહિતના લાગુ વેરાઓ તેમજ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના પ્રોપર્ટી ટેક્ષ, પાણીવેરો, શિક્ષણ ઉપકરણ કે કોઇપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી/લોકલ ઓથોરીટીના જે લાગુ વેરાઓ કે ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(૮) <u>બંધનકર્તા અસરો :</u>

આ બાનાખતના લેખમાં પેમેન્ટ શીડ્યુલમા જણાવ્યા અનુસાર બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના વેચાણ અવેજના બાનાની રકમ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપ્યેથી બીજીતરફવાળાએ દિન-૧૫ (પંદર)માં આ બાનાખતમાં સહી કરવાની છે અને આ લેખની નોધંણી સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીએ કરાવવાની રહેશે અને નોધંણી થયેથી આ બાનાખત નો લેખ બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે પરંતુ જો ઉપરોકત મુદતમાં બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખતમાં સહીં કરેલ નહીં હોય તો સહીં-મત્તા, અંગુઠાની છાપ વિગેરે માટે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપી બોલાવી શકશે અને આવી નોટીસ આપ્યા પછી પણ જો બીજીતરફવાળા સહીં-મત્તા કરવા કસૂર કરે તો તો તેવે સમયે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી બીજીતરફવાળાનું બુકિંગ કેન્સલ કરી શકશે અને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બુકિંગએમાઉન્ટમાંથી એડમીનીસ્ટ્રેશન ખર્ચની રકમ /. .... /- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) કાપીને બાકીની શેષ રહેતી રકમ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ બીજીતરફવાળાને વગર વ્યાજે પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૯) <u>સંપૂર્ણ કરાર</u> :

આપણે બંન્ને પક્ષકારોને વચ્ચે થયેલ આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ તમામ વિગતો, પરીશીષ્ટો, એનેક્ષ્ચરો સહિતનો સંપૂર્ણ કરાર ગણવાનો છે. સદર મિલકતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખીક સમજુતીઓ, એલોટમેન્ટ લેટર, કે કોઇ કરારો, પત્ર વ્યવહાર વિગેરેની વ્યવસ્થા કરતા પણ આ સંપૂર્ણ કરાર વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૦) <u>કરારમાં ફેરફાર :</u>

આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં જો કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કે સુધારો કરવાનો થાય તો તે બંન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી કરવાનો રહેશે.

(૧૧) **<u>આ બાનાખતમા જણાવેલ તમામ શરતો (પ્રોવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતો – વખતના માલીકોને બંધંકર્તા રહેશે:</u>** સદર બાનાખતમાં જણાવેલ તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટો અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતાં હકકો સદર મિલકત ખરીદનાર તથા તેમના વખતો વખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, જે બાબત બંન્ને પક્ષકારોએ કબુલ-મંજુર કરેલ છે.

(૧૨) <u>વિભાજન :</u>

ભવિષ્યમા કોઇપણ સરકારી કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો થકી અગર સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલી કોઇપણ જોગવાઇ/શરતને રદ્દ-બાતલ અગર બિનઅમલી બને, તો આ બાનાખતમાં લખેલ તેવી જોગવાઇ/શરત આ કરાર સાથે સુસંગત નથી તેમ ગણવાનું રહેશે અને આવા કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/ રેગ્યુલેશનો મુજબ તે રદ્દ-બાતલ/કેન્સલ કરેલ અને બિનઅમલી ગણવાની છે, તેમજ

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

બાકીની જોગવાઇ/શરતો, મુજબ આ બાનાખતનો કરારના અમલ વખતે લાગુ હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૩) <u>નોટીસ :</u>

એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ તથા બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઇપણ બાબતે પત્ર કે નોટીસ રજીસ્ટ્રર પોસ્ટ થી મોકલવાની હોય તો તેમનુ પત્ર વ્યવહારનુ સરનામુ નીચે મુજબ રહેશે.

- ✓ **બીજીતરફવાળાનુ પત્ર વ્યવહારનુ સરનામુ**
  નામ :- શ્રી ....
  સરનામુ :- ....
  ..
  મોબાઇલ નં. : ....
  ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. :- ....

- ✓ **એકતરફવાળાનુ પત્ર વ્યવહારનુ સરનામુ**
  નામ :- "મે. વી-૩ કન્સ્ટ્રક્શન કંપની"
  સરનામુ :- બી-બ્લોક, અપર લેવલ, કલાતિર્થ કોમ્પલેક્ષ, જોધપુર, સેટેલાઇટ, અમદાવાદ, ગુજરાત – ૩૮૦૦૧૫.
  ફોન નં. : ૦૭૯-૨૬૯૨૪૫૬૪ / ૨૬૯૨૩૪૨૩
  ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. :- kalainfrastructuresales@gmail.com

(૧૪) <u>સંયુકત ખરીદનાર :</u>

સદર યોજનામા અલગ-અલગ સભ્યો પૈકી જે તે ફલેટ ખરીદનારાઓએ સંયુકત નામે મિલકત ખરીદેલ હોય તો તેવા કેસમા મિલકતના સોદા બાબતે કે અન્ય કોઇપણ વિગત, માહીતી, જાણ, ચર્ચા-વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે કરવા સારૂ સંયુકતનામો પૈકી જે પ્રથમ નામ લખવામાં આવેલ હશે તેમના નામે સંબોધન કરવામા આવશે, પરંતું તે આવા સંયુકતનામવાળા તમામ સભ્યોને લાગુ અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) <u>સ્થાનિક કાયદો :</u>

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

સદર બાનાખતના લેખથી બંન્ને પક્ષકારોના ઉપસ્થીત થતા હકકો, અધીકારો અને જવાબદારીઓનું પાલન અને અમલ ભારત દેશના વખતો-વખતના પ્રવર્તમાન કાયદાઓ મુજબ કરવાનો રહેશે આ બાનાખતના લેખ માટે કાયદાકીય કાર્યક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

(૧૬) <u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ફી</u> :

સદર મિલકતના આ કબજાવગરના બાનાખતના કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ માટેના ખર્ચા જેવાકે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી, ઇન્ડેક્ષ-૨ ની નકલનાં ખર્ચ, એડવોકેટ ફી, કોમ્પયુટર-ઝેરોક્ષ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વગેરે તમો લખાવીલેનારે એકલાએ ભોગવવાના છે તેમજ ભવિષ્યમાં આ બાનાખત કે (સંભવીત) વેચાણ દસ્તાવેજને લઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને મુલ્યાંકન ખાતું કે કોન્ટ્રાકટ એકટ હેઠળ અગર કોઇ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કે રજીસ્ટ્રેશન ફી ભરવાની જવાબદારી ઉપસ્થીત થાય તો તે ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે. ભવિષ્યમાં જો આપણી વચ્ચેનો સોદો કેન્સલ થાય અને આ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવવાનો થાય તો તેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ફી વગેરેનો ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૭) <u>વિવાદનું નિરાકરણ</u> :

સદર મિલકત બાબતે અગર આપણે બંન્ને પક્ષકારોની વચ્ચે કોઇ વિવાદ થાય તો તેનું નિરાકરણ સુમેળથી લાવવાનું રહેશે અને જો આવા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરીસત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

<u>પરિશીષ્ટ : ૧</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૨ (વાડજ), તાલુકા સાબરમતીના મોજે ગામ – ચાંદખેડાની સીમના સર્વેનંબર-૮૨૩/૪ ની ૧૨૧૪૩ ચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૪ (ચાંદખેડા) માં થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૦ ની ૭૨૮૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન, જેના ખુટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

❖ <u>સદર યોજનાવાળી જમીનના ખુંટ ચારની વિગત</u>:-

પુર્વે : ફાઇનલ પ્લોટ નં.૧૧૨

પશ્ચિમે : ૩૦.૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ

ઉત્તરે : ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૭

દક્ષિણે : ૧૮ મીટર ટી.પી. રોડ તથા ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૭

<u>પરિશીષ્ટ : ૨</u>

ઉપરોકત <u>**પરિશીષ્ટ : ૧**</u> માં વર્ણવેલ મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બીનખેતી ની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ <u>**"કલાસાગર સ્કાયઝ"**</u> નામ ની રેસીડેન્સીયલ/કોમર્શીયલ યુનિટો ની યોજનામાં **............** માળ પર આવેલ ફલેટ/શોપ નંબર - **................** તરીકે ઓળખાતી **.............** **ચો.મી.** AMC ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરિયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ વગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે વરાડે પડતા વપરાશના હકકો સહિતની મિલકત, જેના માપ અને ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

<u>વેચાણ રાખેલ/ખરીદેલ યુનિટ ના બિલ્ટઅપ તથા કાર્પેટ એરીયા ની વિગત :</u>

બ્લોક નંબર	ફલેટ/શોપ નંબર	ફલોર નંબર	**AMC** ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરિયા	રેરા મુજબ કાર્પેટ એરીયા	રેરા મુજબ બાલ્કની એરીયા	રેરા મુજબ વોશ એરીયા
....	....	....	.... ચો.મી	.... ચો.મી.	.... ચો.મી	.... ચો.મી.

❖ **સદર મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત**

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

પરિશીષ્ટ : ૩

સી.સી ટીવી કેમરા, એલીવેટર

એનેક્ષ્ચર :- એ

ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષ્ચર :- બી

રેરા રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર :- સી

ફલોર પ્લાન

એનેક્ષ્ચર :- ડી

SPECIFICATIONS OF KALASAGAR SKIES

Flooring :

- 32"X 32" Double Charge Vitrified Flooring in the drawing, dinning bedrooms, kitchen & balcony.

Wash Area:

- Kota stone flooring with dado of glazed tiles up to Sil level
- Separate Otla for washing machine with electric & plumbing point

Kitchen :

- Platform: Mirror polished granite with S. S. Sink
- Decorative tile dado up to lintel level on the walls above the platform

Doors & Window :

- Decorative main entrance door
- Bedrooms &Toilet Doors -Flush Door
- Fittings : Europa make lock & Fittings
- Door Frame : Wooden, Import wood
- Windows sill : Polished Green Stone sill
- Windows : Aluminum anodized sections 1.2 mm thickness (Jindal Make)

Bathrooms:

- Wall : 24"X 12"Decorative tiles dado up to lintel level
- Floor : 1"X 1" floor tiles

Plumbing :

- CPVC / UPVC water supply pipes Supreme / Astral make
- Plumber make Bathroom fittings
- Cera make sanitary ware

Electrical :

BANKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

- Main distribution board with ELCB & MLCB of Standard Company with ISI Mark
- Concealed ISI copper wiring with adequate numbers of points in all rooms
- Modular Switches – Standard Company with ISI Mark.
- Provision for DTH – Point (i) Drawing Room (ii) Master Bed Room
  Internet – Internal point in Master Bed Room
  Telephone – (i) Drawing Room (ii) Master Bed Room

External & Internal Finishes :

- External : Sand Face Plaster with acrylic paint
  Internal : Single coat mala plaster with putty finish Birla / J.K. make

નોંધ : સ્પેસીફીકેશનમાં જણાવ્યા મુજબના તમામ માલ, મટીરીયલ વગેરે અલગ-અલગ કંપનીઓ/ફેકટરીઓ/ઉત્પાદકો દ્વારા પ્રોડકશન કરવામાં આવતું હોઇ તેની ગેરંટી/વોરંટી આવી કંપનીઓ/ફેકટરીઓ/ઉત્પાદકોને આધિન રહેશે.

આજ તારીખ .... ૨૦૨૧ ના રોજ જિલ્લા અમદાવાદ મધ્યે, આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરારનો લેખ આપણે બંન્ને પક્ષકારોની વચ્ચે વાંચી-વંચાવી, સમજી વિચારીને, તન-મનથી સભાનાવસ્થામાં, બીનકેફી હાલતમાં અને કોઇપણ જાતનાં દાબ-દબાણ કે શેહ શરમ વગર રાજીખુશીથી કરેલો છે, જે આપણે બંન્ને પક્ષકારોને પોતાને તથા બંન્ને પક્ષકારોના વંશ, વાલી, વારસો, તથા વખતો-વખતના, વહીવટદારો, સકસેસર્સ, એસાઇનીઓ, સરવાઇવર્સ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

➢ **<u>એકતરફવાળા અગર લખીઆપનાર :</u>**

વી-૩ કન્સ્ટ્રક્શન કંપની, તે ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર,
શ્રી શરદ કનૈયાલાલ શાહ. ....

➢ **<u>બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર :</u>**

શ્રી....................................... ....

સાક્ષી,

૧: શ્રી ....

૨: શ્રી ....

BANAKHAT DRAFT

Performa for Agreement to Sale of Kalasagar Skies Block- A, B, C, D & E

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ – ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ:

[વી-3 કન્સ્ટ્રક્શન કંપની, તે ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર,

શ્રી શરદ કનૈયાલાલ શાહ તે લખીઆપનાર]

[.. લખાવીલેનાર]

BANAKHAT DRAFT