

બાનાખતનો કરાર

લખી આપનાર :-  
એકતરફવાળા

**SHLOK DEVELOPERS**  
**P.A.No. AEKFS 3047 R**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું પત્રવ્યવહારનું  
સરનામું - ૩૧૫, રત્નાંજલી સ્કવેર, ગ્લોરીયા  
રેસ્ટોરન્ટની પાસે, અમદાવાદ છે તેના વતી અને  
તરફથી તેના ભાગીદાર

.....  
ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ઠેકાણું  
- ૩૧૫, રત્નાંજલી સ્કવેર, ગ્લોરીયા રેસ્ટોરન્ટની  
પાસે, પ્રહલાદનગર રોડ, સેટેલાઈટ, અમદાવાદ.  
**AADHAARNO.**

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો"  
અગર "લખીઆપનાર " યાને કે "એકતરફવાળા"  
એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨)

લખાવી લેનાર :-

બીજીતરફવાળા

ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,  
ઠેકાણું -

AADHAAR NO.

જેમને હવે પછી આબાનાખતના કરાર માં "તમો"  
અગર "લખાવી લેનાર" યાને કે "બીજીતરફવાળા"  
એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪(પાલડી)ના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ઓકાફ ગામની સીમના ખાતા નંબર - ૮૧૬ ના સર્વે/બ્લોક નંબર - ૩૪૫/૨ ની ૩૪૫૯ ચોરસમીટર જમીનના ટી.પી. સ્કીમ નંબર - ૮૯ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૪૪/૨ ની ૨૦૭૬ ચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણીજ્યના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલા બાંધકામ સહીતની યોજના/સ્કીમ કે જે "શ્લોક સત્વ" નાં નામથી ઓળખાય છે. સદર "શ્લોક સત્વ" સ્કીમના બ્લોક નંબર - ..... ના ..... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર-..... કે જે આશરે ..... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળો છે તથા બાલકનીનું માપ આશરે ..... ચોરસમીટર છે તથા વોશ એરીયાનું માપ આશરે ..... ચોરસમીટર છે તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી, વહેચી ના શકાય તેવી, વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે ..... ચોરસમીટરવાળી મિલકત તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકત કે જેની ચતુ:સીમા આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી “સદરહુ મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકત લખી આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

સર્વે/બ્લોક નંબર-૩૪૫ ની ૪૮૫૬ ચોરસમીટર જમીનને બીનખેતી કરાવવા માટેની જરૂરી અરજી વિગેરે મે. સીટી ડેપ્યુટી કલેક્ટરશ્રીને કરવામાં આવેલ હતી અને મે. સીટી ડેપ્યુટી કલેક્ટરશ્રીએ તેમના હુકમ નંબર- સીડીસી/એનએ/એસઆરનં. ૧૨૨/૦૭/૦૮ તારીખ ૨૨-૫-૨૦૦૮ થી સદર જમીન વાણીજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી કરી આપેલ છે. જેની નોંધ રેવન્યુ

(૩)

દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર-૨૬૯૫ તારીખ ૧૩-૬-૨૦૦૮ થી થયેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદર ફાઈનલ પ્લોટની બીનખેતીની જમીન પ્રવિણભાઈ કાળીદાસ મિસ્ત્રી તથા રામચંદ્ર કાળીદાસ મિસ્ત્રીએ બીપીનભાઈ ડાહ્યાભાઈ ઠક્કર પાસેથી ફારગતીના દસ્તાવેજથી રાખી તેમની યાને કે પ્રવિણભાઈ કાળીદાસ મિસ્ત્રી તથા રામચંદ્ર કાળીદાસ મિસ્ત્રીએ પોતાની તરફેણમાં એક ફારગતીનો દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે. જે ફારગતીનો દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર - ૩૯૭૭ તારીખ ૧૯-૫-૨૦૧૫ થી નોંધાયેલ છે. જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર-૩૮૪૬ તારીખ ૨૯-૫-૨૦૧૫ થી થયેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટની બીનખેતીની જમીન લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ પ્રવિણભાઈ કાળીદાસ મિસ્ત્રી તથા રામચંદ્ર કાળીદાસ મિસ્ત્રી પાસેથી વેચાણ રાખી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૬૪૨૮ તારીખ ૧૬-૪-૨૦૨૨ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર-..... તારીખ ..... થી થયેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

સદર સ્કીમનું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજૂ કરવામાં આવેલ હતા અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને બ્લોક નંબર-એ+બી ના પ્લાન તેમના કેસ નંબર-BLNTI/SWZ/030222/CGDCRV/A5655/R0/M1, રજાચીઠી નંબર - 06022/030222/A5655/R0/M1 તારીખ ૨૬-૩-૨૦૨૨ તથા બ્લોક નંબર-સી ના પ્લાન તેમના કેસ નંબર-BLNTI/SWZ/030222/CGDCRV/A5656/R0/M1, રજાચીઠી નંબર - 06022/030222/A5656/R0/M1 તારીખ ૨૬-૩-૨૦૨૨ થી પ્લાન પાસ કરી આપેલ છે. સદર બંને રજાચીઠી તારીખ ૫-૭-૨૦૨૨ ના રોજથી અપડેટ થયેલ છે.

સદર સ્કીમમાં જે સુધારા-વધારા કરવાના છીએ તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અમો લખી આપનાર રીવાઈઝ કરાવી શકશું તેમજ એલોટમેન્ટ લેટર, બાનાખતનો કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ, પઝેશન કરાર વિગેરેમાં લખી આપનાર સરકારશ્રીના તેમજ રેરા કાયદા અંતર્ગત,

(૪)

સરકારી-અર્ધસરકારી કાયદા અન્વયે વખતો-વખતના નીતિ-નિયમો મુજબ તેમજ સ્કીમના વિશાળ હિતાર્થે લખી આપનાર ફેરફાર કરી શકશે જેની જાણ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરેલ છે અને સદર હકીકતથી તમો લખાવી લેનાર માહિતગાર છો અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી અને તેમાં તમો લખાવી લેનારે સંમતી આપેલ છે અને ભવિષ્યમાં જરૂર પડે ત્યારે તમો લખાવી લેનારે અલગથી સંમતિ / સંમતિલેખ આપવાની છે.

આમ, અમો લખી આપનારે કાયદેસરના મંજૂર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ સદર ફાઈનલ પ્લોટ/સબ-પ્લોટની જમીનમાં બાંધકામ કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજૂરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવી લીધેલ છે. સદર જમીનમાં લખી આપનારે જે સ્કીમ મુકેલ છે તે સ્કીમનું નામ " શ્લોક સત્વ " આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હક્કો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

લખી આપનારે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ અમદાવાદ ખાતેની કચેરીમાં ઈન્વર્ડ કરાવેલ છે અને સદર અરજીના અનુસંધાને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગુજરાત સરકાર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટનું રજીસ્ટ્રેશન નંબર-...../...../...../...../...../...../...../..... તારીખ ..... થી નોંધણી કરી નોંધણી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ છે.

લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કઈ કઈ મિલકત વેચાવાની બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. દુકાનની ઉપર આવેલ ટેરેસ જે-તે ફ્લેટ હોલ્ડરોને ઓપન ટુ સ્કાય તરીકે વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપેલ છે. દુકાનની ઉપર આવેલ ટેરેસમાં દુકાન હોલ્ડરનો કોઈ હક રહેશે નહીં. તે મુજબની માહિતી લખાવી લેનારને લખી આપનારે આપેલ હતી. જેની જાણ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરેલ છે. સદર હકીકતથી તમો લખાવી લેનાર માહિતગાર છો અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી અને તેમાં તમો લખાવી લેનારની સંમતી છે. આમ, લખી આપનારે સદર સ્કીમની સંપૂર્ણ માહિતી

(૫)

લખાવી લેનારને આપેલ હતી. લખાવી લેનાર તેમની પસંદગી મુજબ સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગે છે. ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ઉચ્ચક રૂપિયા =૦૦ અંકે રૂપિયા

પુરામાં ખરીદવા માંગે છે. ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે ફાઈનલ મીટીંગ થયેલ હતી અને લખી આપનાર લખાવી લેનારને સદર હકીકત સાથેની સદરહુ મિલકત કિંમત મુજબ રૂપિયા =૦૦ અંકે રૂપિયા

પુરામાં વેચાણ આપવા સંમત થયેલ હતા અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર અમો લખી આપનારનો હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે અને તે મુજબ લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકત કુલ અભરામના દાવે અઘાટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

આમ, ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપૂર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદર સ્કીમના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરેની નકલ, એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે તેમજ તમો લખાવી લેનારે તે તમામ અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/ સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે તથા સદરહુ યોજનામાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની ચકાસણી તેમજ સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા, ક્લીયર, માર્કેટેબલ, સેલેબલ અને યોગ્ય છે તે અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તેમજ તેમના આર્કિટેક્ટ-એન્જિનિયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. સદરહુ મિલકતની કિંમત ઉચ્ચક પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલી છે. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલની ખાત્રી કરીને/કરાવીને તેનાથી સંપૂર્ણ સંતોષ થવાથી તેમજ

(૬)

તે યોગ્ય હોવા અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાએ કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે. ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપૂર્ણ સમજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. આ બાનાખતનો કરારનો તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજનો ડ્રાફ્ટ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે બીજીતરફવાળાએ તેમના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે તેમજ જાતે વાંચી, વંચાવીને ડ્રાફ્ટ એપ્રુવ કરી એકતરફવાળાને આપેલ છે અને બીજીતરફવાળાએ ડ્રાફ્ટ મંજૂર કરેલ હોઈ આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જેથી આ બાનાખતના કરાર તેમજ સદરહુ મિલકતનું ચુકતે પેમેન્ટ લખાવી લેનાર લખી આપનારને ચુકવી આપે ત્યારબાદ કરવાના થતા વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી અને જો કરે-કરાવડાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે અને ઉપરોક્ત તમામની ઓરીજનલ નકલ તમામ સભ્યોના દસ્તાવેજ થયેથી લખી આપનારે સર્વીસ સોસાયટીને સોંપી દેવાના છે અને રહેશે અને કોમન એરીયા માટે જે કોઈ લખાણો/દસ્તાવેજો વિગેરે મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાના થાય કે કરવા પડે તે તમામ લખી આપનારે કરી આપવાના છે અને તે અંગે જે કોઈ ખર્ચ વિગેરે થાય તેમાં લખાવી લેનારના હિસ્સે પ્રપોઝનેટ જે રકમ આવે તે તમામ રકમ લખાવી લેનારે કોઈપણ આનાકાની કર્યા વિના સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવી આપવાની છે. ઉપરોક્ત તમામ હકીકત બાબતે લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નક્કી કરેલ હતું.

સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરે તમામની સંપૂર્ણ માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે લખાવી લેનારે તેમના આર્કીટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

સદર સ્કીમના પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ હતા તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે કરેલ છે અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

(૭)

સદરહુ મિલકતના કાર્પેટ એરીયામાં યુનીટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.

સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખી આપનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખી આપનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અગર આ યુનિટની તેમજ તેની બાજુમાં આવેલા યુનિટની વચ્ચેની દિવાલ તેમજ બાકીની દિવાલો સીંગલ ઈટની પડદી સ્વરૂપની દિવાલ છે અને તેમાં જો નવા કબાટો વિગેરે મુકાવવા સારૂ દિવાલમાં ખાડા કરવા જાવ તો તેનાથી તે દિવાલ કે સ્લેબ વિગેરેને નુકશાન થાય. આમ લખાવી લેનારે તેવી દિવાલો અંગે તેમજ તેની અડો-અડ આવેલા યુનિટના વપરાશકર્તા અને માલિકે એક-બીજાને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી અને તેનો વપરાશ અને ઉપયોગ પરસ્પરની સંમતીથી તેમજ એક સંપ થઈને કરવાનો છે તેમજ એકબીજા સાથે હળી-મળીને તેમજ સહકારથી વર્તવાનું છે. વધુમાં લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં પી.ઓ.પીનું કામ અથવા કોઈપણ પ્રકારના ડેકોરેટીવ ફીટીંગ્સનું કામ કરવા સારૂ ડ્રીલ મશીનથી દિવાલમાં કે સ્લેબ વિગેરેમાં કાણાં કે હોલ કરવાના તથા દિવાલમાં એસી પાઈપીંગ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ કે ઇલેક્ટ્રીકની પાઈપ નાખવા માટે દિવાલમાં કે સ્લેબ વિગેરેમાં ઝરી કરાવતાં તથા સદરહુ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચરનું કામ અથવા કોઈ પણ પ્રકારનું રીપેરીંગનું કામ કરાવતા સદરહુ મિલકતની કોઈપણ દિવાલમાં કેક કે તિરાડ ઉત્પન્ન થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતના જોઈન્ટ, બીમ, દિવાલ કે સ્લેબ વિગેરેના પ્લાસ્ટર કે સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર તેવી નુકશાની કે ખામી માટે કોઈ વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં. આમ છતાં લખાવી લેનાર આવું કોઈ બિનજવાબદાર કૃત્ય કરે તો તેની સઘળી જવાબદારી લખાવી લેનારની અંગત રહેશે.

(૮)

આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતોવખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

(૧).. સદરહુ મિલકતની કિંમત પરસ્પર વાટાઘાટો કરી પક્ષકારો વચ્ચે ઉચ્ચક રૂપિયા =૦૦ અંકે રૂપિયા

પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી.

(૨).. લખી આપનારે સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સાડના પ્લાન/નકશા સંબંધિત સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજૂર કરાવીને અને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવીને મઝીયારા વિસ્તારની સોંપણી સમયસર લખી આપનારે કરવાની રહેશે.

(૩).. સદરહુ મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફ્ટસ વિગેરેની માહિતી આ સાથેના એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબની છે અને તે મુજબનું મટીરીયલ્સ વિગેરે લખી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. કોઈપણ સંજોગોવસાત સદરહુ મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબનું આ સાથે રજુ કરવામાં આવેલ એનેક્ષર મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબનું મટીરીયલ્સ તેના સમાન અગર તેનાથી ચઢિયાતી ગુણવત્તા વાળું સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૪).. સદર સ્કીમનું કામકાજ ચાલુ હોય તે દરમિયાન સદર સ્કીમનો વિમો લખી આપનારે જે તે સરકારી વીમા કંપની પાસેથી લેવાનો છે અને કોઈપણ સંજોગોવસાત કે કુદરતી આફતને કારણે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર સ્કીમના બાંધકામ વિગેરેને થાય અને તેવું નુકશાન વિમા કંપની દ્વારા ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેવી રકમની માલિકી લખી આપનારની રહેશે.

(૯)

(૫).. સરકારશ્રીના વખતોવખતના નીતિ-નિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનિટ/મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય તેવું હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજૂરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે.

(૬).. સદરહુ મિલકતના બુકીંગ પેટે તેમજ થયેલ કામકાજ પેટે લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબના રૂપિયા ચુકવી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને મળેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને પાકી પહોંચ આપીએ છીએ. અને સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રકમમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

રૂપિયા      ચેક નંબર      બેંકનું નામ  
=૦૦

(અ).. સદર મિલકતના બાનાખતના કરારના બાના પેટે કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપેલ છે.

(બી).. સદર મિલકતનો બાનાખતનો કરાર થયેલથી કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(સી).. પ્લીનથ લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(ડી).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદર સ્કીમમાં પોડીયમ તથા સ્ટીલ્ટ તથા સ્લેબનું બાંધકામ પુરું થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(ઈ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરું થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એફ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ,, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(જી).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એચ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો વિગેરેનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(આઈ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાકીની ચુકતે રકમ સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે અને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે તે સમયે અગર બી.યુ.પરમીશન અગર કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ આવેથી લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(ઇ).. લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૩૭૩૬-૮૦ ચો.મી. છે. અને લખી આપનારે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની ૧૮૬૮-૪૦ ચોરસમીટર સુચિત એફ.આસ.આઈ. જુદી-જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. આમ કુલ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ૫૬૦૫-૨૦ ચોરસમીટર છે.

હાલમાં, સદર સ્કીમમાં ૫૬૦૧-૮૨ ચોરસમીટર એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન લખી આપનારે કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનું તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ યુનીટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી લખી આપનારની જ રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ

મિલકત ખરીદવા સંમત થયેલ છે. સદરહુ સ્કીમની બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા એમેનીટીઝ તથા ટેરેસની માલીકી સર્વીસ સોસાયટી/મેમ્બર ઓફ એસોસીએશનની રહેશે.

(૮)..લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાત્રી આપે છે.

(એ).. લખી આપનાર ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો ધરાવે છે અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે.

(સી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી.

(ડી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(ઈ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાયેલ બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યાં છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાયેલ બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવેલ છે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાયેલ બિલ્ડીંગ અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે.

(એફ) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ પહોંચે.

(જી) લખી આપનારે આ સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાયેલ બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હકોને કોઈ પણ રીતે અસર પહોંચે.

(એચ) લખી આપનાર ખાત્રી પુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(આઈ) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, સદર સ્કીમની જમીન/મિલકત અને યોજના અંગે લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(૯).. લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુકતે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આજુબાજુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઈ નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર - મઝિયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય અને લખાવી લેનારની કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે સદરહુ મિલકતને કોઈ નુકસાન થશે તો લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૦).. સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે (લખી આપનારે આવા ચાર્જ માટે જે તે સક્ષમ સત્તાધિશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ અધિનિયમ, નોટીસ વિગેરેની નકલ લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે) અને લખાવી લેનાર, લખી આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી તેવી રકમ પંદર દિવસની અંદર લખી આપનારને અગર જે તે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકારશ્રીના જે

તે ડીપાર્ટમેન્ટ/ કચેરીમાં ભરવાના રહેશે.

(૧૧).. સભ્યો/ફ્લેટ/દુકાન/યુનિટ હોલરો વચ્ચે ભવિષ્યમાં વાહનો પાર્ક કરવા બાબતે વાંધો, તકરાર ના થાય તે માટે દરેક યુનિટ હોલરોની વિનંતીને માન આપીને પાર્કિંગની વ્યવસ્થા ગોઠવવામાં આવેલ છે જેમાં દુકાન હોલરોએ તેમની દુકાનની આગળ આવેલ માર્જનની જગ્યામાં તેમના પોતાના વાહનો તથા તેમને ત્યાં આવતા ગ્રાહકો / મુલાકાતી વિગેરેના વાહનો બાજુની દુકાનના માલિકોને અડચણ કે અંતરાય, અવરોધ ના થાય તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને ફ્લેટના પાર્કિંગમાં દુકાન હોલરોનો કોઈપણ પ્રકારનો પાર્કિંગ કરવાનો હક્ક રહેશે નહીં, તેવી જ રીતે ફ્લેટ હોલરોએ હોલપ્લીન્થ / ભોયતળીયુ અથવા બેઝમેન્ટના પાર્કિંગમાંજ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના છે. દુકાનની આગળ આવેલ માર્જનની જગ્યામાં કે ખુલ્લી જગ્યામાં તેમના પોતાના વાહનો કે તેમના ત્યાં આવતા મહેમાનો, સગાસંબંધીઓના વાહનો પાર્ક કરવાના નથી અને તેમજ ફ્લેટ હોલરો વચ્ચે કોઈપણ જાતની તકરાર ઉપસ્થિત ના થાય તે માટે હોલોપ્લીન્થ / ભોયતળીયુ તથા બેઝમેન્ટમાં માર્કિંગ કરીને પાર્કિંગ ફેસીલીટી આપવામાં આવેલ છે.

(૧૨).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા-ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહીં કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

(૧૩).. સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે મેનેજમેન્ટ બોડી/સર્વીસ સોસાયટી રચના કરે તો તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ તેમા લખાવી લેનારે ફરજિયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૧૪).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનારે ચુકવી આપવાની છે.

(૧૫).. લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઇ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઇ-મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૧૬).. વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિક્વીડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને આધિન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારને ચૂકવેલા યુનિટની વેચાણ કિંમતના હતા રીફંડ કરવાના રહેશે.

(૧૭).. લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ૩૧-૬-૨૦૨૫ ના રોજ અથવા તે પહેલાં લખાવી લેનાર લખી આપનારને ચુકતે પેમેન્ટ ચુકવેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને સોંપશે અને તે પહેલાં નક્કી કર્યા મુજબની રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(૧૮).. લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નક્કી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઈ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૯).. લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન-૧૫ માં કરીને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર દસ્તાવેજ કરી આપી અને તે સમયે લખાવી લેનારને કબજો સોંપશે અને તે સમયે લખાવી લેનારે દસ્તાવેજ કરવા સારૂ તેમના પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટા વિગેરે લખી આપનારને આપવાના રહેશે અને બાકી રહેલા નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરા કરવામાં લખાવી

(૧૫)

લેનાર નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર ને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની લખાવી લેનાર આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે લખાવી લેનાર આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. લખી આપનાર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ્સની તથા અન્ય ચાર્જ્સની રકમ ભરપાઈ કરવા લખાવી લેનાર સંમત થયેલ છે.

બી.યુ. પરમીશન આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી લખી આપનારના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનારે લખી આપનાર પાસેથી ચૂકતે વેચાણ અવેજ ચુકવીને યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને લખાવી લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા 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 લખી આપનારે સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૨૦).. લખી આપનાર તરફથી લખાવી લેનારને લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી લખાવી લેનારે યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર લખાવી લેનાર કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનિટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનિટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

(૨૧).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો બાકી રહેતી રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR+2% મુજબ વ્યાજ વસૂલ કરવાના લખી આપનારના હકને બાધક બન્યા વિના, અને લખાવી લેનાર હમ્નાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન

કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહીં અને તેમછતાં જો કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે. (લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે)

(૨૨).. સદરહુ મિલકતમાં લખીઆપનાર તથા ..... સિવાય(નાણાંકીય ધિરાણ મેળવેલ છે તે સિવાય) અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો રહેતો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જમીમાં કે અવલ જમીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

(૨૩).. સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ , આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૨૪).. આ બાનાખતના કરારની મુદત તારીખ ૩૦-૬-૨૦૨૫ ની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૨૫).. સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમછતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક પરફોર્મન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશો.

(૨૬).. આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.

(૨૭).. સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે તમો લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનું ચુકતે પેમેન્ટ અમોને ચુકવી આપો ત્યારથી અને/અગર વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ બંનેમાંથી જે પહેલા હોય ત્યાં સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨૮).. સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા/ મઝીયારી/ કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં ટોરેન્ટ પાવર -ઈલેક્ટ્રીક સીટી તેમજ કોર્પોરેશનનો ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજી. ફી., જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જે અલગથી લખાવી લેનારે જે તે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ, ઓથોરીટીઓ કે મેનેજમેન્ટ બોડી/સર્વીસ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાના રહેશે.

(૨૯).. સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં તે શરતે જ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૩૦).. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૩૧).. આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન

એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૨).. પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટી/ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૩) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હોય એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૪).. સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઈશે નહીં અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદા (૩%) ની અંદર હોય તો લખાવી લેનારે ચુકવેલા વધુ નાણાં લખી આપનારે આવા નાણાં અંતિમમાં ચુકવેલ નાણાંની તારીખથી વાર્ષિક SBI MCLR+2% લેખે વ્યાજ સાથે દિવસ-૪૫ ની અંદર રીફંડ કરવાના છે અને રહેશે તથા લખી આપનાર દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં ૩% થી વધારો હોય તો લખી આપનારે મુદ્દા નંબર-૬ માં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરી શકશે અને તેવા વધુમાં ચુકવેલ નાણાં ઉપર લખાવી લેનારે વાર્ષિક SBI MCLR+2% લેખે વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે.

(૩૫).. સદરહુ મિલકતનો કબજો તારીખ ..... કે તે પહેલા સોંપી દઈશું અને કામ પરીપુર્ણ થઈ જાય તો દસ્તાવેજ કરી આપીશું. અને સદર મુદતમાં લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકતે વેચાણ કિંમત ચુકવી આપી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદર નક્કી કરેલ મુદતમાં વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને વેચાણ અવેજ મુજબની ચુકતે રકમ ચુકવી આપવામાં કસુર કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે લખી આપનારે બાકી રહેતી ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR+2% મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે અને સદર મુદતમાં લખી આપનાર લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં કસુર કરે અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ મિલકતનું પઝેશન સોપવામાં નિષ્ફળ જાય એટલે કે વેચાણ લેનારને મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોપવામાં ના આવે તો લખી આપનારે લખાવી લેનારને વાર્ષિક SBI MCLR+2% મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત છે.

(૩૬).. લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચુકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR+2% મુજબ વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલી કુલ કિંમત પૈકીની બાકીની રકમ ચુકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR+2% મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત છે.

(૩૭).. સદરહુ મિલકતના બાનાખતના કરારનો અમલ થયા બાદ લખી આપનારે સદરહુ મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના પર બોજો ઉભો કરી શકશે નહીં અને આવી રીતે ગીરો મુકવામાં આવે અથવા કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવે તો તેવા કીસ્સામાં તે સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમે તેમ હોય તેમછતાં આવી રીતે ગીરો મુકવાના અથવા બોજો ઉભો કરવાના કારણે જેણે પણ સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું નક્કી કરેલ હતો તેના હિત સંબંધને અસર થશે નહીં.

(૩૮).. આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૨૦)

(૩૯).. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટિસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને ઈ-મેઈલ આઈડીથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધીત ઈ-મેઈલ આઈડી ઉપર મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનાર નું ઈમેલ આઈ.ડી. ....

લખી આપનારનું ઈમેલ આઈ.ડી. ....

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા ઈ-મેઈલ આઈ.ડી.માં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને ઈ-મેઈલ આઈડીથી કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો ઉપર જણાવેલ ઈ-મેઈલ આઈડી ઉપર મોકલવામાં આવેલ તમામ મેસેજસ, નોટીસ, સંદેશા વિગેરે યથાપ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૪૦).. સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં, લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૪૨).. આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ભોગવવાની છે.

-: પરીશીષ્ટ :-

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪(પાલડી)ના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ઓકાફ ગામની સીમના ખાતા નંબર - ૮૧૬ ના સર્વે/બ્લોક નંબર - ૩૪૫/૨ ની ૩૪૫૯ ચોરસમીટર જમીનના ટી.પી. સ્કીમ નંબર - ૮૯ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૪૪/૨ ની ૨૦૭૬ ચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણીજ્યના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન તથા તેમાં આવેલા બાંધકામ સહીતની યોજના/સ્કીમ કે જે "શ્લોક સત્વ" નાં નામથી ઓળખાય છે. સદર "શ્લોક સત્વ" સ્કીમના બ્લોક નંબર - ..... ના ..... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર-..... કે જે આશરે ..... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળો છે તથા બાલ્કનીનું માપ આશરે ..... ચોરસમીટર છે તથા વોશ એરીયાનું માપ આશરે

(૨૧)

..... ચોરસમીટર છે તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલી, વહેચી ના શકાય તેવી, વણવહેચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે ..... ચોરસમીટરવાળી મિલકત તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકત.

"શ્લોક સત્વ" સ્કીમના ખૂંટ ચારની વિગત :-

પુર્વ :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૨

પશ્ચિમે :- ૧૮-૦૦ મીટરનો ટી.પી.રોડ

ઉત્તરે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૪ પૈકીની બાકીની જમીન

દક્ષિણે :- ૨૪-૦૦ મીટરનો ટી.પી.રોડ

એ રીતે ખૂંટ ચાર વચલી મિલકત

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી, શુધ્ધ-બુધ્ધિ પુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને લખી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને તથા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના હાલના તથા વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ :- અમદાવાદ

તારીખ :- - - ૨૦૨૨

સાક્ષીઓ :-

---

SHLOK DEVELOPERS ના ભાગીદાર

## **Annexure:-**

### **PROPOSED PROJECT SPECIFICATIONS**

#### **1) Flooring**

- **Tile Flooring**

#### **2) Parking**

- **Free Car Parking**

#### **3) RCC Frame Structure with Brick Masonary wall**

#### **4) Wall Finish**

- **Internal Finish – Single Coat Plaster**
- **External Finish – Double Coat Plaster**

#### **5) Toilet and Plumbing**

- **Glazed tiles dado upto lintel level**
- **Concealed Plumbing with reputed sanitary ware and CP fittings**

#### **6) Windows**

- **Aluminum Windows**

#### **7) Electrification**

- **Concealed wiring with ISI marked materials with good quality accessories and sufficient electric points**

#### **8) Elevators**

- **Two Elevators**

#### **9) Security Systems**

- **CCTV Surveillance System**
- **Round the clock security personnel**

## **PROPOSED AMENITIES:-**

**KIDS PLAY AREA**

**SENIOR CITIZEN SEATING**

**LANDSCAPED GARDEN WITH SITOUTS**

**BASEMENT PARKING**

# Floor Plan

# RERA Certificate

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ  
લખી આપનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ

---

SHLOK DEVELOPERS ના ભાગીદાર

લખાવી લેનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ

---

