FILE NO. 66.

નોંધ :– નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતોની પુર્તતા કરવા વિનંતી છે. ...

૧. યુનિટી ડેવલપર્સના પાનકાર્ડની કોપી.
૨. ભાવેશભાઇના આધારકાર્ડની કોપી તથા ફોટો નંગ–૫.
૩. કિર્તીભાઇના આધારકાર્ડની કોપી તથા ફોટો નંગ–૫.
૪. યોજનાવાળી જમીનનો લેટેસ્ટ ૭–૧૨ નો ઉતારો.
૫. યોજનાનું બ્રોચર
૬. રેરા સર્ટીફીકેટ.
૭. વન ટાઇમ મેન્ટેનન્સના નાણાં.
૮. પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવાની તારીખ.
૯. અગાસી ક્યાં ક્યા ફ્લેટોને મળે છે, તે ફ્લેટોના નંબરો જણાવવા.
૧૦. વેચાણ દસ્તાવેજમાં લગાવવા માટે પ્રોપર્ટીના ફોટો. (દરેક દસ્તાવેજમાં ફોટો નંગ–૨)

RERA Reg. No. ________________________________ થી નંધાએલ 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ફ્લેટને વેચાણ આપવા અંગેનું બાનાખત.

શ્રી

બાનાખત

આજરોજ તા. ....–.........–૨૦૨૨ ના રોજ આ બાનાખત લખી લેનાર,

પહેલા પક્ષવાળા/લખી લેનાર :–

.... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. .... આસરે ધંધો .... હે. .... જેમનો **AADHAAR NO. ____________** છે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે એલોટી કે તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ બાનાખત લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર,

બીજા પક્ષવાળા/મીલકતના માલીક/આયોજક/પ્રમોટર :–

'Unity Developers' એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ Survey No. 32, Prachi Bunglows, Makarpura Road, Vadodara એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

(૧) Mr. Bhaveshkumar Kurjibhai Nakrani જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૬ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો **AADHAAR NO. 5610 1548 0284** છે. તથા

(૨) Mr. Kirtibhai Jawaharbhai Patel જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૫ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો **AADHAAR NO. 6904 7289 8845** છે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા મીલકતના માલીક કે ડેવલપર કે આયોજક કે પ્રમોટર કે વેચાણ આપનાર કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો આ બાનાખત લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળાની ભાગીદારી પેઢી તથા તે ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના જે ભાગીદારો અસ્તિત્વમાં હોય તે તમામ ભાગીદારો તથા તે તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે, અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન, કે જે મોજે ગામ સેવાસી તા. વડોદરાના બ્લોક નં. ૧૩૭, મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૩ (સેવાસી)ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૧ વાળી છે, તે જમીનમાં, **'યુનિટી સફાયર'** એ નામ રાખીને રહેણાંકના ફલેટો બાંધવાનું આયોજન અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. તેમજ તેવી યોજનાની નોંધણી અમો બીજા પક્ષવાળાએ, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત કરાવેલ છે, જેનો નોંધણી નં. ______________________________ છે. તેમજ સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર રહેણાંકના ફલેટો વેચવાનો તેમજ તેવા રહેણાંકના ફલેટો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય, તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો બીજા પક્ષવાળા હક્કદાર હોઇ, સદર નીચે વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ છે, તેનું વિસ્તૃત વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા-૪ (ગોરવા)ના મોજે સેવાસી તા. વડોદરાના,

<u>રે. સર્વે નં.</u>	<u>બ્લોક નં.</u>	<u>હેકટર-આરે</u>	<u>આકાર ₹</u>

૧૫૬+૧૬૫	૧૩૭	૦-૬૩-૭૪	૭=૭૫

વાળી જમીન આવેલી છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ચોરસ મીટરમાં ૬૩૭૪ ચો.મી. થાય છે. સદર જમીનનો વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)ની મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના **નં. ૩ (સેવાસી)**માં સમાવેશ થતાં, તેને **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૧** ફાળવેલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **ચો.મી. ૩૮૨૫** છે. સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે, વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ-૯, HB-૨૬/૨૦૨૨-૨૦૨૩ તા. ૨૦-૭-૨૦૨૨ ના રોજ નકશા મંજુર કરાવીને, **" યુનિટી સફાયર "** એ નામ રાખીને કુલ-૩ (ત્રણ) ટાવર એટલે કે, **'એ'** ટાવર, **'બી'** ટાવર તથા **'સી'** ટાવર બાંધવાનું આયોજન અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. તે પૈકી **'એ'** ટાવરના .... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. **..........** તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે તેમજ વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે તેમજ તેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી કોમન આંતરીક રસ્તાની વણવહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી કોમન પ્લોટની વણવહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. સદર ફ્લેટ આર.સી.સી.ના ધાબાવાળો છે. સદર ફ્લેટમાં પાણીનો નળ, ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ, સંડાસ તથા બાથરૂમ છે. વેચાણવાળા ફ્લેટની ચતુઃ સીમા :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૧ વાળી જમીનનો બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેકટર સાહેબશ્રી તરફથી તેઓના હુકમ ક્રમાંકઃ ૯૮૭/૧૯/૧૮/૦૩૨/૨૦૨૨ તા. ૨-૭-૨૦૨૨ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે.

તેમજ પહેલા પક્ષવાળાની માંગણીથી અમો બીજા પક્ષવાળાએ, સદર યોજના અંગેના તમામ દસ્તાવેજો તેમજ આર્કીટેક તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશાઓ તેમજ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ અન્ય તમામ દસ્તાવેજો તેમજ વકીલશ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ ક્લીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલો તેમજ સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજના જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ છે, તે જમીનના ગામ નમુના નં. ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રક તથા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકોર્ડની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જોઇ, તપાસી અને તેની ખાત્રી કરી/કરાવી, તેનાથી તમો પહેલા પક્ષવાળા સંતુષ્ટ થયેલ હોઇ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ હતી અને તેથી આ બાનાખત તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે. તદ્ઉપરાંત, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરવા (એટલે કે, પ્લાન, એલીવેશન, સેક્શન વિગેરે) અંગેની પરવાનગી અમો બીજા પક્ષવાળાએ વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ-૯, HB-૨૬/૨૦૨૨-૨૦૨૩ તા. ૨૦-૭-૨૦૨૨ ના રોજથી મેળવેલી છે. તેમજ બાકી રહેતી મંજુરીઓ જુદા-જુદા સત્તા મંડળો પાસેથી અમો બીજા પક્ષવાળા વખતો-વખત મેળવી લઇશું તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ અંગેનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ પણ અમો બીજા પક્ષવાળા મેળવી આપીશું.

એ રીતેની વિગતવાળો **'એ'** ટાવરના .... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, તેને લાગતા-વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ સાથે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેની વેચાણ કિંમતના ₹ .... /- અંકે .... રૂપીયા નક્કી કર્યા છે. જેના પેટે બાનાના ₹ .... /- અંકે .... રૂપીયા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચેકથી આપ્યા છે. જેની અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઇલાયદી રસીદો પણ આપેલી છે. સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને આજથી માસ- ..... (......) માસની અંદર નીચે જણાવેલ હપ્તેથી ચુકવવાનો રહેશે.

અનુ. નં.	**હપ્તાનો પ્રકાર**	**અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં**
(૧)	બુકીંગ સમયે	૧૦% રકમ
(૨)	આ બાનાખત થયેથી દિવસ – ૧૫ માં	૩૦% રકમ
(૩)	ફ્લેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેનું પ્લીંથ લેવલનું બાંધકામ પુરૂં થયે	૪૫% રકમ
(૪)	ફ્લેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેના તમામ સ્લેબ ભરવાનું બાંધકામ પુરૂં થયે	૭૦% રકમ
(૫)	ફ્લેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની તમામ દિવાલોનું ચણતરકામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારી–બારણા લગાવવાનું કામ પુરૂં થયે	૭૫% રકમ
(૬)	ફ્લેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂં થયે	૮૦% રકમ
(૭)	ફ્લેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન તથા ટેરેસના વોટરપ્રુફીંગનું કામ પુરૂ થયે	૮૫% રકમ
(૮)	ફ્લેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ વિગેરેના કામ પુરા થયે	૯૫% રકમ
(૯)	પઝેશન (દસ્તાવેજ) વખતે	૧૦૦% રકમ

એ રીતે ઉપર કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો વેચાણ અવેજ ચુકવવાનો રહેશે. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાથી, તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને જે તે હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવો નહી તો, તેવા હપ્તાની રકમ અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને વાર્ષિક SBI MCLR + ૨% વ્યાજ નુકશાની પેટે ચુકવવાનું રહેશે. તદ્ઉપરાંત, આ બાનાખતથી આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળા વચ્ચે એવું પણ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે, ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાની રકમ, જે તે હપ્તાની તારીખથી માસ–૩ (ત્રણ) માસ સુધીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવો નહી તો, તેવે સંજોગે, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ વેચાણ રાખવાનો તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક કે અધિકાર પોસાએલો રહેશે નહી અને તેવે સંજોગે, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી.થી અથવા તો ઈ–મેઈલ/વોટસ્અપના માધ્યમથી જાણ કરી, તેવો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ કેન્સલ કરવા હક્કદાર રહીશું અને તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપેલ આ બાનાખત પણ એક તરફી રદ્ કરવા હક્કદાર રહીશું અને તેવે પ્રસંગે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા સાથે કોઇપણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થિત કરવાની રહેશે નહી. તેમજ તેવે સમયે અમો બીજા પક્ષવાળા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવેલ નાણાં પૈકીના ફક્ત ૭૫% નાણાં જ, સોદો રદ્ કર્યા

તારીખથી દિવસ–૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો બીજા પક્ષવાળા પરત કરીશું, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ તેવે સંજોગે, જો કોઇ સરકારી ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તો, અથવા તો, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મીલકતમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જો કોઇ એકસ્ટ્રા બાંધકામનું કામ કરાવ્યું હશે તો, તેવા નાણાં પણ કાપીને, બાકી રહેતાં નાણાં અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવીશું. તેમજ તેવે સંજોગે, આ બાનાખત તેમજ ઇતર કોઇપણ આપણ વચ્ચે થયેલ લખાણો રદ્ કરવાનો જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય, તેવો તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુક્તે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપીશું, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઇને ત્યાં કોઇપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઇટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી, વેચાણ આપવાની નક્કી કરી છે. છતાં હરકતો થાય તો, તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ આજદિન બાદ, અમો બીજા પક્ષવાળા બીજા કોઇને ગીરો મુકીશું નહી કે તેના ઉપર કોઇપણ જાતનો બોજો ઉભો કરી/કરાવીશું નહી, એવો અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ અમો બીજા પક્ષવાળા તા. 31-12-2027 સુધીમાં પૂર્ણ કરીને, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને સોંપી દઇશું. સંજોગોવસાત, તેવો કબજો સોંપવામાં અમો બીજા પક્ષવાળાથી વિલંબ થાય તો અને જો તમો પહેલા પક્ષવાળા ઇચ્છો તો, અમો બીજા

પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને, તમારી પાસેથી સ્વીકારેલ, સદર મીલકત અંગેના વેચાણ અવેજના નાણાં, અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જે તારીખે સ્વીકાર્યા હશે, તે તારીખથી વ્યાજ સહીત {વાર્ષિક SBI MCLR + ૨% વ્યાજ} **પરત** ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. તેમજ જે કિસ્સામાં અમો પ્રયોજક, પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટેના તેમજ તમો ફાળવણી મેળવનારને, ફ્લેટનો કબજો સોંપવા માટેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ નિવડીએ તો, અમો પ્રયોજક, ફાળવણી મેળવનારાઓ (કે જેઓ આ પ્રોજેક્ટમાંથી નીકળી જવા ઇચ્છતા નથી) તેઓને કબજાની સોંપણી ના કરીએ ત્યાં સુધી, તમો ફાળવણી મેળવનારે ચુકવી આપેલી તમામ રકમો ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR + ૨% વ્યાજના દરે, થયેલ વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, વ્યાજ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે. પરંતું, કોઇ કુદરતી આપત્તી જેમ કે, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવીક આપત્તી **અથવા તો** સરકારશ્રી અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ કે જાહેરનામું પ્રસિધ્ધ થવાના કારણોસર, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો, તેવા કારણોસર થયેલ વિલંબ મુજબનો મુદત વધારો, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવા માટે સમજી લેવાનો રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુક્તે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો કબજો સ્વીકારી લેવા અંગેની લેખીત જાણ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરીએ તે દિવસથી દિન–૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્થળ ઉપર રૂબરૂ આવીને ફરજીયાત સ્વીકારી લેવાનો રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, સદર મીલકતના વડોદરા મહાનગર પાલિકાના વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલના નાણાં તથા ઇતર તમામ સરકારી વેરા જે કાંઇ ભરવાના આવે, તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.

.... છે. પરંતું, સદર ફલેટમાં પ્લાસ્ટર કર્યા બાદ તેમજ સ્કર્ટીંગ લગાવવાના કારણે જો તેવા કારપેટ એરીયામાં ૩% સુધીનું વેરીએશન (વધારો કે ઘટાડો) આવે તો, તેવે સંજોગે, નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો હક્ક અને અધિકાર આપણ પૈકી કોઇપણ પક્ષવાળાનો રહેશે નહી. પરંતું, જો તેવા કારપેટ એરીયામાં ૩% કરતાં પણ વધારે ઘટાડો આવે તો, તેવે સંજોગે, અમો બીજા પક્ષવાળા, તેવા ઘટ પડેલ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વાર્ષિક SBI MCLR + ૨% વ્યાજ સહીત નાણાં પરત ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે. તદ્ઉપરાંત, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, જો વર્ષ–૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં, જો કોઇપણ પ્રકારની ખામી અથવા તો, વાપરેલ મટીરીયલની ગુણવતામાં જો કોઇ ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા આર્કીટેકની સલાહ મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, જે ખામીઓ માટે અમો બીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય **અથવા તો,** તમો પહેલા પક્ષવાળાને સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપરનો કબજો સોંપ્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષવાળા તમારી જાતે સદર ફલેટમાં જો કોઇ બાંધકામનું અથવા તો ફર્નિચર બનાવવાનું કાર્ય કરો અને તેમ કરતાં, સદર મીલકતના બાંધકામને જો કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય **અથવા તો,** અમો બીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઇપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહી અને તે શરત પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર આખી યોજનાનું નામ **" યુનિટી સફાયર "** આપેલું છે અને તે કાયમ રાખવાનું છે.

સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે અમો બીજા પક્ષવાળા

કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ટ્રીમીક્ષ સીમેન્ટ કોંક્રીટનો ઇન્ટરનલ એપ્રોચ; તે એપ્રોચ ઉપર સ્ટ્રીટ લાઇટ; અંડર ગ્રાઉન્ડ જી.ઇ.બી. કેબલીંગ; આખી યોજના અંગે એક અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી; યોજનાના તમામ ટાવર અંગે ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ તેમજ તે ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ માટે ઇલાયદી એક અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક; મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ બેઝમેન્ટમાં તેમજ જે તે ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં જે તે ટાવરના ફ્લેટોના માલીકો માટે એલોટેડ કાર પાર્કીંગ; યોજનાના તમામ ટાવરના પાર્કીંગ, કોમન પેસેજ, દાદર અને લીફ્ટ માટે ડીઝલ જનરેટર સેટની સુવિધા; યોજનાના તમામ ટાવરના પાર્કીંગ, કોમન પેસેજ, દાદર અને લીફ્ટ માટે સી.સી.ટી.વી. સર્વેલન્સ સીસ્ટમ; યોજનાના તમામ ટાવરની ઉપરની અગાસીમાં સોલાર રૂપટોપ સીસ્ટમ; સીક્યોરીટી કેબીન; **'એ'** ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. ૧ ની પશ્ચિમ દિશા તરફ એન્ટ્રી/એક્ઝીટ ગેટ તેમજ ફ્લેટ નં. ૧૧ ની પુર્વ દિશા તરફ ઇમરજન્સી એન્ટ્રી/એક્ઝીટ ગેટ; મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન પ્લોટની અંદર ગાર્ડન, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સ્વીમીંગ પુલ, મલ્ટીપપર્સ કોર્ટ તેમજ મલ્ટીપર્પસ હોલ તથા ઇન્ડોર ગેમ રૂમ સાથેનું એક કલબ હાઉસ તેમજ સબ મર્સીબલ પંપ સાથેનો પાણીનો બોર વિગેરેની સુવિધાઓ કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. **તે જ પ્રમાણે,** 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના દરેક ટાવર એટલે કે, **'એ'** ટાવરથી **'સી'** ટાવર માટે ઇલાયદી લીફ્ટ નંગ-૨; દાદર; કોમન પેસેજ; કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન; કોમન લાઇટ ફીટીંગ; ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી વિગેરે સુવિધાઓ પણ કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનો સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઇતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવર માટે એટલે કે, **'એ'** ટાવરથી **'સી'** ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે એક મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ફરજીયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેમજ તે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનના તમામ સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફીમાંથી, સદર ઉપરોકત જણાવેલ તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા

ઈલેકટ્રીક લાઈટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાના રહેશે. તેમજ સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનામાં જે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ઈલેકટ્રીક લાઈટની લાઈન નાખેલ છે, તે લાઈનનું તમામ પ્રકારનું મેન્ટેનન્સ, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશને અથવા તો મેમ્બરે પોતાના સ્વખર્ચે કરવાનું રહેશે. જેમાં અમો બીજા પક્ષવાળાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરથી **'સી'** ટાવરના તમામ ફલેટોના માલીકોને જવા-આવવાની સુગમતા રહે તે કારણોસર, **'એ'** ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. ૧ ની પશ્ચિમ દિશા તરફ જે એન્ટ્રી/એક્ઝીટ ગેટ રાખવામાં આવેલ છે, તે જ એન્ટ્રી/એક્ઝીટ ગેટનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરથી **'સી'** ટાવરના તમામ ફલેટોના માલીકોએ કરવાનો રહેશે. જેથી કરીને, સદર **'એ'** ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. ૧૧ ની પુર્વ દિશા તરફ જે એન્ટ્રી/એક્ઝીટ ગેટ રાખવામાં આવેલ છે, તે એન્ટ્રી/એક્ઝીટ ગેટનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, ફક્ત ઈમરજન્સી યુઝ માટે જ કરવાનો રહેશે અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફલેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાનો નક્કી કર્યો છે.

સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં જે ઈન્ટરનલ એપ્રોચ દર્શાવેલ છે, તે ઈન્ટરનલ એપ્રોચનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર આખી 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવર એટલે કે, **'એ'** ટાવરથી **'સી'** ટાવરના તમામ ફલેટોના માલીકોએ, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતી નિયમ મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક અને અધીકાર રહેશે.

સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં જે કોમન પ્લોટ દર્શાવેલ છે, તે કોમન પ્લોટ તથા તે કોમન પ્લોટની અંદર અમો બીજા પક્ષવાળા જે ગાર્ડન, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સ્વીમીંગ પુલ, મલ્ટીપપર્સ કોર્ટ તેમજ મલ્ટીપર્પસ હોલ તથા ઈન્ડોર ગેમ રૂમ

સાથેનું એક કલબ હાઉસ તેમજ સબ મર્સીબલ પંપ સાથેનો પાણીનો બોર ડેવલપ કરી/બનાવીને આપવાના છીએ, તે તમામનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવર એટલે કે, **'એ'** ટાવરથી **'સી'** ટાવરના તમામ ફલેટોના માલીકોએ, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતી નિયમ મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક અને અધીકાર રહેશે.

સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરથી **'સી'** ટાવરના તમામ ફલેટોના માલીકો માટેની સામુહીક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અંગે જ્યારે અમો બીજા પક્ષવાળા મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમાં તમારા ફાળે આવતા વનટાઇમ મેન્ટેનન્સ નાણાંના ₹ .... /- અંકે .... રૂપીયા આપી, તે મંડળ/એશોસીએશનના ફરજીયાતપણે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર મંડળ/એશોસીએશનની નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જ્યારે પણ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને સહીઓ કરી આપવા માટેની જાણ કરીએ, તે દિવસથી દિન-૭ (સાત) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વિના વિલંબે, તેવી તમામ સહીઓ અમો બીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર મંડળ/એશોસીએશનની જ્યાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને, સદર તમામ સુવિધાઓનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અર્થે તેમજ તેના સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરા વિગેરે ભરવા માટે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના ફાળે અને હિસ્સો આવતી રકમ વિના વિલંબે ચુકવવાની રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે.

સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરથી **'સી'** ટાવરના તમામ ફલેટોના માલીકો માટેની સામુહીક સવલતોની માલીકી અમો બીજા પક્ષવાળા જ્યાં સુધી, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરથી **'સી'** ટાવરના તમામ ફલેટોના માલીકો માટે

રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહી ત્યાં સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો બીજા પક્ષવાળાની રહેશે. પરંતું, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને સોંપ્યા બાદ, તેવી તમામ સવલતો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીજા અન્ય માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે.

સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાની નીચે આવેલ બેઝમેન્ટ તથા મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ જે તે ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં જે પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યા આવેલી છે, તેવી સઘળી પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકોને તેઓના વાહનનું પાર્કીગ કરવા અંગે કાર પાર્કીંગની જગ્યા એલોટ કરવાની નક્કી કરવામાં આવેલી છે. જેથી કરીને, જે તે માલીકને એલોટ કરેલ કાર પાર્કીંગની જગ્યામાંજ, જે તે માલીકે પોત–પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. જેથી કરીને, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, તમો પહેલા પક્ષવાળાને એલોટ કરવા નક્કી કરેલ કાર પાર્કીંગ સ્પેસમાંજ તમારા વાહનનું પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. તેમજ તે તમો પહેલા પક્ષવાળાને એલોટ કરવા નક્કી કરેલ કાર પાર્કીંગ સ્પેસમાં, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના બીજા અન્ય કોઈપણ ફ્લેટ માલીકનો તેઓના વાહનનું પાર્કીંગ કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને એલોટ કરવા નક્કી કરેલ કાર પાર્કીંગ સ્પેસ નં. .... વાળી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના બીજા ફ્લેટોના માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહી કે ગંદકી કરી શકશો નહી. તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કીંગ કરવાનું નથી. તેમજ સદર પાર્કીંગ પ્લેસનો જે કાંઈપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઈપણ સરકારી વેરા કે ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ આવે, તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચવામાં આવનાર મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે. પરંતું, સદર પાર્કીંગની જગ્યાનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે અધિકાર, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ તમામ ફ્લેટોના માલીકોનો રહેશે નહી કારણ કે, સદર **'એ'** ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ તમામ ફ્લેટોના

માલીકોને તેઓના વાહનનું પાર્કીંગ કરવા માટે ઈલાયદી જગ્યા ફાળવવામાં આવેલ છે.

સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાને ઈલેકટ્રીક લાઇટની સુવિધા પુરી પાડવા માટે મધ્ય ગુજરાત વીજ કંપની લી. જે જગ્યા સુચવે તે જગ્યાએ જ, તે ઇલેકટ્રીક લાઇટનું ટ્રાન્સફોર્મર મુકવાની કાયદેસરની જોગવાઇઓ હોવાના કારણોસર, ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ, સદર ઇલેકટ્રીક લાઇટનું ટ્રાન્સફોર્મર મુકવા અંગે અમો બીજા પક્ષવાળાને મધ્ય ગુજરાત વીજ કંપની લી. જે જગ્યા સુચવે, તે જગ્યાએ અમો બીજા પક્ષવાળા તે ટ્રાન્સફોર્મર મુકીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના કોઇપણ સભાસદ/સભાસદો સાથે ભેગા મળીને, તે અંગેનો કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે.

અમો બીજા પક્ષવાળા એટલે કે, પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, સદર પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજ તારીખે કાયદેસરની મળવા પાત્ર FSI ફક્ત ૬૮૮૫ ચો.મી. છે અને અમો પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી FSI (Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI ની ચુકવણી પર મળતાં TDR અથવા FSI નો લાભ મેળવીને, ૧૦૩૨૭.૫૦ ચો.મી.ના Floor Space Index નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. અમો પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા કુલ ૧૦૨૮૬.૬૧ ચો.મી.નો Floor Space Index જાહેર કર્યો છે અને તમો એલોટીએ, સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત FSI નો લાભ ફક્ત અમો પ્રમોટરને મળેલ છે, તેવી સમજુતીના આધારે યુનિટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે. તદ્ઉપરાંત, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગેનું ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ (Building Usage Permission) અમો બીજા પક્ષવાળાને વડોદરા મહાનગર પાલિકામાંથી પ્રાપ્ત થયા બાદ તેમજ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોના નામના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ, તેવી ઉપરોક્ત જણાવેલ બાકી રહેતી FSI તેમજ કોમન એરીયાની માલીકી ઉપર અમો

બીજા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત કે હિસ્સો રહેશે નહી અને તેની માલીકી ફક્ત 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનની રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, તે સીવાય મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ **'બી'** ટાવર તથા **'સી'** ટાવર અંગેની કોઈપણ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરની નીચેની જમીનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વગર વહેંચાયેલો સહીયારો હીસ્સો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરવાળી આખી મીલકત કોઇ કારણસર પડી જાય અથવા તો તેને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર **'એ'** ટાવરના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરમાં જવા આવવાનો રસ્તો; દાદર; કોમન પેસેજ; ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી; કોમન પાણીની લાઇનો; કોમન ડ્રેનેજ લાઇન તથા કોમન લાઇટ ફીટીંગ વિગેરે જે સુવિધાઓ કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** ટાવરના બીજા અન્ય ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં તથા

બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને આથી આપો છો. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટની બહારની બાજુમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતની પ્રોજેકશન આઈટમ લગાડી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ, 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના કોમન પેસેજ, દાદર, ઓ.ટી.એસ. તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ, જે તે હેતુ માટે સુવિધાઓ બનાવેલી છે, તેજ હેતુ માટે કરવાનો છે. કોમન પેસેજ તથા દાદરની તેમજ ઓ.ટી.એસ.ની જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો સામાન મુકવાનો નથી કે તેને કાચું કે પાકું બાંધકામ કરીને, તમો પહેલા પક્ષવાળા આંતરી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ, 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરની ઉપર જે ખુલ્લી અગાસી આવેલી છે, તે ખુલ્લી અગાસીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** ટાવરના બીજા અન્ય તમામ ફલેટોના માલીકો સાથે, 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે. પરંતું, સદર **'એ'** ટાવરના .... ફલોર આવેલ ફલેટ નં. **.........** તથા **.........** વાળા માલીકને વેચાણ આપેલ અગાસીમાં, સદર **'એ'** ટાવરના બીજા અન્ય કોઈપણ ફલેટ માલીકોનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથેજ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફલેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ, 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરમાં જે લીફ્ટ નંગ-૨ (બે)ની સુવિધા કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** ટાવરના તમામ ફલેટોના માલીકો સાથે, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે

સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદર લીફટનો રીપેરીંગ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ, લીફ્ટ મેનનો પગાર તથા ઇતર તમામ જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર 'યુનિટી સફાયર' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નક્કી થયેલ નીતિ નિયમો મુજબ, વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટના ઉપરના સ્લેબને કોઇપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને ઉપરવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે. તે જ પ્રમાણે, સદર ફલેટના નીચેના સ્લેબને પણ કોઇપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે.

સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ સદર મીલકત વેચાણ લેવા સારૂં જે કાંઇપણ ગુડસ્ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.) અથવા તો, ઇતર બીજો કોઇપણ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે, તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્ષના નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ અંગે ઇલેક્ટ્રીક લાઇટનું કનેક્શન મેળવવા માટે જે કાંઇપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ આ બાનાખતમાં જણાવેલ, સદર મીલકત વેચાણ રાખવા અંગેની શરતો અથવા તો, તે સીવાય બીજા કોઇપણ કારણોસર, તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળા વચ્ચે જો કોઇ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, તેવી તકરારનું નિરાકરણ આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળાએ, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત લાવવાનું રહેશે. તેમજ સદર બાનાખતની કોઇપણ શરત કોઇ કારણોસર, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ બીનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, તેવે સંજોગે, ફક્ત તેવી શરત

જ તે કાયદા હેઠળ રદ્ થયેલી ગણાશે અને તે સીવાયની બાકી રહેતી આ બાનાખતની તમામ શરતો, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ અમલપાત્ર રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે.

આ બાનાખત અમો બીજા પક્ષવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, વાંચી, વંચાવી, કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણને વશમાં થયા વગર, બીનકેફ હાલતમાં, લખી આપ્યું છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળાને તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમજ સદર બાનાખત, લખી આપનાર તથા લખી લેનારની સુચનાથી તથા બન્નેવની સંમતીથી, લી. વડોદરા શહેર નોંધણી કચેરીના પરવાનાવાળા દસ્તાવેજ લખનાર – શ્રી યતિન આનંદલાલ શાહ, લા.નં. ૧૭/૯૩ રે. કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

સહી	શાખ
----------------------	--------------------
<u>બીજા પક્ષવાળા/મીલકતના માલીક :–</u> 'Unity Developers' એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો, (૧)	--------------------

<u>(Mr. Bhaveshkumar Kurjibhai Nakrani)</u>
(૨)

<u>(Mr. Kirtibhai Jawaharbhai Patel)</u>

<u>પહેલા પક્ષવાળા/લખી લેનાર :–</u>

(   )