કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

==

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના તાલુકા અસારવા (જુના અમદાવાદ શહેર-પુર્વ) ના ગામ મોજે મુઠીયાની સીમના બ્લોક નંબર-૧૦૭ ની કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૦૨૧૯ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર- ૭૫ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર- ૧૬ ની ૬૧૩૧ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન પૈકીની બ્લોક નંબર- "જી" ,"એચ" અને "આઈ" નું ક્ષેત્રફળ ૧૬૦૩.૧૪ સમચોરસમીટર તથા વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ ૩૦૦ સમચોરસમીટર કોમન પ્લોટની જમીન એમ કુલ્લે મળી ૧૯૦૩.૧૪ સમચોરસમીટર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે **"બંસી પાર્ક"** એ નામે ઓળખાય છે તે યોજનામાં આવેલ બ્લોક નંબર-.........ના .... માળ ઉપર આવેલ યુનિટ/ફ્લેટ નંબર-......... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા બાલ્કની એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.....

==

એકતરફવાળા :- **૧)** ....
PAN : ....
ઉ.વ......, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો-નોકરી/વેપાર,
રહેવાસી :- ....

(લખાવી લેનાર)

૨) ....
PAN : ....
ઉ.વ......, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો-નોકરી/વેપાર,
રહેવાસી :- ....

જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં"તમો" અને અગર "લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં લખાવી લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :- **જય અંબે ડેવલોપર્સ, એ નામની પેઢી**
PAN: FELPP4562N

(લખી આપનાર)

જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ :- ....
....
અમદાવાદ-............... મધ્યે આવેલ છે.
તેના વતી અને તરફથી તેના સોલ પ્રોપરાઈટર
દિલીપકુમાર રમણલાલ પટેલ
ઉ.વ.૩૭, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો- વેપાર,
રહેવાસીઃ- બી/૧૦૧, અરિહંત પ્લાઝા ફ્લેટ, નરનારાયણ ટેનામેન્ટની બાજુમાં, ચેનપુર રોડ, ન્યુ રાણીપ, અમદાવાદ- ૩૮૦૦૭૦.

જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં"અમો" અને અગર "લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં લખી આપનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

-: જત :-

૧) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના તાલુકા અસારવા (જુના અમદાવાદ શહેર-પુર્વ) ના ગામ મોજે મુઠીયાની સીમના બ્લોક નંબર-૧૦૭ ની કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૦૨૧૯ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર- ૭૫ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૧૬ ની ૬૧૩૧ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન પૈકીની બ્લોક નંબર- "જી" ,"એચ" અને "આઈ" નું ક્ષેત્રફળ ૧૬૦૩.૧૪ સમચોરસમીટર તથા વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ ૩૦૦ સમચોરસમીટર કોમન પ્લોટની જમીન એમ કુલ્લે મળી ૧૯૦૩.૧૪ સમચોરસમીટર જમીન અમો લખી આપનાર યાને કે **જય અંબે ડેવલોપર્સ, એ નામની પેઢી** તેના વતી અને તરફથી તેના સોલ પ્રોપરાઈટર દિલીપકુમાર રમણલાલ પટેલનું નામ માલીક કબજેદાર તરીકે તેમજ સરકારી રેકર્ડમાં ચાલતુ આવેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના **પરીશીષ્ટ-૧** માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘‘સદરહુ જમીન’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨) સદરહુ બ્લોક નં. ૧૦૭ ની જમીન અગાઉ મુળ સર્વે નં. ૨૯૫/૧ પ્રહલાદભાઈ જુગલદાસની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલી હતી ત્યારબાદ મોજે મુઠીયા ગામે એકત્રીકરણ યોજના અમલમા આવતા મે. સેટલમેન્ટ કમિશ્નરશ્રી અને જમીન રેકર્ડ નિયામક સાહેબના નોટીફીકેશન તારીખ- ૦૪/૦૩/૧૯૬૧ તથા ગુજરાત સરકારના તારીખ- ૧૬/૦૩/૧૯૬૧ ના ગેજેટના ભાગ-૧ ના પાના નંબર-૫૦૩ ઉપર પ્રસિધ્ધ થયેલ એકત્રીકરણ યોજના માટે તૈયાર કરવામાં આવેલ તક્તા મુજબ સર્વે નંબર-૨૯૫/૧ નો એકત્રીકરણથી બ્લોક નંબર-૧૦૭ આપવામાં આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકે ફેરફારની નોંધ નંબર-૧૧૪૦ થી તારીખ- ૨૫/૧૧/૧૯૬૩ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૩) ત્યારબાદ જમીન માલીક પ્રહલાદભાઈ જુગલદાસનું બીનવસીયતે તારીખ-૦૧/૦૬/૧૯૭૯ નારોજ અવસાન થતા વારસાઈથી તેમના વારસદારો તરીકે દામોદરદાસ, પ્રધ્યુમનભાઈ, હરીકૃષ્ણભાઈ, શારદાબેન અને પુષ્પાબેન વારસાઈની રૂઈએ તેઓના નામ રેવન્યુ દફતરે નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકે ફેરફારની નોંધ નંબર-૧૪૬૫ થી તારીખ- ૨૩/૧૨/૧૯૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૪)		ત્યારબાદ શારદાબેન અને પુષ્પાબેનએ તેઓનો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હીસ્સો અને હીત તેમના ભાઈઓની તરફેણમા જતો કરતા શારદાબેન અને પુષ્પાબેનનું નામ સદરહુ જમીનમાંથી કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકે ફેરફારની નોંધ નંબર-૧૪૬૬ થી તારીખ- ૨૩/૧૨/૧૯૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૫)		ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકો, કબજેદારો દામોદરદાસ, પ્રધ્યુમનભાઈ અને હરીકૃષ્ણભાઈ વચ્ચે ભાઈઓ ભાગની વહેંચણી થતા સદર બ્લોક નંબર-૧૦૭ પૈકી હે.આરે.ચો.મી. ૦-૩૪-૦૬ દામોદરદાસ પ્રહલાદભાઈના ભાગે આવેલ, તે જ રીતે હે.આરે.ચો.મી. ૦-૩૪-૦૬ પ્રધ્યુમનભાઈ પ્રહલાદભાઈના ભાગે આવેલ અને હે.આરે.ચો.મી. ૦-૩૪-૦૭ હરીકૃષ્ણભાઈ પ્રહલાદભાઈના ભાગે આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકે ફેરફારની નોંધ નંબર-૧૮૭૨ થી તારીખ- ૧૨/૦૭/૨૦૦૪ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૬)		ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માલીક, કબજેદાર દામોદરદાસ પ્રહલાદભાઈ દ્વારા સદર બ્લોક નંબર-૧૦૭ પૈકી હે.આરે.ચો.મી. ૦-૩૪-૦૬ માં તેઓના સહભાગીદારો તરીકે તેમના પુત્રો કૃષ્ણકાંત, દિનેશભાઈ અને ગૌતમભાઈ ના નામો દાખલ કરવામા આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકે ફેરફારની નોંધ નંબર-૧૯૬૪ થી તારીખ- ૦૬/૦૩/૨૦૦૭ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૭)		ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહ-માલીકો દ્વારા સદર બ્લોક નંબર-૧૦૭ હે.આરે.ચો.મી. ૧-૦૨-૧૯ જમીન વેચાણથી (૧) પ્રમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ (૭૫ ટકાના હીસ્સેદાર તરીકે), (૨) કાંતીભાઈ કચરાદાસ પટેલ (૧૫ ટકાના હીસ્સેદાર તરીકે) અને (૩) નરોતમભાઈ મોહનભાઈ પટેલ (૧૦ ટકાના હીસ્સેદાર તરીકે) ને વેચાણથી આપેલ, જે અંગેનો ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર- ૫૯૧૧ થી તારીખ- ૧૨/૧૦/૨૦૦૭ નારોજ નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકે ફેરફારની નોંધ નંબર-૨૦૮૫ થી તારીખ- ૧૧/૦૯/૨૦૦૮ નારોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૮)		ત્યારબાદ સદર બ્લોક નંબર-૧૦૭ હે.આરે.ચો.મી. ૧-૦૨-૧૯ જમીન પૈકી ૫૦% હિસ્સાની ૫૧૦૯.૫૦ સમચોરસમીટર જમીન પ્રમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલએ

તેમના વરાડે પડતા હિસ્સામાંથી સદરહુ જમીન વેચાણથી(૧) હીનાબેન મિલનભાઇ પટેલ (૧૨૨૬.૨૮ સ.ચો.મી),(૨) મિલનભાઇ ગાંડાભાઇ પટેલ (૮૧૭.૫૨ સ.ચો.મી), (૩)કમલેશભાઇ ચીનુભાઇ શાહ (૫૧૦.૯૫ સ.ચો.મી), (૪) મુકેશભાઇ ચીનુભાઇ શાહ (૫૧૦.૯૫ સ.ચો.મી), (૫) સુનિલભાઇ ચીનુભાઇ શાહ (૫૧૦.૯૫ સ.ચો.મી) અને (૬) વિજયભાઇ પોપટલાલ પટેલ (૧૫૩૨.૮૫ સ.ચો.મી)ને આપેલ, જે અંગેનો ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર- ૩૪૭૬ થી તારીખ-૧૨/૦૪/૨૦૧૦ નારોજ નોંધવામાં આવેલ જેમા કાંતીભાઈ કચરાદાસ પટેલ અને નરોતમભાઈ મોહનભાઈ પટેલએ કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે જોડાઈને કબુલાત આપેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકે ફેરફારની નોંધ નંબર-૨૨૧૯ થી તારીખ- ૨૬/૦૪/૨૦૧૦ નારોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૯) ત્યારબાદ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર- ૩૪૭૬ થી તારીખ- ૧૨/૦૪/૨૦૧૦ નારોજ નોંધવામાં આવેલ જેમાં વેચાણ અવેજના નાણા વેચાણ લેનાર નંબર-૨ મિલનભાઇ ગાંડાભાઇ પટેલ એચ.યુ.એફ.માંથી ચુકવેલ હોય શરત ચુકથી વેચાણ લેનાર નંબર-૨ નું નામ મિલનભાઇ ગાંડાભાઇ પટેલ લખાઈ ગયેલ હોય તેથી સુધારાનો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર-૪૭૮૯ થી તારીખ-૨૩/૦૩/૨૦૧૧ નારોજ નોંધવામાં આવેલ અને વેચાણ દસ્તાવેજમા મિલનભાઇ ગાંડાભાઇ પટેલ ના બદલે મિલનભાઇ ગાંડાભાઇ પટેલ એચ.યુ.એફ. તરીકે નામમાં સુધારો કરવામાં આવેલ.

૧૦) ત્યારબાદ (૧) હીનાબેન મિલનભાઇ પટેલ, (૨) મિલનભાઇ ગાંડાભાઇ પટેલ એચ.યુ.એફ., (૩)કમલેશભાઇ ચીનુભાઇ શાહ, (૪) મુકેશભાઇ ચીનુભાઇ શાહ , (૫) સુનિલભાઇ ચીનુભાઇ શાહ,(૬) વિજયભાઇ પોપટલાલ પટેલ, (૭) પ્રમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ, (૮) કાંતીભાઈ કચરાદાસ પટેલ અને (૯) નરોતમભાઈ મોહનભાઈ પટેલ ભેગા મળી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬ ની સમગ્ર જમીન સંબંધે મે. ત્રિલોક ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની રચના કરી ભાગીદારીનો લેખ તારીખ-૧૫/૦૪/૨૦૧૦ ના રોજ રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફોર્મ્સમાં રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ.

૧૧) ત્યારબાદ તમામ જમીન સહ-માલીકો દ્વારા ભેગા મળી હિસ્સા વિભાજન માટે કાર્યવાહી કરતા, નાયબ કલેક્ટરશ્રી, વીરમગામ પ્રાંત સાહેબ, અમદાવાદના હુકમ નં. એ.ડી.એમ./મુઠીયા/બ્લોક વિભાજન/એસ.આર.નંબર.૩૫૨/૧૦ તારીખ-૦૬/૦૯/૨૦૧૦ ના હુકમથી બ્લોક વિભાજનની મંજુરી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકે ફેરફારની નોંધ નંબર-૨૨૬૮ થી તારીખ- ૧૯/૧૦/૨૦૧૦ નારોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૧૨)		ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નંબર-૧૦૭ ની જમીનના ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬ ની જમીનને બીનખેતીની મંજુરી મેળવવા હેતુફેર કરવાની કાર્યવાહી કરતા, કલેક્ટરશ્રીના હુકમ નં. એન. એ./જ.સુ./એસ.આર. નં.૬૧૩/૧૦ અનુક્રમ નંબર-૨૫૪૬૩૩/૧૦ તારીખ-૨૦/૧૧/૨૦૧૦ ના રોજના હુકમથી સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬ ની જમીનને બીનખેતીની મંજુરી આપવામાં આવેલ.જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકે ફેરફારની નોંધ નંબર-૨૨૭૮ થી તારીખ- ૩૦/૧૧/૨૦૧૦ નારોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૧૩)		ત્યારબાદ મે. ત્રિલોક ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પૈકી (૧) હીનાબેન મિલનભાઈ પટેલ, (૨) મિલનભાઇ ગાંડાભાઇ પટેલ એચ.યુ.એફ., (૩)કમલેશભાઇ ચીનુભાઈ શાહ, (૪) મુકેશભાઈ ચીનુભાઈ શાહ , (૫) સુનિલભાઈ ચીનુભાઈ શાહ, (૬) વિજયભાઇ પોપટલાલ પટેલએ ભેગા મળી મે. ત્રિલોક ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં ડેવલોપમેન્ટનો કરાર તારીખ-૨૫/૦૬/ ૨૦૧૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૬૩૬૩ થી નોંધવામાં આવેલ.

૧૪)		ત્યારબાદ (૧) પ્રમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ, (૨) કાંતીભાઈ કચરાદાસ પટેલ અને (૩) નરોતમભાઈ મોહનભાઈ પટેલએ મે. ત્રિલોક ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીમાંથી તેમના હિસ્સાની ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬ પૈકીની ૩૦૬૫.૫૦ સ.ચો.મી.જમીનના હિસ્સાના ભાગીદાર તરીકે મે.ત્રિલોક ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીમાંથી છુટા થયા અને તે અંગેનો લેખ તારીખ-૨૧/૦૩/૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

૧૫)		ત્યારબાદ સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬ પૈકીની ૩૦૬૫.૫૦ સ.ચો.મી.જમીનના માલીક (૧) પ્રમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ, (૨) કાંતીભાઈ કચરાદાસ પટેલ અને (૩) નરોતમભાઈ મોહનભાઈ પટેલએ મે. ત્રિલોક ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણથી આપેલ, જે અંગેનો ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર- ૪૦૮૦ થી તારીખ- ૦૩/૦૫/૨૦૧૧ નારોજ નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકે ફેરફારની નોંધ નંબર-૨૩૩૫ થી તારીખ- ૨૦/૦૫/૨૦૧૧ નારોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૧૬)		ત્યારબાદ મે. ત્રિલોક ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬ ની જમીનમાં દુકાનો તથા ફ્લેટસ બનાવવા સારૂ યોજનાના બ્લોક નંબર- "એ" થી "આઈ" ના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ કરવામાં

આવેલ, જેમાં બ્લોક "એચ"નો પ્લાન પાસ કરવાનો બાકી હોઈ તે પૈકી બ્લોક નંબર- "એ" થી "એફ" સુધીના કુલ ૬ (છ) બ્લોક/ટાવરનું બાંધકામ મે. ત્રિલોક ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા કરવામાં આવેલ. જે યોજના **"બંસી પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાય છે, અને બાકી રહેલ બ્લોક નંબર- "જી", "એચ" અને "આઈ" નું બાંધકામ કરવાનું બાકી હોઈ અને તેની ફળવાયેલ ૧૬૦૩.૧૪ સ.ચો.મી. જમીન હાલમાં ખુલ્લી આવેલ હોઈ તથા વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ ૩૦૦ સ.ચો.મી. કોમન પ્લોટની જમીન મળી કુલ્લે ૧૯૦૩.૧૪ સ.ચો.મી. જમીન અમો લખી આપનાર મે. ત્રિલોક ડેવલોપર્સ,એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) હીનાબેન મિલનભાઇ પટેલ, (૨) મિલનભાઇ ગાંડાભાઇ પટેલ એચ.યુ.એફ., (૩) કમલેશભાઇ ચીનુભાઇ શાહ, (૪) મુકેશભાઇ ચીનુભાઇ શાહ, (૫) સુનિલભાઇ ચીનુભાઇ શાહ તથા (૬) વિજયભાઇ પોપટલાલ પટેલ એમ સર્વેની (ભાગીદાર નંબર-૧ થી ૬ સદર જમીનના ૫૦% ના હિસ્સેદાર) તથા (૭) મે. ત્રિલોક ડેવલોપર્સ, (સદર જમીનના ૫૦% ના હિસ્સેદાર) તરીકેની ચાલતી આવેલ.

૧૭) ત્યારબાદ મે. ત્રિલોક ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર સુનિલભાઇ ચીનુભાઇ શાહનું અવસાન થતા તેમના હિસ્સાના ભાગીદાર તરીકે તેમના પુત્ર શાલીન સુનીલભાઈ શાહનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગે રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ્સ, ડીવીઝન-૨, અમદાવાદ ખાતે ફેરફાર નોંધ નંબર-૧ થી તારીખ-૨૯/૦૧/ ૨૦૨૪ ના રોજ તેની નોંધણી કરાવવામાં આવેલ.

૧૮) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન મે. ત્રિલોક ડેવલોપર્સ,એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) હીનાબેન મિલનભાઇ પટેલ, (૨) મિલનભાઇ ગાંડાભાઇ પટેલ એચ.યુ.એફ., (૩) કમલેશભાઇ ચીનુભાઇ શાહ, (૪) મુકેશભાઇ ચીનુભાઇ શાહ, (૫) સુનિલભાઇ ચીનુભાઇ શાહ તથા (૬) વિજયભાઇ પોપટલાલ પટેલ (ભાગીદાર નંબર-૧ થી ૬ સદર જમીનના ૫૦% ના હિસ્સેદાર) તથા (૭) મે. ત્રિલોક ડેવલોપર્સ, (સદર જમીનના ૫૦% ના હિસ્સેદાર) પાસેથી અમો બીજીતરફવાળા યાને કે **જય અંબે ડેવલોપર્સ, એ નામની પેઢી** એ વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેનો ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર- ૯૮૧૧ થી તારીખ- ૨૦/૦૪/૨૦૨૪ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકે ફેરફારની નોંધ નંબર-૩૯૮૧ થી તારીખ- ૨૩/૦૪/૨૦૨૪ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી અને તે રીતેને ત્યારથી સદરહુ જમીનના માલીક અને કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનાર ચાલતા આવેલ અને તેની રૂઈએ સદરહુ જમીન ઉપર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો અમો લખી આપનારનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

૧૯)	વધુમાં સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે **"બંસી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી તારીખ- ૩૦/૧૦/૨૦૨૩ ના રોજ કમેન્સમેન્ટ લેટર (રજાચિઠ્ઠી) આપવામાં આવેલ જે નીચે મુજબ છે.

<u>બ્લોક નામ</u>	**<u>કેસ નંબર અને રજાચીઠ્ઠી નંબર</u>**
G & H	BLNTS/NZ/220823/CGDCRV/A7777/R0/M1
	05070/220823/A7777/R0/M1
I	BLNTS/NZ/220823/CGDCRV/A7778/R0/M1
	05071/220823/A7778/R0/M1

૨૦)	ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ બીજીતરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં કુલ-૧૬૫ ફ્લેટનો વિકાસકરવાનું નક્કી કરેલ છે જે યુનિટોમાં પ્લાન પ્રમાણેના રહેણાંકીય બાંધકામ કરવાનાં છે.

૨૧)	એકતરફવાળા યાને કે તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યોજનામાં રહેણાંકીય યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ બીજીતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચા વિચારણાના અનુસંધાને બીજીતરફવાળા સદરહુ યોજનાના બ્લોક નંબર- .... ના .... માળ ઉપર આવેલ યુનિટ/ફ્લેટ નંબર- .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા બાલ્કની એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીન કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ યુનિટ/મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેના પ્લાનની નકલ આ સાથે **પરિશિષ્ટ-બી** માં દર્શાવેલ છે તે સદરહુ યુનિટના હક્કો સહિત તેમજ સદરહુ યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની સઘળી મિલકત એકતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૨૨)	સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ, પાર્કીંગ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

૨૩) સદરહુ યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે ''સદરહુ મિલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે.

૨૪) સદરહુ યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં સદરહુ યુનિટની બાહ્ય દિવાલોનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ સદરહુ યુનિટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

૨૫) તમો લખાવી લેનારની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારના બીજીતરફવાળા સદરહુ યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડિઝાઈન કે જે બીજીતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેક્ટ.................... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ સદરહુ જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી એકતરફવાળાને આપેલ છે અને તેની એકતરફવાળાએ પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

૨૬) સદરહુ યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી બીજીતરફવાળા એ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને તમો લખાવી લેનારની સંમતિથી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

૨૭) અને તે રીતે બીજીતરફવાળા દ્વારા સદરહુ યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એક્ટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં બીજીતરફવાળાએ મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી નંબર .... તારીખ- .... ના રોજનો છે જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી સામેલ કરેલ છે.

૨૮) એકતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટ/ફલેટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા...................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) બીજીતરફવાળાને બુકીંગ બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-

૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ એકતરફવાળા દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની નીચે જણાવેલ રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ હોઈ સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે છે.

૨૯) અને આ રીતે બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને કુલ રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તેના અનુસંધાને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તારીખ- .... ના રોજ બુકીંગ લેટર આપેલ છે અને તે અંગેનો બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

૧) સદરહુ યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડિઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા જુદા બ્લોકોમાં બીજીતરફવાળા દ્વારા કુલ-૧૬૫ ફ્લેટ/યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને સદરહુ મિલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો સદરહુ મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

૧/એ) બીજીતરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને સદરહુ યોજનામાં રહેણાંકીય યુનિટો પૈકી બ્લોક નંબર- .... ના .... માળ ઉપર આવેલ યુનિટ/ફ્લેટ નંબર- .... ક્ષેત્રફળ............ સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા બાલ્કની એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ.......... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત તેમજ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ પાર્કીંગ, તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હક્કોની કિંમત મળી કુલ્લે રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧/બી) ઉપર જણાવેલ પેરા (એ) માં જણાવવામાં આવેલી યુનિટ/ફ્લેટની કુલ એકંદર કિંમત રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) છે.

૧/સી) સદરહુ યુનિટ/મિલકતના આ બાનાખત સમયે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ૧૦ ટકાની રકમ અગર તમો લખાવી લેનાર પાસે આવેલ સગવડ મુજબ બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે એટલે કે રૂા......................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને જ્યારે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે વિગતે ચુકવી આપવાની છે.

સી/૧ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૩૦ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોએ લખી આપનારને આ બાનાખતના કરારની રૂઈએ બાનાખત કરાર થયેથી ચુકવવાની રહેશે.

સી/૨ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૪૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને સદરહુ બિલ્ડીંગનું પ્લીન્થ લેવલ આવે ત્યારે ચુકવી આપવાનું રહેશે.

સી/૩ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૦ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને સ્લેબ ભરાય (જેમાં પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ) ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

સી/૪ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને દિવાલ, ઈન્ટરનલ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, ડોર તથા બારી થાય ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

સી/૫ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૦ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, લોબીનું કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

સી/૬ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ ધાબુ ભરાય ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

સી/૭ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૯૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને યુનિટનું વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીકટ ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો મીકેનીકલ તથા એન્વાયરમેન્ટલ રીકવાયરમેન્ટ, એન્ટરન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, પેવીંગનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

સી/૮ બાકીની રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી તેમજ સદર મિલકતનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

૧/ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર સહિત અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની છે.

૧/ઈ) સદરહુ મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી બીજીતરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની અમો લખી આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી તમો લખાવી લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

૧/એફ) સદરહુ યુનિટના કાર્પેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ પ્રમોટરે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ તમો લખાવી લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩ ટકા (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ તમો લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે અને બન્ને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદરહુ યુનિટના નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ દિન- ૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં **MCLR+2%** વ્યાજ લેખે અમો લખી આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના વેચાણ ક્ષેત્રફળની રકમ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ અંગે મુળ નક્કી કરેલુ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના અમો લખી આપનારને ચુકવવાની રહેશે. શરત નંબર- ૧ (એ) માં જે સંમતિ આપેલ છે તે મુજબ પેમેન્ટ શીડયુલમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે.

૧/જી) તમો લખાવી લેનાર આથી આ કરારના અમો લખી આપનારને સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ સદરહુ

યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે અમો લખી આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના તમો લખાવી લેનારે આપવાની નથી.

૨.૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા સદરહુ યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર સદરહુ મિલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજૂર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી બીજીતરફવાળા સંમતી આપે છે.

૨.૨) સમયમર્યાદા તે અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. સદરહુ યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને સુપરત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનું અમો લખી આપનાર પાલન કરશે.

૩) અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે સદરહુ જમીન ઉપર આજની તારીખે માત્ર ક્ષેત્રફળ ૩૪૨૫.૬૫ સમચોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર) ની વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફએસઆઈ અંગે પ્રોત્સાહિત યોજના અમલમાં આવે અગર યોગ્ય પ્રિમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફએસઆઈ મળવાપાત્ર છે, જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે. અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકત પૈકી ક્ષેત્રફળ ૫૧૩૮.૫૮ સમચોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) તથા ક્ષેત્રફળ ૪૯૬૨.૭૫ સમચોરસમીટર ટીડીઆર સદરહુ યોજનાના વિકાસ કરવા સારૂ જાહેર કરેલ છે એ હાલની ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ મુજબ સદરહુ યોજનાનો વિકાસ થઈ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ/ઓથોરીટી દ્વારા સુધારા-વધારા જાહેર કરે તે મુજબની મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ./ટી.ડી.આર. એફ.એસ.આઈ. વિગેરે બાકીની એફએસઆઈ ઉપર માત્ર અમો લખી આપનારના હક્કો રહેશે તહકિકતે તમો લખાવી લેનારે સદરહે યુનિટ સુચિત બાંધકામને આધિન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૪.૧) જો અમો લખી આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ યુનિટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને

જવાબદારીને આધિન સદરહુ યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે અમો લખી આપનારે આ કરારના તમો લખાવી લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે તમામ રકમો ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવવા સંમત છીએ તેમજ તમો લખાવી લેનાર તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ અમો લખી આપનારની નીકળતી અને ચૂકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને જ્યારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨(બે) ટકા ના દરે વ્યાજ સાથે અમો લખી આપનારને ચુકવવા સંમત છીએ.

૪.૨) તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની તમો લખાવી લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા - ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાનું ગણાશે.

જો અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે આ કરારના તમો લખાવી લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ- મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ (પંદર) સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયેથી અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકશે.

વધુમાં અમો લખી આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦ ટકા (દસ ટકા) રકમ નિર્ધારીત નુક્શાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ (ત્રીસ) સુધીમાં તમો લખાવી લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

૫) સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેસીફીકેશનની વિગતો અમો લખી આપનારે આ સાથેના **એનેક્ષર-સી** માં જણાવ્યા મુજબની છે.

૬) સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન બીજીતરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને તારીખ- ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. જો અમો લખી આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે સદરહુ યુનિટનો કબજો એકતરફવાળાને સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો અમો લખી આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા- ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત અમો લખી આપનારે આ કરારના તમો લખાવી લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો સદરહુ યુનિટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર સદરહુ યુનિટનો કબજો નીચેના કારણોસર તમો લખાવી લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર સદરહુ યુનિટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

– જો કોઈ યુદ્ધ, સામાજીક ધાંધલધમાલ, મહામારી, કુદરતી અને માનવ સર્જીત આફતોને કારણે,

– કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામુ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,

- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી.

૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.

તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે અને તમો લખાવી લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. તેમજ ત્યારથી તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો અમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૭.૨) સદરહુ યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ તમો લખાવી લેનારને મળેથી દિન-૧૫ (પંદર) સુધીમાં તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટનો કબજો અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

૭.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા...

જો તમો લખાવી લેનાર ઉપર પેરા- ૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો તમો લખાવી લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત અમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૭.૪) સદરહુ યુનિટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફક્ત સ્ટ્રક્ચરર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર સદરહુ યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ અમો લખી આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ અમો લખી આપનારને મળેથી અમો લખી આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો તમો લખાવી લેનારને વળતર ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી અમો લખી આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર તમો લખાવી લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો અમો લખી આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

૭.૫) સદરહુ યુનિટના તમો લખાવી લેનાર આ કરારથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી સદરહુ યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે સદરહુ યુનિટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ

બારી વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે જેથી તમો લખાવી લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે અમો લખી આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નો ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની ગણાશે.

૮) સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે માત્ર રહેણાંકીય હેતુ તરીકે જ કરવાનો રહેશે.

૯) સદરહુ યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી ''મજકુર સોસાયટી'' તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને અમો લખી આપનારને સહી-સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટા-નિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

૯.૧) અમો લખી આપનારા દ્વારા સદરહુ યુનિટનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ ક્લાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદરહુ મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા તમો લખાવી લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે તમો લખાવી લેનારે માસિક ફાળવણી રૂપે કોઈપણ પ્રકારની રકમો અમો લખી આપનારે

મેળવવાની રહેશે, તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર ડિપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અમો લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી અમો લખી આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

૧૦) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ અમો લખી આપનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૧) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨) તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હક્કો તમો લખાવી લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ સદરહુ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો સદરહુ જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની સદરહુ યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા તમો લખાવી લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

૧૩) અમો લખી આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી...

૧૩.૧) આ કરારના અમો લખી આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ ક્લીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને અમો લખી

આપનાર કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો અમો લખી આપનારને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨) સદરહુ યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ અમો લખી આપનારે મેળવેલ છે.

૧૩.૩) સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.

૧૩.૪) સદરહુ જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫) સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ અમો લખી આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.

૧૩.૬) સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ અમો લખી આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય અમો લખી આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૭) તમો લખાવી લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો અમો લખી આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૮) સદરહુ યુનિટનું તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે અમો લખી આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની અમો લખી આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૩.૯) સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી અમો લખી આપનાર સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે.

૧૩.૧૦) સદરહુ યુનિટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે અગર સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બેમાંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી અમો લખી આપનાર સદરહુ યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન, મહેસુલ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૩.૧૧) સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ અમો લખી આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

૧૪) તમો લખાવી લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી અમો લખી આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૪.૧) તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ તમો લખાવી લેનારે અમે લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૪.૨) સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુક્શાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતિને નુક્શાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યુનિટમાં કોઈપણ જાતના માલસામાન, સદરહુ યોજનાના પાર્કિંગ, કોમન દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુક્શાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુક્શાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૩) તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુક્શાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે

સદરહુ યુનિટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર સદરહુ યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૪) સદરહુ યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર **"બંસી પાર્ક"** રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં.

૧૪.૫) સદરહુ યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી તમો લખાવી લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

૧૪.૬) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનિટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.૭) અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સૂચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં તમો લખાવી લેનારે સોસાયટીની ઓફીસમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સિક્યોરીટી ડિપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮) સદરહુ યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો તમો લખાવી લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યુનિટમાં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯) જ્યાં સુધી અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી

દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત સદરહુ યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૦) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ અમો લખી આપનાર તથા સદરહુ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નીતિનિયમોનું તમો લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નીતિ નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ તમો લખાવી લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ તમો લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧) તમો લખાવી લેનાર આ કરારના અમો લખી આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે સદરહુ યુનિટની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા સદરહુ યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૫) અમો લખી આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટી/એસોસીએશનની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે અમો લખી આપનારે યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો અમો લખી આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહીં. તેમજ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી અમો લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, પાર્કીંગ તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી અમો લખી આપનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૭) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી અમો લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને જો તેવું અમો લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે તમો લખાવી લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હક્કોને અસર કરશે નહીં.

૧૮) આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહીં. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુર કરીને દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં સહીમતા કરીને અમો લખી આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ અમો લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહીં. જો તમો લખાવી લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર અમો લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો અમો લખી આપનાર તેવું કૃત્ય સુધારવા સારૂ તમો લખાવી લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો અમો લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ અંગેનું તમો લખાવી લેનારની બુકીંગ અરજી રદ્દ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦ ટકા (દસ ટકા) રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ અમો લખી આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે તમો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ યુનિટના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે સદરહુ યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.

૨૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહુ યુનિટના તમો લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમો મને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ

તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકિકત તમો લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજૂર રાખે છે.

૨૨) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ્દ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

૨૩) તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટના તમો લખાવી લેનારાઓ સાથે સદરહુ યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે અમો લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યુનિટના કાર્પેટ એરીયા મુજબ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા, કોમન પાર્કીંગ વિગેરે તમો લખાવી લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

૨૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો સદરહુ યુનિટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

૨૫) આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં અમો લખી આપનારે અગર તેના અધીકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતનો કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

૨૬) સદરહુ મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનાર અગર અમો લખી આપનાર અગર અમો લખી આપનારના અધીકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

૨૭) સદરહુ મિલકતનાં આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

લખી આપનાર :
નામ : **જય અંબે ડેવલોપર્સ, એ નામની પેઢી** તેના વતી અને તરફથી તેના
સોલ પ્રોપરાઈટર **દિલીપકુમાર રમણલાલ પટેલ**
જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ :- ....
....
અમદાવાદ-................ મધ્યે આવેલ છે.

ઈ-મેઈલ : ....

લખાવી લેનાર :
નામ : ....
સરનામું:...
ઈ-મેઈલ :..

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના અમો લખી આપનાર અગર તમો લખાવી લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૮) જો સદરહુ મિલકત એકથી વધુ વ્યક્તિઓ દ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં તમો લખાવી લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તો તે વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર/ઈમેલથી તમામ તમો લખાવી લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૯) અમો લખી આપનારે રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ ૨૦૧૬ અન્વયેની તમામ સમજ આપી તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકત વેચાણ આપેલ છે અને તે જ

પ્રમાણે સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો હિસ્સો તથા મિલકત/ફ્લેટનો કાર્પેટ એરીયા વેચાણ આપેલ છે અને તે તમોએ તમારા નિષ્ણાંત આર્કીટેક્ટ, એન્જીનીયર મારફત તપાસ કરાવી લીધેલ છે તેમ છતાં લેબર વર્કને કારણે ક્ષેત્રફળમાં અંશતઃ ફેરફાર હોય તો તે અંગેની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારે આથી સ્વીકારેલ છે.

૩૦) સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, જી.એસ.ટી., મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, વકીલ ફી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૩૧) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૨) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકાર ક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

૩૩) તમો લખાવી લેનાર એકતરફવાળા ને કબજે સુપ્રત કર્યાના વર્ષ - ૫ (પાંચ) ના સમયગાળા દરમિયાન સદરહુ મીલકતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો લખાવી લેનાર એકતરફવાળા અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો લખાવી લેનાર એકતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રકચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો લખાવી લેનાર એકતરફવાળાની અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકસાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની રહેશે નહિ અને આવી સ્ટ્રકચરલ ખામી દુર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો તમો લખાવી લેનાર એકતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ લેખમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું

કારણ અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો લખાવી લેનાર એકતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો લખાવી લેનાર એકતરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળા તમો લખાવી લેનાર એકતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળા દ્વારા તમો લખાવી લેનાર એકતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી તમો લખાવી લેનાર એકતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

પરિશિષ્ટ - ૧

(સદરહુ સઘળી જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના તાલુકા અસારવા (જુના અમદાવાદ શહેર-પુર્વ) ના ગામ મોજે મુઠીયાની સીમના બ્લોક નંબર-૧૦૭ ની કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૦૨૧૯ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર- ૭૫ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર- ૧૬ ની ૬૧૩૧ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન પૈકીની ૧૬૦૩.૧૪ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં ‘‘બંસી પાર્ક’’ એ નામની મુકવામાં આવેલ સ્કીમમાં મુકેલ કોમન પ્લોટમાં વગર વહેંચાયેલી ૩૦૦ સમચોરસમીટર મળી કુલ ૧૯૦૩.૧૪ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન કે જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે...

પૂર્વે : બ્લોક નંબર- "ડી", "ઈ" અને " એફ" ના ટાવર આવેલા છે.
પશ્ચિમ : "બંસીપાર્ક" સોસાયટીની બાઉન્ડ્રી આવેલ છે.
ઉત્તર : ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૩૨/૧ આવેલો છે.
દક્ષિણ : બ્લોક નંબર- "એ" અને " બી" ના ટાવર આવેલા છે.

પરિશિષ્ટ - ૨

<u>(બાનાખતવાળી મિલકતનું વર્ણન)</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના તાલુકા અસારવા (જુના અમદાવાદ શહેર-પુર્વ) ના ગામ મોજે મુઠીયાની સીમના બ્લોક નંબર-૧૦૭ ની કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૦૨૧૯ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર- ૭૫ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર- ૧૬ ની ૬૧૩૧ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન પૈકીની બ્લોક નંબર- "જી" ,"એચ" અને "આઈ" નું ક્ષેત્રફળ ૧૬૦૩.૧૪ સમચોરસમીટર તથા વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ ૩૦૦ સમચોરસમીટર કોમન પ્લોટની જમીન એમ કુલ્લે મળી ૧૯૦૩.૧૪ સમચોરસમીટર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે **"બંસી પાર્ક"** એ નામે ઓળખાય છે તે યોજનામાં આવેલ બ્લોક નંબર- ....ના .... માળ ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર- .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા બાલ્કની એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત કે જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.....

પૂર્વે :
પશ્ચિમ :
ઉત્તર :
દક્ષિણ :

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ, હોંશિયારીથી વાંચી સમજી વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની ધાક, ધમકીમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંને પક્ષકારો તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસોઈનીઓ ઈત્યાદી તમામને કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજ તારીખ- ......, માહે .... સને .... ના દિને અમદાવાદ મુકામે.
અત્રે .... મત્તુ, અત્રે .... શાખ.

એકતરફવાળા :-

(લખાવી લેનાર)

....

બીજીતરફવાળા :-

(લખી આપનાર)

જય અંબે ડેવલોપર્સ, એ નામની પેઢી
તેના વતી અને તરફથી તેના સોલ પ્રોપરાઈટર

દિલીપકુમાર રમણલાલ પટેલ

સાક્ષીઓ:-

૧) ______________________________

૨) ______________________________