

((૧))

-:: કબજા સિવાયના બાનાખતનો કરાર ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ ગેરતપુર ની સીમના રી-સર્વે થયા બાદના બ્લોક/સર્વે નં.૧૩૯ (જુના બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૨ ની ૧૦૨૧૯ ચો.મી.) ની કુલ ૧૦૪૧૮ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૯૫ (ગેરતપુર) માં થતા તેને મળતા ફા.પ્લોટ નં.૩ ની ૬૧૩૧ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન માં અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન એ મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ સબ-પ્લોટ નં.૨/૧ ની ક્ષેત્રફળ ૪૫૦૪.૫૨ ચો.મી. બીનખેતીની થયેલ જમીન ઉપર આવેલ “ શ્રી એસ.આર હોમ્સ” નામની યોજનામાં આવેલ બંગલા નં..... વાળી મીલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

((૨))

એકતરફવાળા :-

“યશ ઈન્ફા”

વેચાણ આપનાર

PAN No.:- AADFY 2850 M

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ:- ઓફીસ નં.૧૦૩,
એસ.આર.સ્કવેર, ભોજલધામ ની પાસે, આદર્શ હેરીટેઝ ની સામે,
નિકોલ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે.

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

આધાર નં.

ઉ.વ.આ. વર્ષ, ધર્મ - હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી-

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા તેમના સક્સેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.”

બીજીતરફવાળા :-.....

વેચાણ લેનાર

આધાર નં.

ઉ.વ.આ. વર્ષ, ધર્મ - હિન્દુ, ધંધો : ,

રહેવાસી:-

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.”

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ ગેરતપુર ની સીમના રી-સર્વે થયા બાદના બ્લોક/સર્વે નં.૧૩૯ (જુના બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૨ ની ૧૦૨૧૯ ચો.મી.) ની કુલ ૧૦૪૧૮ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ

((૩))

નં.૯૫ (ગેરતપુર) માં થતા તેને મળતા ફા.પ્લોટ નં.૩ ની ૬૧૩૧ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન માં અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન એ મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ સબ-પ્લોટ નં.૨/૧ ની ક્ષેત્રફળ ૪૫૦૪.૫૨ ચો.મી. બિનખેતી થયેલ જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના “પરિશિષ્ટ-૧” માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીની વેચાણ હકકથી રૂઠંએ પ્રત્યક્ષ સંપુર્ણ માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ રેકર્ડમાં ભાગીદારીપેઢી ના નામે ચાલતી આવેલ છે.

(બી) ત્યારબાદ સદર સર્વે નં.૧૩૯ વાળી જમીનને ખેતીમાંથી બીનખેતી હેતુ માટે બિનખેતી અંગેની પરવાનગી તાલુકા પંચાયત કચેરી, દસક્રોઈ દ્વારા હુકમ નં.ટીપી-જમન-ગ-પી-એસ.આર.૪૮ વ.૨૩૫૧ તા.૨૦/૨૨-૦૮-૧૯૮૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ.

(સી) આથી મજકુર સદર સર્વે નં.૧૩૯ વાળી જમીન ન્યુ અમરધામ કો.ઓ.હા.સો.લી ની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ. ત્યારબાદ તેઓની પાસેથી રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના દસક્રોઈ તાલુકાના ગામ ગેરતપુર ની સીમના રી-સર્વે થયા બાદના બ્લોક/સર્વે નં.૧૩૯ (જુના બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૨ ની ૧૦૨૧૯ ચો.મી.) ની કુલ ૧૦૪૧૮ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૯૫ (ગેરતપુર) માં થતા તેને મળતા ફા.પ્લોટ નં.૩ ની ૬૧૩૧ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર “યશ ઈન્ફ્રા” એ નામની ભાગીદારીપેઢી એ વેચાણ રાખેલ.જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ ના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ-૧૧ (અસલાલી) ની કચેરી એ તા.૦૧/૦૨/૨૦૨૪ ના રોજ અનુક્રમ નં.૧૭૪૫ થી નોંધવામાં આવેલ તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો લખી આપનાર “યશ ઈન્ફ્રા”એ નામની ભાગીદારીપેઢી માલિક કબજેદાર આવેલ અને બનેલ. જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૨૫૭૧ થી તા.૦૫/૦૨/૨૦૨૪ ના રોજ પડેલ છે.

વધુમાં “યશ ઈન્ફ્રા”એ નામની ભાગીદારીપેઢી એ સદર જમીનમાં સબ પ્લોટ પાડવા માટે અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન સમક્ષ પ્લાન મુકેલ છે જે પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનએ કેસ નંબર 001BDP23241281 તથા રજાચિકી નંબર 001LD23240254 તારીખ ૧૫/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજથી મંજૂર કરાયેલ અને તે મુજબ સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં ૨ સબ-પ્લોટ પાડવામાં આવેલ

((૪))

અને તે મુજબ સબ પ્લોટ નં.૧ નું ક્ષેત્રફળ ૪૫૦૪.૫૨ ચો.મી અને સબ પ્લોટ નં.૨ નું ક્ષેત્રફળ ૧૬૨૬.૪૮ ચો.મી નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(ડી) મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે “શ્રી એસ.આર હોમ્સ” નામની રહેણાંક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સદરહુ યોજનાના રહેણાંકના નકશા તા.૦૩/૦૧/૨૦૨૪ ના રોજ મંજૂર કરેલ છે.(જેને હવે પછી “મંજૂર થયેલ પ્લાન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંક હેતુનું બાંધકામ કરવા સારૂ ની રજાચિકી નં.001BP23241593 થી તા.૦૩/૦૧/૨૦૨૪ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. (જેને હવે પછી “રજાચિકી” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) આ બાનાખતના કરાર જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિકી નકલ આ સાથે એનેક્સર-એ થી બીડેલ છે.

(ઈ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ થયેલ પ્લાનની રૂઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં **રહેણાંક લાયક- ૩૭** યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે.

(એફ) સદર સ્કીમમા બંગલા નં..... તરીકે ઓળખાતી મીલકત તથા તેને આધીન સદર યોજનાના રોડ રસ્તા ,કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ વેગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે ઉપયોગ ના હકકો સહીતની મીલકત,જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન ખુંટ ચાર ની વિગત પાછળ પરીશીષ્ટ : ૧ મા આપવામા આવેલ છે,જેને હવે પછી આ લેખ મા સદર મીલકત એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે.

(જી) સદર જમીન ના ટાઈટલ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા માર્કટેબલ અને સેલેબલ હોવા બાબત નુ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ , મનીષ એમ. પટેલ, એડવોકેટ દ્વારા તારીખ -૧૧/૦૩/૨૦૨૪ ના રોજ ઈસ્યુ કરવામા આવેલ છે.

(એચ) અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનુ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી,ગુજરાત ખાતે રજીસ્ટ્રેશન ક્રમાંક નં..... થી રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે.

(આઈ) અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનુ ડેવલપમેન્ટનું જ કામકાજ ઉપરોક્ત મંજૂરીઓ અંતર્ગત શરૂ કરેલ છે.

((૫))

તથા જત,

- (૧) અમો એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનાર ને પાકો ભરોસો આપીએ છીએ કે, મજકુર સદર યોજના “શ્રી એસ.આર હોમ્સ” વાળી જમીન કે તેનો કોઈ ભાગ એકઝીવેશન મા આવેલ નથી તથા કોઈપણ કાયદા નીચે તેને એકવાયર કરવામા આવેલ નથી તથા સદર યોજનાવાળી સદર જમીન કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ જાહેર યોજના કે જાહેર રસ્તા માટે અનામત કે કપાત મા આવતો નથી તથા તેના અનુસંધાને કોઈપણ બાબતે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલ નો કે કોઈપણ સરકારી કચેરી અમલદાર સમક્ષ કોઈપણ પ્રકાર ની કાનુની કાયદેસરની તકરાર કે કાયદેસર હકક પોશાતો હોય તે વા સંબધમા કોઈ તકરાર કે દાવાદુવી થયેલા નથી કે જારી નથી.
- (૨) અમો એકતરફવાળા અત્રે તમો બીજીતરફવાળા ને પાકી ખાત્રી આપીએ છીએ કે, સદર મીલકત તમો લખાવી લેનાર સીવાય અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે તેને કોઈપણ ઠેકાણે બોજો, ગીરો કે જામીનગીરી મા મુકેલ નથી કે ઉપર સોલવંશી લીધેલ નથી અનેપ સદર મીલકત ના તબદીલી અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલ નો સરકારી અમલદાર નો કાયમી કે કામચલાઉ હુકમ નથી અને સદર મીલકત પરત્વે ના ડેવલપર્સ ના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.
- (૩) સદર “શ્રી એસ.આર હોમ્સ” યોજનાની તમો લખાવી લેનારે રૂબરૂ સાઈટ વીઝીટ કરી સદર યોજના તથા યોજનાવાળી જમીન સંબધીત દસ્તાવેજ, મંજુર થયેલ પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી, એન.એ હુકમ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તથા રીપાર્ટ, સદર યોજના નુ બ્રોશર, સદર મીલકતના સ્પેશીફિકેશન્સ તેમજ સદર યોજના ની કોમન સુવીધાઓ તથા સદર યોજનાની રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ -૨૦૧૬ અંતર્ગત સુચવાયેલ ડોક્યુમેન્ટ્સ તેમજ મંજુરીઓ વગેરેનો ચીવટ પુર્વક ચકાસણી કરીને અભ્યાસ કરીને એન્જીનીયર તથા લાગતા વળગતા અન્ય માહીર જાણકાર મારફતે ખાત્રી કરાવ્યા બાદ જ તમામ બાબતોને માન્ય રાખીને તમો લખાવી લેનારે સદર યોજના સંબધીત બુકીંગ અરજી ફોર્મ રજુ કરી અમો એકતરફવાળા ઓ પાસેથી આ બાનાખત હેઠળની મીલકત વેચાણ લેવા ખુશી વ્યકત કરેલ છે. અને અમો એકતરફવાળાઓએ તમો લખાવી લેનાર ને બાનાખત હેઠળ ની મીલકત એલોટ કરેલ છે.
- (૪) તમો લખાવી લેનારે તમારી પોતાની પસંદગી મુજબ ની સદર મીલકત, તે સદર યોજનામા આવેલ બંગ્લોઝ નં.....જે આશરે ચો.મી પ્લોટ એરીયા તથા વણવહેંચાયેલ ચો.મી (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ ની વણવહેંચાયેલ જમીન સહીત) જમીન

((૬))

મળી કુલ્લે ચો.મી પ્લોટ એરીયા અને તેમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઓડા) એ મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબની સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ચો.મી કાર્પેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ ચો.મી બાલ્કની તથા ચો.મી વરંડાની તેમજ ચો.મી ઓપન ટેરેસ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત ઉચ્ચક કુલ રૂા..... અંકે રૂપિયા..... પુરા ની કિંમતે તમો બીજા પક્ષકારે તમારી રાજી-ખુશીથી તથા તન મન ની સ્વસ્થ અવસ્થામા વેચાણથી રાખવાનુ નક્કી કરેલ છે.અને તમો લખાવી લેનારે આ બાનાખત મા અમો એકતરફવાળાઓએ વર્ણવેલ તમામ શરતોને બરાબર સમજીને કબુલ મંજૂર રાખે છે.

(૫) અમો એકતરફવાળા એ તમો લખાવી લેનાર ની વિનંતી ને ધ્યાનમા રાખીને આ બાનાખત હેઠળ ની પાછળ પરીશીષ્ટ-એ મા વિગતવાર વર્ણવેલ સદર મીલકત તમો લખાવી લેનાર ની તરફેણ મા આજરોજ કરી આપીએ છીએ.ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમમા બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ માટેના ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,ઇન્ડેક્સ-૨ ની નકલના ખર્ચ, એડવોકેટ ફી, લીગલ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક કોમ્પ્યુટર-ઝેરોક્ષ ખર્ચ ની ચુકવવાની થતી રકમનો સમાવેશ થાય છે.

(૬) વધુમા આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળા ને કરી આપેથી સદર મીલકત ના બાનાપેટે રૂા...../- અંકે રૂપિયા..... પુરા ની રકમ અમો એકતરફવાળાને આપેલ છે જે એકતરફવાળા ને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

-: બાનામાં આપેલ અવેજ ની વિગત:-

રકમ (રૂા.)	ચેક નં.	તારીખ	બેક નું નામ
/-	અંકે રૂપિયા	પુરા.	

(૭) વધુમા તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકત ના બાકી વેચાણ અવેજ ની રકમ આજ તારીખથી નીચેની વિગતે રેરા નીતીનિયમોને આધીન ચુકવી આપવાની રહેશે.

ક્રમ	મુદત	ટકાવારી
------	------	---------

((૭))

૧	બુકીંગ	કુલ કીમતના ૧૦% થી વધુ નહીં.
૨	કરારના અમલ સમયે	કુલ કીમતના ૩૦% થી વધુ નહીં.
૩	પ્લીનથ સમાપ્તી સમયે	કુલ કીમતના ૪૫% થી વધુ નહીં.
૪	સ્લેબ સમાપ્તી સમયે	કુલ કીમતના ૭૦% થી વધુ નહીં.
૫	દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, બ્રાહ્ય પ્લાસ્ટર, બહારનું પ્લમ્બીંગ કામ સમાપ્તી વખતે	કુલ કીમતના ૭૫% થી વધુ નહીં.
૬	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, એલીવેશન	કુલ કીમતના ૮૦% થી વધુ નહીં.
૭	આંતરીક પ્લમ્બીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, શટર, બારીઓના કામ વખતે	કુલ કીમતના ૮૫% થી વધુ નહીં.
૮	ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, કોમન સુવિધા વિગેરે કામ વખતે	કુલ કીમતના ૯૫% થી વધુ નહીં.
૯	દસ્તાવેજ તથા બીયુ પરમીશન વખતે બાકી રહેતી તમામ રકમ	કુલ કીમત ના ૧૦૦ %

નોંધ:- બંને પક્ષકારો ની સમજુતી થી બેંકમાથી જો હપ્તાની રકમ વધારે આવે તો તે પણ બંને પક્ષકારને મંજૂર રહેશે. તેમજ બંને પક્ષકારો ની સમજુતી થી નાણાકીય વ્યવહારો મા ફેરફાર કરી શકાશે.

(૮) અમો લખી આપનારાઓ આ કબજા વગરના બાનાખત વાળી સદર મીલકત તમો લખાવી લેનાર ને અત્રે નીચે લખેલી તમામ શરતો,સમજુતીઓ,અને ચોખવટોને આધારે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારે મજકુર શરતો,સમજુતીઓ અને ચોખવટો ને બરાબર સમજયા પછી વેચાણ રાખવાનું કબુલ મંજૂર કરેલ છે.

બંને પક્ષકારો વચ્ચે રાજી-ખુશીથી તથા સ્વસ્થ અવસ્થામા થયેલ શરતો, સમજુતીઓ અને

ચોખવટો.

૧. અમો એકતરફવાળાઓ અત્રે તમો બીજતરફવાળા ને પાકી ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદર યોજના મા અમદાવાદ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામા આવેલ વિકાસ માટેની પરવાનગી તથા મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ અમો એકતરફવાળાઓ દ્વારા તારીખ.૩૧/૧૨/૨૦૨૭ સુધીમા કે તે પહેલા સદર યોજના પુર્ણ કરવામા આવશે અને ઔડા અથવા અમદાવાદ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવી લેવામા આવશે.
૨. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, સદર મીલકતનું બાંધકામ અંગેનું તમામ પ્રકારનું કામ નક્કી કરેલ સમય સુધીમા કે તે પહેલા પુર્ણ થયા બાદ તેમજ અમો બીજતરફવાળા દ્વારા સદર બાનાખતમા નક્કી થયા મુજબ ની અવેજ ની તથા અન્ય ચુકવવાની થતી તમામે-તમામ

((૮))

રકમોનું પુરેપુરું પેમેન્ટ / ચુકવણી થયા પછી, તથા આ બાનાખતની તમામ શરતો નૂ પાલન કર્યેથી સદરહુ મીલકત નો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણ મા કરી આપવાનો રહેશે..

૩.૧ પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદા મા પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને યુનીટ નો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજ ની રકમ ઉપર,પહેલા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામા ન આવે ત્યા સુધીના સમયગાળા માટે એમસીએલઆર +૨ % દરે દર વર્ષે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામા વેચાણ અવેજ ની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામા મોડુ કરે તો તેવી રકમ મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળા નુ વ્યાજ વાર્ષીક એમસીએલઆર+૨ % દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનુ રહેશે.ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થયા છે..

૩.૨ પહેલા પક્ષનાએ મીલકત નો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહાર ના કારણોસર મીલકત નો કબજો સુપ્રત કરવામા વિલંબ કરે તો,અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામા આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજ ની રકમ સ્વીકારેલ હોય,તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામા ન આવે ત્યા સુધી કરાર મા પેરા-૩.૧ મા જણાવવામા આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મીલકત જેમા આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરૂ કરવામા નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના યુનીટ ની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ,આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તી

૨. સરકારશ્રી અને /અથવા અન્ય જાહેર અથવા અક્ષમ સત્તામંડળ / અદાલત ની નોટીસ,હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ.

૩. સદરહુ પ્રોજેક્ટ ની કુલ એફ.એસ.આઈ ૮૧૦૮.૧૪ ચો.મી. છે.જે પૈકી હાલમા સદરહુ યોજનામા ૪૨૫૪.૫૮ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ થયેલ છે.

((૯))

(૪) સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનાર ની તરફેણમા કરી આપવામા આવે ત્યારબાદ પેરા ૩.૨ મા જણાવ્યા મુજબ ની મુદતમા તમો લખાવી લેનારે સદરહુ મીલકત નો સ્થળ પર કબજો અમો એકતરફવાળા ઓ પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, અને તમો બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકતનો કબજો લેવામા અસમર્થ નિવડશો તો સદરહુ મીલકતનો ભૌતીક કબજો આપોઆપ તમો લખાવી લેનારની પક્ષમા ગણાશે. ત્યારબાદથી સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ, કોમન ફેસેલીટીઝ, કોમન એમેનીટીઝ તથા સદર યોજનાના તમામ બંગ્લોઝ ના મેઈન્ટેનેન્સ ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ કે અન્ય ઠેરવેલી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૫. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબની અવેજ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા ને દર્શાવ્યા પ્રમાણે ચુકવી આપવાની રહેશે. પરંતુ કોઈપણ કારણસર તે રકમો ચુકવવામા તમો લખાવી લેનારથી વિલંબ થાય કે સમયસર ચુકવેલ નહી હોય એટલે કે નકકી થયેલ મુદતમા બાકી નીકળતી રકમો ચુકવવામા તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરશો તો, બાકી નીકળતી તમામ રકમ ઉપર વિલંબમા સમયગાળા દરમ્યાન નુ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા ના પ્રવર્તમાન પી.એલ.આર (પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ) રેટ વતા ૨(બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ તમો બીજીતરફવાળાઓએ અમો એકતરફવાળાઓને ચુકવવાનુ રહેશે. જે શરત તમો બીજીતરફવાળાઓ એ બરાબર સમજી ને કબુલ મંજુર કરેલ છે.તેવી જ રીતે અમો એકતરફવાળા દ્વારા દર્શાવ્યા પ્રમાણે ની સમય મર્યાદામા સદર યોજના પુર્ણ કરવામા વિલંબ થાય તો વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાન નું તમો બીજીતરફવાળા એ ચુકવેલી રકમો ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા ના પ્રવર્તમાન પી.એલ.આર (પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ) - એમ.સી.એલ.આર.+૨ (બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ અમો એકતરફવાળાઓને ચુકવવાનુ રહેશે.

૬. બંને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ મુદતમા તમો લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી રકમો અમો એક તરફવાળાઓએ વારંવાર ઊધરાણી કરવા છતા તમો લખાવી લેનારે સંપૂર્ણપણે રકમ ચુકવવાની બંધ કરી દીધેલ હશે તો તેવા સંજોગોમા આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનાર ના ખર્ચે રદ કરાવી શકીશુ. અને સદર મીલકત તેમજ સદર જમીન ઉપર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર તમો લખાવી લેનારનો કે તમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી કોઈનો કોઈપણ પ્રકાર નો લાગ-ભાગ, હકક-હિસ્સો, હિત સંબધ કે કોઈપણ પ્રકાર ના રાઈટસ ટાઈટલ રહેશે નહી. અને તમો બીજીતરફવાળાઓ સદર મિલકત ના બાના તથા અવેજ પેટે જેટલી રકમ ચુકવેલ હશે તે રકમ માંથી ૧૦ % (દસ ટકા) રકમ વહીવટી ખર્ચ પેટે બાદ કરી

બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાને નેવુ દિવસમા અમો એકતરફવાળા ઓ દ્રારા તમો બીજીતરફવાળા ઓને પરત કરવામા આવશે અને ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકત અન્ય સભ્ય/વ્યક્તિ/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશુ જે આ બાનાખત ની મહત્વની શરત છે.

૭. યોજનાનુ બાંધકામ પુરુ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્રારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામા આવ્યા બાદ પ્રમોટર,કાર્પેટ એરીયામા કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટી ને આપવામા આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે.પરંતુ કાર્પેટ એરીયામા થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં.પ્રમોટર દ્રારા આવી પુષ્ટી આપવામા આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત ની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે.કાર્પેટ એરીયામા થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણા,એલોટીએ આવા વધુ નાંણા જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખ થી એમસીએલઆર +૨ % ટકાના દરે વાર્ષીક વ્યાજ સાથે,૪૫ દિવસ ની અંદર રીફંડ કરશે.એલોટીને આપવામા આવેલ કાર્પેટ એરીયામા કોઈ વધારો થયો તો, પ્રમોટર ચુકવણી કરવામા આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણો આ કરાર મા થયેલ સમજૂતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૮. સદર મીલકતના આ કબજા વગરના બાનાખત તમો બીજીતરફવાળા કોઈ કારણોસર રદ કરાવવા માંગતા હસો તો તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચે રદ કરાવી શકાશે. અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના બાનાપેટે જેટલી રકમ ચુકવેલ હશે તે રકમમાંથી ૧૦ % (દસ ટકા) રકમ વહીવટી ખર્ચ પેટે બાદ કરી બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે નેવુ દિવસમા અમો એકતરફવાળાઓ દ્રારા તમો બીજીતરફવાળાઓને પરત કરવામા આવશે અને ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકત અન્ય સભ્ય/વ્યક્તિ/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશુ.

૯. કોઈપણ સરકારી/અર્ધ સરકારી કચેરી જેવી કે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે ગ્રામ પંચાયત દ્રારા લેવાતા વેરા ચાર્જસ આજદીન સુધી ભરાયેલ છે,પણ જો આવી કોઈપણ કચેરી દ્રારા વધારાના વેરા કે ચાર્જસ કે બેઝરમેન્ટ ટેક્સ પાછલી તારખ થી લેવાનુ વસુલવાનુ નક્કી કરવામા આવે તો વરાડે પડતી તેવી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૦. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ,સદર કબજા વગરના બાનાખત હેઠળની મીલકત મા મંજુર થયેલ પ્લાન તથા નક્કી થયા મુજબના સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણે નુ બાંધકામ નુ તમામ પ્રકાર નુ કામ અમો એકતરફવાળા લખી આપનારે કરી આપવાનુ રહેશે. પરંતુ તે સીવાય સદર

મીલકત મા તમો વધારા નો કોઈ ફેરફાર કે કામકાજ કરાવવા માંગતા હસો તો તે સામાન્ય સંજોગોમા અમો એકતરફવાળા દ્રારા કરી આપવા આવશે નહીં અને આ પ્રકારનુ કોઈપણ કામ તમે જાતે કરાવશો તો કોઈપણ સંજોગોમા આ કામનો થતો ખર્ચ બાદ નહીં મળે અને ભવિષ્યમા આવા કામથી થતા નુકશાનની જવાબદારી તમો લખાવી લેનાર ની રહેશે.

૧૧. આ બાનાખતની રૂઈએ સદર મીલકત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હકકોને નુકશાન થાય તેવા કોઈજ કાર્યો કે લખાણ હવેથી અમો લખી આપનારે કરવાના નથી કે સદર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ હવેથી અમોએ અન્ય વ્યક્તિ કે સંસ્થાને કોઈપણ રીતે લખી આપવાનો કે કબજો આપવાનો નથી તથા સદર મીલકત ઉપર બોજો, ગીરો, ચાર્જ, અન્યની ભાગીદારી કે અન્યનુ કોઈપણ પ્રકાર નુ હીત ઉપન્ન થાય તેવા કાર્યો કે વર્તન કરેલ નથી કે કરાવવાના નથી.

૧૨. આ બાનાખત ની રૂઈએ સદર મીલકત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હકકોને તમો બીજતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા લખી આપનાર ની લેખિત મા પરવાનગી મેળવ્યા વગર અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સંસ્થા કે કોઈ ગ્રાહીત વ્યક્તિને ટ્રાન્સફર કરવાના નથી કે તમો બીજતરફવાળા તેવુ કંઈપણ કરશો નહીં.

૧૩. પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં...

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ મીલકત ને ગીરો મુકી શકશે નહીં,અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો,ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્રારા ઉભો કરવામા આવશે તો તે સમયે અમલમા હોય તેવા કાયદામા ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્રારા કરવામા આવેલ આવો સાનગીરો કે બાજો,મીલકત લેનાર અથવા થવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

૧૪. સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ,કોમન એમેનીટીઝ ના વહીવટ માટે સદર યોજનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો માટે સર્વીસ સોસાયટી ની રચના કરવામા આવશે.તેમા ફરજિયાત સભ્ય બનવાનુ રહેશે.તેમજ તેના કાયદા નીતી નિયમો તથા વખતો વખત ના ઠરાવો વગેરે નુ પાલન કરવાનુ સદર યોજાનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો માટે ફરજિયાત છે.સર્વીસ સોસાયટી ની રચના સંબંધીત તમામ ખર્ચ સદર યોજાનાના તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યોએ વરાડે પડતો ચુકવવાનો છે.સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ,કોમન એમેનીટીઝ તથા તમામ મીલકત

ના મેઈન્ટેનન્સ અને વહીવટ માટેના તમામ પ્રકાર ના ખર્ચાને પહોંચી વળવા જે-તે સમયે જે રકમ ઠેરવવામા આવે તે રકમ તમામ સભ્યાએ સરખે હિસ્સે દર માસે વરાડે પડતી ફરજિયાત ભોગવવાની રહેશે અને જો તમો દર માસે વરાડે પડતી સરખે હિસ્સે થતી રકમ આપશો તો તે રકમ આધીન જ સદર “શ્રી એસ.આર હોમ્સ” યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ/ મીલકતો ને સમાન રીતે વાપરવા/ઉપયોગ કરવા આથી તમામ મીલકત ધારકો/સભ્યો હકકદાર છે.

૧૫. બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમીયાન યુનીટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લેવા અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાને શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર ઉત્પન્ન થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તમો બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૧૬. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૮૧૦૮.૧૪ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) મા જણાવ્યા મુજબ ની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ અથવા ભવિષ્યમા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમા ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે, તેવા તર્ક ના આધારે-આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે પ્રમોટરે ૪૨૫૪.૫૯ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.વાપરવાનું

આયેજન કર્યું છે.ઉક્ત પરિયોજનામા પ્રમોટરે, પરિયાજનાની જમીન પર તેમણે ૪૨૫૪.૫૯ ચો.મી.એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને મીલકત નુ વેચાણ કરવાના છે અને એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામા આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ તથા ધાબાના સંપૂર્ણ હકકો બી.યુ.પરમીશન આવ્યા બાદ સોસાયટી તથા તમામ સભ્યોની પોતાની માલીકી રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત મીલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

૧૭. સમાંતરતા:- (Servablity)

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ ના નિયમો અથવા નિયમને લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકશે તેમ ન હોય તો આ કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારો થવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલા સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે અમલી રહેશે.

૧૮. બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે,જો કોઈપણ સંજોગોમા કોઈ વિવાદ નું નીરાકરણ સુમેળથી લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબધી (નીયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ,૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નીયમો અને વિનિયમનોની હેઠળ તેને ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ને મોકલવાની રહેશે.

૧૯. રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ અંતર્ગત સદર કબજા વગરનું બાનાખત સંબધીત રજીસ્ટ્રેશન કચેરી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનું રહેશે.

૨૦. આ બાનાખત નો આપને બંને પક્ષકારો વિશિષ્ટ અમલ કરી/કરાવી શકીશું.

૨૧. અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ Shubham Housing Development Finance Company Ltd અમદાવાદ માંથી તા.૦૫/૦૮/૨૦૨૪ ના રોજ રૂ.૭,૦૬,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા સાત કરોડ છ લાખ પુરા ની પ્રોજેક્ટ લોન પ્રાપ્ત કરેલી છે.અને તે અંગે એકતરફવાળા એ Shubham Housing Development Finance Company Ltd નામે મોર્ગેજ ડીડ કરી આપેલ છે જે માર્ગેજ ડીડ અમદાવાદ ના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબ-

((૧૪))

૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમા અનુક્રમ નંબર.૧૪૯૦૩ થી તારીખ ૦૫/૦૮/૨૦૨૪ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે.આમ સદર પ્રોજેક્ટ મા આવેલ આ મીલકત એલોટી ને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે અને સદર મીલકત નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે પ્રમોટર્સ Shubham Housing Development Finance Company Ltd પાસેથી જરૂરી એન.ઓ.સી મેળવી આપવાની રહેશે.

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત”

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈ ઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી 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 આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પરિશિષ્ટ-૧

મંજૂર સઘળી જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના દસકોઈ તાલુકાના મોજે ગામ ગેરતપુર ની સીમના રી-સર્વે થયા બાદના બ્લોક/સર્વે નં.૧૩૯ (જુના બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૨ ની ૧૦૨૧૯ ચો.મી.) ની કુલ ૧૦૪૧૮ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૯૫ (ગેરતપુર) માં થતા તેને મળતા ફા.પ્લોટ નં.૩ ની ૬૧૩૧ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન માં અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન એ મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ સબ-પ્લોટ નં.૨/૧ ની ક્ષેત્રફળ ૪૫૦૪.૫૨ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન તથા તેનાં ખુંટયારની વિગત.

પુર્વ :- ૩૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ફા.પ્લોટ નં.૩૨ આવેલ છે.

ઉત્તરે :- બ્લોક નં.૨/૩ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ૧૨ મીટરનો ટી.પી રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૨

((૧૫))

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

- મકાનને પર્સનલ કંપાઉન્ડ વોલ આર્કીટેક ડિઝાઇન મુજબ
- આર.સી.સી રોડ,કોમન પ્લોટ,સિક્યુરીટી કેબીન
- પાણી માટે સોસાયટીનો સ્વતંત્ર બોર
- કલબ હાઉસ (માત્ર બિલ્ડીંગ)
- કોમન અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક

પરિશિષ્ટ-એ

મંજુર મીલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ ગેસ્તપુર ની સીમના રી-સર્વે થયા બાદના બ્લોક/સર્વે નં.૧૩૯ (જુના બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૨ ની ૧૦૨૧૯ ચો.મી.) ની કુલ ૧૦૪૧૮ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૯૫ (ગેસ્તપુર) માં થતા તેને મળતા ફા.પ્લોટ નં.૩ ની ૬૧૩૧ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન માં અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન એ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ સબ-પ્લોટ નં.૨/૧ ની ક્ષેત્રફળ ૪૫૦૪.૫૨ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન માં આવેલ “શ્રી એસ.આર હોમ્સ” નામની યોજનામાં ની નીચે જણાવેલ મીલકતના ખુંટયારની વિગત:-

બંગલોઝ નં.:-

પ્લોટ એરીયા :-

વ.વ પ્લોટ એરીયા :-

કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ :-

બાલ્કની/વરંડા એરીયા :-

: ખુંટયારની વિગત ::

પુર્વ :-

((૧૬))

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિઝીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

સ્પેશીફિકેશન

બાંધકામ : લોડ બેરીંગ સ્ટ્રક્ચર, બહાર ડબલકોટ પ્લાસ્ટર, અંદર સીંગલ માલા પ્લાસ્ટર, બહારની દિવાલે સેમી એક્રેલીક કલર તથા અંદર લાપી કરી આપવામાં આવશે.

ફ્લોરીંગ : બધા રૂમ તથા કિચનમાં વિટ્રીફાઇડ સીરામીક ટાઇલ્સ આપવામાં આવશે.

ટોઇલેટ : એટેચ બાથરૂમમાં લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઇલ્સ.

રસોડું : ગ્રેનાઇટ પ્લેટ ફોર્મ અને એસ.એસ.સીન્ક સાથે તેના ઉપર લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઇલ્સ આપવામાં આવશે.

દરવાજા : મેઈન ડોર ચેનલ ફ્રેમ તથા ડેકોરેટીવ ફલ્શ ડોર અંદરનીબારી એલ્યુમીનીયમ ફુલ્લી ગ્લાસ, દરવાજાની લોખંડની ઓગલ ફ્રેમો તથા બાકીના દરવાજા ફલ્શડોર તથા ઓઈલ પેઇન્ટ સાથે આપવામાં આવશે.

ઇલેક્ટ્રીકફિકેશન: જરૂરીયાત પોઇન્ટ સીગલ ફેઇઝ કોપરકન્સીલ્ડ વાયરીંગ આપવામાં આવશે તથા મીટર કનેક્શન યુ.જી.વી.સી.એલ ના નિયમો અનુસાર આપવામાં આવશે.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને શહેર અમદાવાદ માં આજ તારીખ ના રોજ કરેલ છે જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેક્ટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સક્સેરો વિગેરેને તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા માહે સને ૨૦૨૪ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રેમત્રુ અત્રે.....શાખી

એકતરફવાળા/લખી આપનાર

“ਪ੍ਰਸੰਨ”

એ નામની ભાગીદારીપેઢી
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.....
()

.....

સાક્ષીની સહી

.....
સાક્ષીની સહી

((૧૮))

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા/લખી આપનાર

“યશ ઈન્ફા”

એ નામની ભાગીદારીપેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.....
()

બીજીતરફવાળા/ વેચાણ લેનાર

.....