બાનાખતનો કરાર

(કબજા વગર)

જત રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના વિભાગ-૧૨ (નિકોલ)ના તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નં.૧૮૪૬ ના બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬/૧, ૮૧૬/૨ તથા ૮૧૬/૩ ની જમીન; જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૪(વસ્ત્રાલ- રામોલ)માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૫૫ ની રહેણાંક હેતુની તથા વાણિજ્ય હેતુની બિનખેતીની જમીન પૈકી અ.મ્યુ.કો. દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ સબ પ્લોટીંગોના પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટ નં.૨ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર શુભ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ "**શુભ ગ્રીન્સ**" એ નામની યોજનાના **બ્લોક “   ”** માં આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં.......... (પ્રથમ માળ)** વાળી મિલકતના વેચાણનો ***કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર...***

એક તરફવાળા :	**શુભ ઈન્ફ્રા**
લખી આપનાર	**PAN NO. AEAFS3767E**
	એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
	આશિષ પ્રવિણભાઈ પટેલ
	ઉં.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હિંદુ,
	ઠે.શુભગ્રીન્સ, ગેલેક્ષી કોરલ બંગ્લોઝની સામે, દૂન સ્કૂલની બાજુમાં, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ.
	AADHAR CARD : 6799 3967 2566
	("જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા અગર અમો અમારા વખતો-વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ, ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.")
બીજી તરફવાળા :	....
લખાવી લેનાર	ઉં.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હિંદુ,
	સરનામું :
	....
	.... નાં.
	("જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજી તરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

આથી, અમો લખી આપનારા તે તમો લખાવી લેનારને આ રજિ. બાનાખતથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧. **જત** રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના વિભાગ-૧૨(નિકોલ)ના તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નં.૧૮૪૬ ના બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૬-૭૭ ને આકાર રૂ.પ.૪૧ પૈસાવાળી જમીન તથા ખાતા નં.૧૮૮૫ ના બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬/૨ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૬૬-૭૮ ને આકાર રૂ.પ.૪૩ પૈસાવાળી જમીન તથા ખાતા નં.૧૯૦૬ ના બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬/૩ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૬૬-૭૭ ને આકાર રૂ.પ.૪૧ પૈસાવાળી જમીન; જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૪(વસ્ત્રાલ- રામોલ)માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૫૫ ની ૬૬૮૨ સ.ચો.મી. રહેણાંક હેતુની તથા ૨૧૦૦ સ.ચો.મી. વાણિજ્ય હેતુની તથા ૨૪૬૩ સ.ચો.મી. શૈક્ષણિક હેતુની એમ કુલ ૧૧૨૪૫ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન પૈકી અ.મ્યુ.કો. દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ સબ પ્લોટીંગોના પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટ નં.૨ ની ૩૧૮૮ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરારમાં ***"સદર જમીન"*** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨. સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬ વાળી જમીન પૈકીની જમીન (૧) રોહિતભાઈ કાળીદાસ પટેલ, (૨) પરસોત્તમભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ, (૩) ઉદયભાઈ દિનેશચંદ્ર ભટ્ટ, (૪)ત્રિભુવનદાસ શિવરામભાઈ પટેલ, (૫) મગનભાઈ નાગજીભાઈ રામાણીનાઓના નામે ચાલતી આવેલી. તેમજ સરકારી અર્ધસરકારી તમામ કચેરીઓના રેકર્ડમાં તેઓના નામે ચાલતી આવેલી.

૩. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬ વાળી જમીન પૈકીની જમીનના માલિકો (૧) રોહિતભાઈ કાળીદાસ પટેલ, (૨) પરસોત્તમભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ, (૩) ઉદયભાઈ દિનેશચંદ્ર ભટ્ટ, (૪) ત્રિભુવનદાસ શિવરામભાઈ પટેલ, (૫) મગનભાઈ નાગજીભાઈ રામાણીનાએ બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬ વાળી જમીન પૈકીની જમીન તા.૧૦/૯/૨૦૧૫ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૮૯૦/૨૦૧૫ થી સોનલબેન તે દેવચંદભાઈ કાબરીયાની પુત્રી તે અમીતભાઈ બાબુભાઈ પટેલના પત્નિને વેચાણ આપેલ. જે અંગેની ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૮૦૪૦ થી તા.૦૩/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૪. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬ વાળી જમીન પૈકીની જમીન (૧) પરસોત્તમભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ (૨) મગનભાઈ નાગજીભાઈ રામાણી (૩)ત્રિભુવનદાસ શિવરામદાસ પટેલ (૪)રોહિતભાઈ કાળીદાસ પટેલ (૫)ઉદયભાઈ દિનેશચંદ્ર ભટ્ટનાઓના નામે ચાલતી આવેલી. જે જમીન તેઓએ તા.૧૦/૯/૨૦૧૫ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૮૯૧/૨૦૧૫ થી સોનલબેન તે દેવચંદભાઈ

કાબરીયાની પુત્રી તે અમીતભાઈ બાબુભાઈ પટેલના પત્નીને વેચાણ આપેલ. જે અંગેની ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૮૦૪૧ થી તા.૦૩/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૫. ત્યારબાદ, મોજે વસ્ત્રાલ, તા.વટવાના બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬ વાળી જમીન બાબતે મે.DILR શ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં.ડી.એસ.ઓ/ડી.આર.કે/કે.જે.પી.એસ.આર.નં.૨૮૪/૧૪-૧૫ તારીખ ૧૪/૧૨/૨૦૧૫ ના હુકમ મુજબ કે.જે.પી.દુરસ્તીની નોંધ કરી. જે કે.જે.પી મુજબ બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬/૧ તથા ૮૧૬/૨ વાળી જમીન સોનલબેન તે દેવચંદભાઈ કાબરીયાની પુત્રી તે અમીતભાઈ બાબુભાઈ પટેલના પત્નિના હિસ્સામાં આવેલી, તેમજ બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬/૩ વાળી જમીન (૧) ગોદાવરીબેન રણછોડભાઈ, (૨) પ્રજાપતિ નારણભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ, (૩) જગજીવનભાઈ સોમદાસ પટેલના હિસ્સામાં આવેલી. જે અંગેની ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૮૧૩૭ થી તા.૩૧/૩/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૬. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬ વાળી જમીન પૈકીની જમીન તેના માલિકો (૧) અજીતકુમાર ચંપકલાલ, (૨) મુકેશભાઈ ચંપકલાલ, (૩) પ્રવિણાબેન ચંપકલાલની દિકરી, (૩)જાસુદબેન ચંપકલાલની વિધવાઓના કુલમુખત્યાંરની હેસિયતથી સોનલબેન તે દેવચંદભાઈ કાબરીયાની પુત્રી તે અમીતભાઈ બાબુભાઈ પટેલના પત્નિએ તા.૮/૧૧/૨૦૧૬ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૩૩૯ થી વેચાણ રાખેલી. જે અંગેની ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૮૫૫૯ થી તા.૮/૨/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૭. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬ વાળી જમીન પૈકીની જમીન તેના માલિકો (૧) ગોદાવરીબેન રણછોડભાઈ પ્રજાપતિ, (૨) નારણભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ, (૩) જગજીવનભાઈ સોમભાઈ પટેલના કુલમુખત્યાંર (૧) માવજીભાઈ રણછોડભાઈ પ્રજાપતિ, (૨) નયનાબેન બાબુભાઈ પટેલ પાસેથી કન્ફર્મ પાર્ટી તરીકે (૧) માવજીભાઈ રણછોડભાઈ પ્રજાપતિ, (૨) નયનાબેન બાબુભાઈ પટેલ, (૩) ગોદાવરીબેન રણછોડભાઈ પ્રજાપતિ, (૪) જગજીવનભાઈ સોમદાસ પટેલનાઓ પાસેથી સોનલબેન તે દેવચંદભાઈ કાબરીયાની પુત્રી તે અમીતભાઈ બાબુભાઈ પટેલના પત્નિએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૨૯૪ થી તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૬ ના રોજ વેચાણ રાખેલી. જે અંગેની ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૮૫૬૨ થી તા.૧૮/૫/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૮. ત્યારબાદ, બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬/૧, ૮૧૬/૨, ૮૧૬/૩ ના માલિકે જમીન મહેસુલ કાયદા કલમ-

૬૫ હેઠળ મે. જિલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદ સમક્ષ અરજી કરતાં મે. જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન-૩/બિનખેતી/વસ્ત્રાલ/સ.નં./બ્લોક નં.૮૧૬/૧, ૮૧૬/૨, ૮૧૬/૩/એસઆર-૧૫૩૬/૧૬ થી તા.૩/૩/૨૦૧૮ના સદરહુ જમીન અંગે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલી. જે અંગેની ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૯૦૯૮ થી તા.૭/૫/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૯. ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનના માલિક સોનલબેન તે દેવચંદભાઈ કાબરીયાની પુત્રી તે અમીતભાઈ બાબુભાઈ પટેલના પત્નિએ એકશ્રી રાજેશભાઈ ઈન્દ્રાસનભાઈ રાયને બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬/૧, ૮૧૬/૨, ૮૧૬/૩ અનુક્રમે ૬૬૭૭ સ.ચો.મી., ૬૬૭૮ સ.ચો.મી. અને ૬૬૭૭ સ.ચો.મી. જમીન મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૦૦૩૨ ચો.મી જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૪, ક્ષેત્રફળ-૮૭૮૭ સ.ચો.મી.ની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફા.પ્લોટ નં.૫૫ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૨૪૫ સ.ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલ. જેમાં અ.મ્યુ.કો. દ્વારા તા.૧/૪/૨૦૧૭ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવેલ. સબ પ્લોટીંગના પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટ નં.૨ ક્ષેત્રફળ ૩૧૮૮ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન અંગેનો રજી.દસ્તાવેજ નં.૨૦૪૪૧ થી તા.૩/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ કરી આપેલ. જે અંગેની ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૯૪૮૦ થી તા.૩/૧/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૧૦. ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન તેના અગાઉના માલિક રાજેશભાઈ ઈન્દ્રાસનભાઈ રાય પાસેથી અમો લખી આપનાર શુભ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર આશિષ પ્રવિણભાઈ પટેલે વેચાણ રાખેલી. જે અંગેનો રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૧૯૫૮૯ થી તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ સબ રજિસ્ટ્રારશ્રી વિભાગ-૧૨ (નિકોલ)ની કચેરીમાં નોંધાયેલ અને તે અંગેની ધોરણસરની વેચાણ ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૦૨૮ થી તા.૨૧/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. આમ, ત્યાંરથી સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલી. જે લાગતાવળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૧૭/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. તેમજ સરકારી અર્ધસરકારી તમામ કચેરીઓના રેકર્ડમાં શુભ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલતી આવેલી.

૧૧. ત્યારબાદ, અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ જમીન ઉપર "**શુભ ગ્રીન્સ**" નામે ઓળખાતી રહેણાંકીય ફ્લેટો તથા વાણિજ્યક દુકાનોના બાંધકામવાળી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જેમાં Block

'A', 'B' માં ફ્લેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી તારીખ ના રોજ તેમના અનુક્રમે રજાચિઠ્ઠી નંબર :

થી

બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ અને તે પ્લાન મુજબ સદર જમીન ઉપર એક તરફવાળાએ **"શુભ ગ્રીન્સ"** નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જેમાં કુલ્લે ૧૦૪ ફ્લેટો તથા ૧૨ દુકાનોનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧૨. વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.

- ⇨ બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ : **"શુભ ગ્રીન્સ"**
- ⇨ બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા : ૨
- ⇨ બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા : ૧
- ⇨ હોલોવ પ્લીન્થ : નથી
- ⇨ માળની સંખ્યા : ૧૩
- ⇨ ફેઝની સંખ્યા : ૧

⇨ Block 'A', 'B' ના દરેક માળ પર આવેલ ફ્લેટો/દુકાનોની સંખ્યા

ફ્લોર	**બ્લોક"એ"માં આવેલ યુનિટો**	**"બી"માં આવેલ યુનિટો**
GR.ફ્લોર	૧૨ દુકાન + પાર્કિંગ	પાર્કિંગ
1st ફ્લોર	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
2nd ફ્લોર	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
3rd ફ્લોર	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
4th ફ્લોર	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
5th ફ્લોર	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
6th ફ્લોર	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
7th ફ્લોર	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
8th ફ્લોર	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
9th ફ્લોર	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
10th ફ્લોર	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ

11^{th} ફ્લોર	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
12^{th} ફ્લોર	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
13^{th} ફ્લોર	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
સ્ટેર કેબીન	૧	૧
લીફ્ટ રૂમ	૨	૨

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) મા વર્ણવવામાં આવેલ છે.

૧૩. વધુમાં સદર "**શુભ ગ્રીન્સ**" નામે ઓળખાતુ પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર .... તારીખ .... થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

૧૪. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેક્ટશ્રી રાકેશ કે. પ્રજાપતિની દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદિ તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારાવધારા કરવાની જરૂરિયાત પડે તો એક તરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજૂર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતાં, વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદરહુ મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૫. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-બી) મા દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનુ છે. તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મળવામાં ખૂબ જ વધારે

સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એક તરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળાએ તેના જ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે. જે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે.

૧૬. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ ભરત કે. પટેલ, એડવોકેટનું તા.૮/૧/૨૦૨૦ ના રોજનું લાવી આપેલ છે. જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે. એટલું જ નહિ, પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના ટાઇટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બિનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્સ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે. તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

૧૭. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઇ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઈત્યાદિની મંજૂર મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પૂર્ણ થતા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

૧૮. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એક તરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એક તરફવાળાએ સદર **"શુભ ગ્રીન્સ"** એ નામની યોજનાના **બ્લોક " "** માં આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નં.......... (પ્રથમ માળ)** વાળી ક્ષેત્રફળ .... **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપએરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત યાને કે .... **સ.ચો.મી.** કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન, રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ તથા કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની .... **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હક્કો સહિતની મિલ**કત** (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ***"સદરહુ મિલકત"*** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂ................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧૯. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એક તરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડિયન રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજિસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

૨૦. એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટ/દુકાનો વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગઅલગ કરાર કરીશું - તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

: બાનાખતના કરારની શરતો :

૧. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂ................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા** કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કારપેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત અમો એક તરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	**વિવરણ**
(i) .... સમચોરસમીટર	સદરહુ મિલકતનું નેટ કારપેટ એરીયા.
(ii) .... સમચોરસમીટર	સદરહુ મિલકતને અડીને આવેલ વોશ એરીયા બાલ્કની.
(iii) .... સમચોરસમીટર	સદરહુ મિલકતને અડીને આવેલ બાલ્કની/વરંડા નંબર.
(iv) .... સમચોરસમીટર	સદરહુ મિલકતને અડીને આવેલ ઓપન ટેરેસ એરીયા.

૨. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપેથી સદરહુ મિલકતના બાના પેટે **રૂ................/- અંકે રૂપિયા ....**

પુરાની રકમ અમો એક તરફવાળાને તમો બીજી તરફવાળાએ આપેલ છે, જે એક તરફવાળાને મળી ચુકેલ છે. જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

અવેજની વિગત

	રકમ	ચેક/ડી.ડી. નંબર	બેંકનુ નામ/શાખા
રૂ.	/-		BANK LTD
રૂ.	/-		BANK LTD
રૂ.	/-		BANK LTD
રૂ.	/-		BANK LTD
રૂ.	/-		BANK LTD
કુલ	**રૂ.**	**/- અંકે રૂપિયા**	**પુરા.....**

૩. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખથી તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૪ સુધીમાં નીચે મુજબના ટુકડે ટુકડે અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે બાબતની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧૫ (પંદર) દિપસમાં ચૂકવી આપવાની રહેશે.

આ બાનાખત સમયે તેમજ આજ પહેલાં તમો બીજી તરફવાળા અમો એક તરફવાળાને **રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા** (કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦% થી વધારે નહીં) એડવાન્સ પેમેન્ટ બુકીંગ ફી તરીકે ચૂકવેલ છે અને બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

(A) આ બાનાખતની નોંધણી બાદ કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહીં.

(B) સદરહુ મિલકતના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૪૫% થી વધારે નહીં.

(C) સદરહુ મિલકનતા સ્લેબ્સ તથા બિલ્ડીંગ સ્ટ્રક્ચર લેવલનું કામ પરિપૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતનો ૭૦% થી વધારે નહીં.

(D) સદરહુ મિલકતની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટરનું કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહીં.

(E) સદરહુ મિલકતમાં ફ્લોરીંગ, આંતરિક પ્લમ્બીંગનું કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૦% થી વધારે નહીં.

(F) સદરહુ મિલકતમાં આંતરિક ઈલેક્ટ્રીક વર્ક તથા બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫% થી વધારે નહીં.

(G) સદરહુ મિલકતમાં ડોર, કલરકામ, બહારનો ઈલેક્ટ્રીકલ વર્ક, એલીવેશન વિગેરે તથા સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન મુજબના બાનાખતમાં દર્શાવ્યા મુજબના કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૯૫% થી વધારે નહીં.

(H) કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ચુકવવાની બાકી રહેતી રકમ સદરહું મિલકતની બી.યુ. પરમીશન અગર આરંભ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ સભાસદને યુનિટનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવી આપવાની રહેશે.

૪. વધુમાં પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી. જે રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(i) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઈત્યાદિ તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઇ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

(ii) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટનન્સ પેટે અમો એક તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે. જે રકમ અમો એક તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ સોસાયટી વખતોવખત નક્કી કરે તે મુજબનું માસિક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે.

(iii) જો લાગુ પડતું હોય તો સરકારી, અર્ધસરકારી તથા સરકારશ્રી વખતોવખત નક્કી કરે તેવા તમામ વેરા, ટેક્સ વગેરે ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(iv) ઉપરોક્ત ચાર્જિસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જિસ, ટેક્સો સદર મિલતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતાં નથી. તેમ છતાં, રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્સો, વેરા, ચાર્જિસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ, ટેક્સો, વેરા તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્સો, ચાર્જિસ, વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ પેરા-૧ માં નક્કી

કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે. જે ભરપાઈ કરવાની બીજી તરફવાળા સંમતિ આપે છે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં. જેની આથી બીજી તરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને જ્યાં સુધી સદર તમામ રકમ બીજી તરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહીં કરે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકતમાં એક તરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

૫. વધુમાં સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ, ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જિસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજી તરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

૬. વધુમાં સદરહુ મિલકતનુ રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-૧ મા દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) મા એટલે કે કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદરહુ મિલકત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદરહુ મિલકતનુ બી.યુ.પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે.

૭. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજૂર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પૂર્ણ કરવામાં આવશે. જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં. તેમ છતાં, જો યોજનાનું સૌંદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હિત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતોવખતના ઠરાવો, પરિપત્રો કે આર્કીટેકટ, એન્જિનીયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એક તરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.

૮. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાના સુચના મુજબ સદર ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી

શકાતુ હોય તો તેવા સુધારાવધારા અમો એક તરફવાળા કરી આપીશું. તેમજ બીજી તરફવાળાને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલસામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજી તરફવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઇચ્છતાં હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એક તરફવાળા વાપરવાની રહેશે. પરંતુ, તેના કારણે બીજી તરફવાળાને જે કોઇ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૯. વધુમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઇન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઇપણ ઇલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે. જે તમામ પેમેન્ટ **"શુભ ઈન્ફ્રા"** નામથી આપવાના રહેશે. જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનું સ્થળ અમદાવાદ રહેશે. તેમજ તમો બીજી તરફવાળા જે કોઇ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એક તરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એક તરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજી તરફવાળાને આપીશું ત્યારે જ સદર મિલકનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનું ગણાશે નહીં. તેમજ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને કરો/કરાવો તો તે આથી રદબાદલ ગણાશે.

૧૦. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૪ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ, તે સમયમર્યાદામાં સદરહુ મિલકતનો કબજો ન આપી શકીએ તો, સદર બાનાખતના પેરા નં.૧૬ મુજબ વર્તવાનું રહેશે. તેમજ જો કોઇ સંજોગોમાં કુદરતી કે માનવસર્જિત આફતો આવવાના કારણે, યુદ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઇ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતોવખતના પરિપત્રો, સરક્યુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઇપણ કારણસર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયત સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઇ સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે, તે અંગે કોઇ વાદવિવાદ કે તકરાર બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં. પરંતુ, તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ સંપૂર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે અને કબજો મેળવતા પહેલાં બીજી તરફવાળાએ વેચાણ અવેજની પૂરી રકમ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૧. વધુમાં અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા

માટે અરજી કરવાના છે. તેથી જ્યાંરે પણ સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખિત જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં, બાધકામ પૂર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરિપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છતાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે. પરંતુ, તમો બીજી તરફવાળાએ પેરા-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજી તરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૧૨. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એક તરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દિવસની અંદર બીજી તરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એક તરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એક તરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ. તેવી જ રીતે અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પૂર્ણ કરવાનુ રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા સમયસર બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૩. વધુમાં સદરહુ મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જિસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદિ તમામ રકમ ચુકવી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. તેમ છતાં, જો તમો બીજી તરફવાળા સદર નિયત સમયમર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો નીચે પેરા-૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.

૧૪. વધુમાં સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતના બાકી વેચાણ

અવેજની રકમ ના ચુકવી આપો તો અમો એક તરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમ ઉપર નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજી તરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દિવસની ત્રણ નોટિસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એક તરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ.

(i) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને ૧૫(પંદર) દિવસની લેખિત નોટિસ રજી. એ.ડી./ ઈ- મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં, તમો બીજી તરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમયમર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(ii) અને તેમ થતાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૧૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદીકરણના ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. તેમ છતાં, સદર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં તમો બીજી તરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(iii) વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજી તરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ રૂબરૂ સબરજિસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજી તરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજી તરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે. જે અંગેના ખર્ચની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

(iv) વધુમાં ઉપર મુજબ નોટિસ આપ્યા છતાં તેમજ અમો એક તરફવાળા સદર મિલકત પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતાં તમો બીજી તરફવાળા સબરજિસ્ટ્રાર સમક્ષ બાનાખતનો કરાર રદ ના કરી આપો

તો અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ્દ કરવા તથા તે સબરજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાવવા હક્કદાર બનીશું. જેની તમો બીજી તરફવાળા આથી અમો એક તરફવાળાને સત્તા, સંમતિ અને અધિકાર આપો છો.

૧૫. વધુમાં સદરહુ મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજી તરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટિસની તારીખથી ૧ (એક) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવા અંગે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જિસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જિસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદરહુ મિલકતનું મેઇન્ટેનન્સ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનું રહેશે.

૧૬. વધુમાં સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે, તેથી અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે. તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી વગર) સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોપવાનો રહેશે. જ્યાંરે વણવહેંચાયેલ હિસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજ્જે સોંપવાનો રહેશે.

વધુમાં જો એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ યોજના પૂર્ણ ન કરે તેમાં સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજી તરફવાળાને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો બીજી તરફવાળાએ આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મુજબ મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એક તરફવાળાએ આ કરારના બીજી તરફવાળાને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચૂકવી હોય તે રકમ ઉપર સ્ટેટ બેન્ક ઑફ ઈન્ડિયાની માર્જીનલ કોસ્ટ ઑફ ફંડ્સ બેસ્ટ લેન્ડીંગ રેટ્સ (MCLR)ની પદ્ધતિ મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વાધારાની ૨% (બે ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળા દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની પેમેન્ટ કન્ડીશન

મુજબ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચૂક કરવામાં આવે તો બીજી તરફવાળાએ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી સ્ટેટ બેન્ક ઑફ ઈન્ડિયાની માર્જિનલ કોસ્ટ ઑફ ફંડ્સ બેસ્ટ લેન્ડીંગ રેટ્સ (MCLR)પદ્ધતિ મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% (બે ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ એક તરફવાળાને ચૂકવવાનું રહેશે.

૧૭. વધુમાં જો તમો બીજી તરફવાળા દેશ બહારના નાગરિક હોવ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ફોરેન એક્ચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઑફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે. તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે. તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નીતિનિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે. તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતોવખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે. તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે, તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગક કોઈ નોટિસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે. તેમજ તેના પરિણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૧૮. વધુમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદરહુ મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં. પરંતુ, તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજી તરફવાળાએ ઈન્કમટેક્સના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્સ કાયદાના તમામ નીતિનિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્સ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટિસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદરહુ મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એક તરફવાળા જવાબદારી રહીશું નહીં.

૧૯. વધુમાં સદર યોજના માટે સદર જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી ૫૭૩૮.૪૦ સમચોરસમીટરની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર છે. તેમજ પેઈડ એફ.એસ.આઈ. ૨૮૬૯.૨૦ સમચોરસમીટર મળવા પાત્ર છે એમ કુલ એફ.એસ.આઈ. ૮૬૦૭.૬૦ સ.ચો.મી. પૈકી ૮૬૦૭.૧૯

એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરી અમો એક તરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી પ્લાનો મંજૂર કરેલ છે. જે તૈયાર પ્લાનો અગાઉજ તમોને બતાવી દેવામાં આવેલ હોઇ અને તે મુજબ બાંધકામ થશે તેવી જાણ અગાઉ જ કરી દિધેલ હોઇ તે તમો બીજી તરફવાળાને કબુલ, મંજૂર છે અને રહેશે અને તે અંગેના પ્લાન મંજૂર કરાવવા માટે તમો બીજી તરફવાળાની કે અન્ય કોઇ સભાસદોની સહી, મત્તા લેવાની જરૂરિયાત રહેશે નહીં જેની ઈરરીવોકેબલ મુક્ત સંમતિ બીજી તરફવાળા આપે છે અને ભવિષ્યે સદર જમીનમાં વધારાની એફ.એસ.આઇ. કે ટી.ડી.આર. મળે તો તેવી વધારાની એફ.એસ.આઇ. કે ટી.ડી.આર. પ્રમાણે બાંધકામ કરવાનો હક્ક માત્ર અમો એક તરફવાળાનો જ રહેશે અને તેવા વધારાના બાંધકામનો અમો એક તરફવાળાને યોગ્ય લાગે તે રીતે વ્યય કે વ્યવસ્થા કરવા હક્કદાર છીએ અને તેવા બાંધકામ કરવા અંગે જે કોઇ પ્લાનો, પરવાનગીઓ જે તે માન્ય ઓથોરીટી પાસેથી લેવાની જરૂરિયાત ઉભી થાય તો તેવી અરજીઓ, એફીડેવીટો, સોંગદનામા, પ્લાનો વિગેરેમાં એક તરફવાળા સહીઓ કરી શકશે તે અંગે આથી બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને મુક્ત સંમતિ આપે છે અને તે રીતે સદર જમીનમાં ભવિષ્યમાં જે કોઇ વધારાની એફ.એસ.આઇ. કે ટી.ડી.આર. મળે તેની માલિકી અમો એક તરફવાળાની રહેશે.

૨૦. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઇન્ટનેન્સ અર્થે એક તરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજી તરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટિફિકેટો ધારણ કરવા પડશે. તેમજ સદર સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારાધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતોવખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે. તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલકતના વાર્ષિક મેઇન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યાંરે તે સામે બીજી તરફવાળા વાંધો લઇ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકસાની વિગેરે તમો જ્યાંરે ભરશો, ત્યાંર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૨૧. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા

નીતિનિયમોનો અને વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઇ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે. તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકત અન્ય કોઇને ભાડે, વેચાણ કે કોઇપણ પ્રકારે એસાઇન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજી તરફવાળાએ કે સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઇપણ પ્રકારે એસાઇન કરી શકશો અને અને તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઇ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨૨. વધુમાં સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદરહુ મિલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ટેક્સો, ઇલેક્ટ્રીક બિલો, વોટર બિલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્સો બિલો તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે. તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઇ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઇ ચાર્જિસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જિસ ભરપાઇ કરવાના રહેશે.

૨૩. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જિસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઇ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ મિલકતના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જિસ ચુકવવાના રહેશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો એક તરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

૨૪. વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(i) અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ ભરત કે. પટેલ, એડવોકેટનું તા.૮/૧/૨૦૨૦ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. તેમજ સદર યોજના પૂર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એક તરફવાળાનો છે.

(ii) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક તરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતોવખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એક તરફવાળાએ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

(iii) સદર જમીનમાં બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

(iv) સદર યોજના પૂર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબજ બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(v) અમો એક તરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી. તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજી તરફવાળાના હક્કોને નુકસાન થાય.

(vi) સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એક તરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(vii) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપીશું. તેમજ રેરાના નિયમો મુજબ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવશે. તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એક તરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે. જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,

રજિસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(viii) સદર પ્રોજેક્ટને લગતાં આજદિન સુધીના તમામ ટેક્સો, બિલો, ચાર્જિસ ઈત્યાદિ અમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે. તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્સો, બિલો, ચાર્જિસ ભરવાના થાય તે અમો એક તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(ix) સદરહુ મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદરહુ મિલકત અંગે અમોને આજદિન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટિસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટિસ મળેલ નથી.

(x) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતમાં અથવા સદરહુ મિલકત જેમાં આવેલું છે તે બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ એક તરફવાળાના ધ્યાન પર લાવે તો એક તરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, જેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એક તરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(xi) વધુમાં એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર પછી સદરહુ મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહુ મિલકત લેનાર એક તરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૨૫. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(i) સદરહુ મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદરહુ મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે. તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતોવખતના ધારાધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરન્ટ પાવર લીમીટેડ, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નીતિનિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઇ નોટિસો, સુચના આપે તેનુ પાલન કરવાનું રહેશે, તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(ii) તમો બીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજવસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબિંધત ચીજવસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં બીજી તરફવાળાએ કોઇ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂદ્ધની કોઇજ પ્રવૃતિ કરવા/કરાવવાની નથી. તેમજ એવી કોઇ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદરહુ મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકસાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકસાન થાય કે લાવતા અને લઇ જતા નુકસાન થાય. તેમ છતાં, આવી કોઇ વસ્તુ તમો બીજી તરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઇપણ પ્રકારે નુકસાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઇ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઇ નિર્ણય લે તે તમો બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(iii) સદરહુ મિલકતના આંતરિક રીપેરીંગના કામો તમો બીજી તરફવાળાએ વખતોવખત પોતાના ખર્ચ કરવાના રહેશે. તેમજ સદરહુ મિલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે. તેમાં કોઇ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નીતિનિયમોનો કોઇ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં અને વખતોવખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઇ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે. તેમ છતાં, તે અંગે તમો બીજી તરફવાળા કોઇ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એક તરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઇ નુકસાન થાય તે પેનલ્ટી સહિત તમો બીજી તરફવાળા ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(iv) વધુમાં સદરહુ મિલકતની દિવાલો કોમન છે, તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં. એટલું જ નહીં, પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં. તેમજ બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલિકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલિકની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે. તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે જે કોઇ ડ્રેનેજ, પાઇપલાઇન તથા ઇલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદરહુ મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકસાન થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં અને કરે/કરાવે અને તેનાથી જે કોઇ નુકસાન થાય તો તે તમો બીજી તરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહિત ભરપાઇ કરવાનો રહેશે.

(v) વધુમાં દરેક મિલકતના વેચાણ લેનારાઓને તેમના મિલકતની આગળ એક તરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઇઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઇન બોર્ડ, નિઓન લાઇટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો એક તરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(vi) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમા રંગકામ કરવાનું રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઇન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનું રહેશે નહીં.

(vii) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતો માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઇન તથા પાણીની પાઇપ લાઇનમાં તમો બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઇ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં કે નક્કી કરેલ પોઇન્ટ સિવાય વધારાનો પોઇન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને કરો/કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.

(viii) વધુમાં સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળાએ ફ્લેટ રહેણાંકીય તેમજ દુકાનો વાણીજ્ય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઇ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ

છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલાં લઈ શકશે.

(ix) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના માટે જે ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે. તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણેજ સદર મિલકતમાં સાધનસામગ્રી વાપરવાની રહેશે. તેમ છતાં, જો તમો બીજી તરફવાળાને મિલકત માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતાં વધારે સાધનસામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજૂરીઓ લેવી પડે તમો બીજી તરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે. તેમ છતાં, તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકસાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

(x) વધુમાં કૃત્રિમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુદ્ધ, આંતરિક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એક તરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસોયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં.

(xi) સદરહુ મિલકતના આજુબાજુ બીજી તરફવાળાએ કે સદરહુ મિલકતના વખતોવખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેંશે નહીં કે સદરહુ મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેકવાનો રહેંશે નહીં અને સદર સ્કીમમા હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.

(xii) સદરહુ મિલકત અંગે ભરવુ પડતું મેઈન્ટેનન્સ, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યાંરે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના

નીતિનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ (પંદર) દિવસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(xiii) ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્સો, વોટર ચાર્જિસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જિસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(xiv) વધુમાં બીજી તરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપૂરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા- ૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં. તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી. તેથી બીજી તરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમાં એક તરફવાળાનો હક્ક, હિત, હિસ્સો ચાલુ અને અબાધિત રહેશે.

(xv) વધુમાં બીજી તરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતોવખત સદર યોજનામાં આવી શકશે. તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દિન-૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખિતમાં એક તરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એક તરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વિકારશે અને જો તે સુચનો સ્વિકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખિત જાણ એક તરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી. તેમજ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એન્જીનીયરો સાથે ક્યારેક પણ કોઈ વાદવિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહીં કે તેમની સાથે સદરહુ મિલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(xvi) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજી તરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજી તરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી. એટલું જ નહીં, પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે કે માર્જિનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય,

સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઇ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઇ હક્ક સ્થાપિ દાવાદુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદિ તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

૨૬. વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઇ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નીતિનિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે. જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

૨૭. વધુમાં સદરહુ મિલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ, તમો બીજી તરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઇના નામે કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કિંમતના ૧૦% વસુલ લઇ તમો બીજી તરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

૨૮. વધુમાં એક તરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ "**શુભ ગ્રીન્સ**" એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઇ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઇ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં. પરંતુ, એક તરફવાળાને સદર નામમાં કોઇ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઇ સબ ટાઇટલ આપવું હોય તો તે કરી શકશે, તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૨૯. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જિનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી ઈત્યાદિ તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઇપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહીં અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે. તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહમાલિકો કે સહકબજેદારો સાથે સહિયારે કોઇપણ

જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઇ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજી તરફવાળાએ આપવાનો છે.

૩૦. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામા ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજી તરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે. એટલું જ નહીં, સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે. પરંતુ, યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઈક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે. તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

૩૧. વધુમાં સદર યોજનાના માર્જિનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સરસામાન તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને બેઝમેન્ટ, ફર્સ્ટ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કિંગ આપેલ છે. તેથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કિંગ વ્યવસ્થિત પાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાનું રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કિંગ અંગે વાદવિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેટ પાર્કિંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાનું રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હક્ક, હિત, હિસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કિંગની જગ્યા સર્વિસ એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીનેજ રહેશે અને એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.

૩૨. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક

ક્લીયર થયેથી જ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે. સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલાં લેવા હક્કદાર છીએ. તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૩૩. વધુમાં બીજી તરફવાળા તથા એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજિસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.

૩૪. વધુમાં એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકણ લાવવાનું રહેશે અને જો કોઈ વિવાદનું નિરાકણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટી પાસે મોકલવાની રહેશે. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

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

૩૬. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજી તરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૩૭. વધુમાં સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી

તેમના ટાઈટલ્સને નુકસાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં, જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનુ થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સયુંક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમા તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૩૮. આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

૩૯. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પરિશિષ્ટ-૧

જત રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના વિભાગ-૧૨ (નિકોલ)ના તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નં.૧૮૪૬ ના બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૬-૭૭ ને આકાર રૂ.૫.૪૧ પૈસાવાળી જમીન તથા ખાતા નં.૧૮૮૫ ના બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬/૨ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૬૬-૭૮ ને આકાર રૂ.૫.૪૩ પૈસાવાળી જમીન તથા ખાતા નં.૧૯૦૬ ના બ્લોક/સર્વે નં.૮૧૬/૩ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૬૬-૭૭ ને આકાર રૂ.૫.૪૧ પૈસાવાળી જમીન; જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૪(વસ્ત્રાલ- રામોલ)માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૫૫ ની ૬૬૮૨ સ.ચો.મી. રહેણાંક હેતુની તથા ૨૧૦૦ સ.ચો.મી. વાણિજ્ય હેતુની તથા ૨૪૬૩ સ.ચો.મી. શૈક્ષણિક હેતુની એમ કુલ ૧૧૨૪૫ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન પૈકી અ.મ્યુ.કો. દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ સબ પ્લોટીંગોના પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટ નં.૨ ની ૩૧૮૮ સ.ચો.મી.

બિનખેતીની જમીન ઉપર શુભ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ "**શુભ ગ્રીન્સ**" એ નામની યોજનાના **બ્લોક " "** માં આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં.......... (પ્રથમ માળ)** વાળી ક્ષેત્રફળ .... **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપએરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત યાને કે .... **સ.ચો.મી.** કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન, રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ તથા કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની .... **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હક્કો સહિતની મિલ**કત.....**

: ખૂંટ ચારની વિગત :

પૂર્વે : ....

પશ્ચિમે : ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે : ....

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા સ્પેસીફિકેશન

૧.	બાંધકામ	:	ભૂકંપ પ્રૂફ આર.સી.સી. બાંધકામ અને ચણતર કામ.
૨.	ફલોરીંગ	:	તમામ રૂમોમાં વીકટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ તથા બાથરૂમ અને રસોડામાં લીંટલ લેવલ સુધી ટાઈલ્સ.
૩.	પ્લમ્બીંગ	:	કન્સીલ્ડ સેન્ટ્રલ પોઈન્ટ સાથે સ્ટાન્ડર્ડ ફીટીંગ.
૪.	ઈલેકટ્રોફિકેશન	:	સીંગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ આઈ.એસ.આઈ. કોપર વાયરીંગ મોડ્યુલર સ્વીચ સાથે. તેમજ એમ.સી.બી. ડીસ્ટ્રીબ્યુશન પેનલની સુરક્ષા તથા એ.સી., ટી.વી., ગીઝર, ફ્રીઝ, લાઈટ, પંખા, આર.ઓ. પોઈન્ટ.
૫.	કલર કામ	:	બહારની દિવાલોમાં અને લાંબો સમય સુધી ટકાઉ કલર કામ. તેમજ અંદરની દિવાલોમાં સફેદ પુટ્ટી સાથે.
૬.	પ્લાસ્તર	:	બહારની દિવાલોમાં ડબલ કોટ પ્લાસ્તર તથા અંદરની દિવાલોમાં સીંગલ કોટ માલા ફીનીશ પ્લાસ્તર સાથે.
૭.	રસોડુ	:	રસોડામાં ગ્રેનાઈટનું પ્લેટફોર્મ તથા એસ.એસ.ના સીંક સાથે.
૮.	દરવાજા/બારી	:	મુખ્ય દરવાજો આકર્ષક લાકડાની ફ્રેમવાળો અને સેફટી લોક

			સાથે તેમજ અન્ય દરવાજા પત્થરની ફ્રેમમાં ફ્લશ ડોર સાથે તથા એલ્યુમિનિયમ સેક્શનની બારીઓ માર્બલ ફ્રેમ સાથે.
૯.	વોટર પ્રુફીંગ	:	બધા જ ટોઈલેટ એરીયામાં ભેજ અને લીકેજ રોકવા માટે વોટર પ્રુફીંગ કરવામાં આવશે.
૧૦.	પાણી	:	અંડર ગ્રાઉન્ટ ટાંકી અને ઓવર હેડ ટાંકી બોર વેલ સાથે.
૧૧.	લીફ્ટ	:	દરેક બ્લોકમાં સ્ટાન્ડર્ડ પ્રકારની જરૂરી કેપેસીટી/ ક્ષમતાવાળી ૨ (બે) લીફ્ટ સાથે.
૧૨.	સુવિધાઓ	:	આકર્ષક પ્રવેશ દ્વાર, સિક્યોરીટી કેબીન, પ્રમાણસર પાર્કીંગ, ભોંયરુ, વિઝીટર પાર્કીંગ, ગાર્ડન, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, ૨૪ કલાક પાણીની તથા સિક્યોરીટી (કેબીન સાથે)ની સુવિધા સાથે.

એ રીતેના ઉપર પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતો કરાર કરી આપેલ છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ ..../....../........ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે.....................................મતુ અત્રે..શાખ

એક તરફવાળા/લખી આપનાર | **સાક્ષીઓ**

....

"શુભ ઈન્ફ્રા" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદારશ્રી આશિષ પ્રવિણભાઈ પટેલ

....

Naresh-2020\AGREEMENT - SHUBH GREENS (VASTRAL)

ધી ઈન્ડિયન રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ હેઠળનું પરિશિષ્ટ

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનાર</u>

....
"શુભ ઈન્ફ્રા" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા
ભાગીદારશ્રી આશિષ પ્રવિણભાઈ પટેલ

<u>બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર</u>

....