બાનાખતનો કરાર

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકે વટવાના મોજે ગામ રામોલની સીમના ખાતા નં.૧૯૩૪ ના બ્લોક / સર્વે નં.૬૨૪/૨ ની હે.આરે.ચોમી.૦-૭૬-૭૯ યાને કે ૭૬૭૯ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૦૮ (રામોલ) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૩૬/૧+૧૩૬/૨+૧૩૬/૩ ની ૮૯૯૬ ચો.મી. પૈકી આશરે ૪૬૦૭ ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીનમાં **"ROYAL RIYAZ"** એ નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે, જેમાં આવેલ ફ્લેટો / દુકાનો પૈકી ***બ્લોક નં......... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબરઃ .... ની આશરે .... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા (............. ચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા .... સમચોરસમીટર વોશ એરીયાના મળી કુલ્લે .... સમચોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત,*** તથા સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન સીડી લીફ્ટ પેસેજના વરાડે પડતા વાપર ઉપયોગ કરવા સહીતની તથા તેમાં આવેલ ફીટીંગ લાઈટ, નળ, ગટર, કનેકશન વિગેરે સહીતની મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહીતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મિલકતના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની .... ***સમચોરસમીટર*** ની જમીન સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

<u>વેચાણ આપનાર</u>:-	***આઈ શ્રી ખોડીયાર કંસ્ટ્રકશન***
એકતરફવાળા :-	**PAN NO.ABYFA8971F**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જે રજી. ઓફીસ. ૫/૩૩, ગુજરાત હાસિંગ બોર્ડ, ખોખરા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૮ મુકામે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

દિવ્યરાજસિંહ ગજુભા સરવૈયા

ઉ.વ.આ.૨૭, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર
રહે.૫/૩૩, ગુજરાત હાસિંગ બોર્ડ, ખોખરા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૮.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળાનો તથા એકતરફવાળાનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીક્યુટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ લેનાર :-	....
બીજીતરફવાળા :-	ઉ.વ.આ........, ધર્મ જાતે ...., ધંધો-..........

રહે. ....

PAN No. ....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં વેચાણ લેનાર અગર તમો અગર બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે, જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

--- જત ---

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકે વટવાના મોજે ગામ રામોલની સીમના ખાતા નં.૭૭૦ ના બ્લોક / સર્વે નં.૬૨૪/૨ ની હે.આરે.ચોમી.૦-૭૬-૭૯ યાને કે ૭૬૭૯ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૦૮ (રામોલ) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૩૬/૧+૧૩૬/૨+૧૩૬/૩ ની ૮૯૯૬ ચો.મી. પૈકી આશરે ૪૬૦૭ ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીન એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીપણાં કબજા ભોગવટાની આવેલી છે, અને તેવી જમીન સરકારી, અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક અને કબજેદાર તરીકે એકતરફવાળાના નામ ઉપર ચાલતી આવેલી છે, જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે. અને જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં ‘‘સદરહુ જમીન’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) સદરહુ જમીનમાં અગાઉના માલીક કબજેદાર તરીકે ગોરધનદાસ મગનલાલના નામ ચાલતુ હતુ જેમાં તા.હુ.નં.એન.એ.એસ.આર.૭૬ (૫૯-૬૦) થી તા.૦૯.૦૨.૧૯૬૦ મુજબ આ નંબરની ખેતી સીવાય મંજુરી શરતોને આધીન આપવામાં આવેલ જેની ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફાર નોંધ નં.૨૦૬૨ થી તા.૨૦.૦૨.૧૯૬૦ ના રોજથી નોંધવામાં આવેલ છે જેને સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

(૩) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં વેચાણ રાખનાર ધી ઈન્ડીયન ઈન્ડીયન જીનીંગ એન્ડ પ્રેસીંગ કાું.લી. ના મેનેજીંગ એજન્ટ કેશવલાલ લલ્લુભાઈની કાું. વતી કેશવલાલ લલ્લુભાઈને રૂા.૧૧૦૬૫-૨૫ પૈસા પુરામાં તા.૧૦.૦૨.૧૯૬૦ ના રોજ વેચાણ આપનાર ગોરધનદાસ મગનલાલે વેચાણ આપેલ જેની ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફાર નોંધ નં.૨૦૬૬ થી તા.૦૨.૦૪.૧૯૬૦ ના રોજથી નોંધવામાં આવેલ છે જેને સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

(૪) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં રૂપાંતર કર તા.૦૫.૦૨.૧૯૮૬ થી વસુલ લેવા પાત્ર થાય છે તેથી રામોલ ગામ પુરતી જમીન અંગે ગામના નમુના નં.૬ માં સદરહુ જમીનના બીજા હકકમાં ગામના નમુના નં.૭/૧૨ માં બીજા હકકના કોલમમાં " આ જમીન ખેતી સિવાયના અન્ય ઉપયોગ સમયે રૂપાંતર કરને પાત્ર છે " તે મતલબની રેકર્ડમાં નોંધ કરવા મહે. જીલ્લા કલેકટરના પત્ર નં.સીબી/આરઈસી/વશી૬૫૦૧ થી ૬૫૦૭ તા.૧૯.૧૧.૧૯૮૬ અન્વયે સુચના અનુસાર મે. મામલતદાર દશક્રોઈના નં.જમીન/કન્વે.ટેક્ષ/વશી-૩૭૭૪ થી તા.૦૭.૦૨.૧૯૮૭ ના રોજથી હુકમ થયેલ જેની ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફાર નોંધ નં.૪૬૧૨ થી તા.૦૫.૦૨.૧૯૮૬ ના રોજથી નોંધવામાં આવેલ છે જેને સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

(૫) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં શ્રી ડી.આઈ.એલ.આર. સાહેબ અમદાવાદના દુ.પ.નં.૧૭ નંબર કે.જે.પી.એમ.આર.નં.૨/૩૭૫/૦૬-૦૭ થી તા.૩૦.૦૩.૨૦૦૭ ના રોજથી કમી જાસ્તી પત્રક ભરાઈ આવતા સદરહુ બ્લોક/ સર્વે નં.૬૨૪/૧ ની દીનેશભાઈ સોમાજી ઠાકોર કુલ ૨૫૫૯૭ ચો.મી. પૈકી ૬૩૯૯ ચો.મી. તથા (૨) બ્લોક/ સર્વે નં.૬૨૪/૨ ની ચૌહાણ સોમાજી ઠાકોર કુલ ૨૫૫૯૭ ચો.મી. પૈકી ૭૬૭૯ ચો.મી. તથા (૩) બ્લોક/ સર્વે નં.૬૨૪/૩ ની સૈયદ ફરીદમીંયા હુસેનમીંયા કુલ ૨૫૫૯૭ ચો.મી. પૈકી ૧૧૩૧૭ ચો.મી. પ્રમાણે હિસ્સા દુરસ્તી કરવામાં આવેલ જેની ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફાર નોંધ નં.૫૯૨૫ થી તા.૧૬.૦૫.૨૦૦૭ ના રોજથી નોંધવામાં આવેલ છે જેને સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૬) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં મે. મામલતદાર સાહેબ દશક્રોઈના હુ.નં.આરટીએસ/ રેકર્ડ પ્રમોલગેશન/૬૨/૦૮ થી તા.૦૨.૦૯.૨૦૦૮ મુજબ સરકારશ્રીની સ્થાયી સુચના અનુસાર હાલ કોમ્પ્યુટરરાઈઝ રેકર્ડનું પ્રમોલગેશનની કાર્યવાહી કરતા ગામ રેકર્ડમાં હસ્ત લેખિત તથા કોમ્પ્યુટરાઈઝ ૭/૧૨ તથા ગામ નમુના નં.૬ થી ખાત્રી કરતા જણાય થયેલ ક્ષતિઓ બાબતે સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ જેમાં બ્લોક / સર્વે નં.૬૨૪/૨ માં ભુલથી ચૌહાણ સોમાજી ઠાકોર લખેલ હતુ તેને સુધારીને ચૌહાણ જશુબા દાજીભાઈ લખવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ જેની ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફાર નોંધ નં.૬૪૦૪ થી

તા.૧૨.૦૯.૨૦૦૮ ના રોજથી નોંધવામાં આવેલ છે જેને સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૭) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર ચૌહાણ જશુબા દાજીભાઈનાઓએ તેમના સીધીલીટીના વારસદારોને સહ હિસ્સેદાર તરીકે (૧) જયરાજસિંહ ગજુભા (૨) પ્રિયંકાબા ગજુભા (૩) દિવ્યરાજ ગજુભાનાઓના નામો સહ હિસ્સેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ જેની ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફાર નોંધ નં.૬૬૬૭ થી તા.૧૯.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજથી નોંધવામાં આવેલ છે જેને સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૮) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં કલેકટરશ્રી (પુર્વ), અમદાવાદના હુકમ નં.સીડીસી(ઈ) /જમીન / રામોલ/સુ.હુ./સી.૧૫૨૪/૨૨ એસઆર.૪/૨૦૨૨ થી તા.૨૫.૦૩.૨૦૨૨ ના રોજથી કોમ્પ્યુટરરાઈઝડ ૭/૧૨ માં સત્તાપ્રકારના કોલમમાં '' ખેતી સિવાય'' લખવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ જેની ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૪૭૪ થી તા.૦૪.૦૪.૨૦૨૨ ના રોજથી નોંધવામાં આવેલ છે જેને સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૯) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર (૧) ચૌહાણ જસુબા તે દાજીભાઈ ભાવસંગભાઈની પુત્રી તે ગજુભા પ્રતાપસિંહ સરવૈયાના પત્ની (૨) જયરાજસિંહ ગજુભા સરવૈયા (૩) પ્રિયંકાબા ગજુભા સરવૈયા (૪) દિવ્યરાજસિંહ ગજુભા સરવૈયાનાઓએ ***આઈ શ્રી ખોડીયાર કંસ્ટ્રકશન*** નાઓને યાને કે અમો લખી આપનારને મહે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીના અ.નં.૨૧૮૪૭ થી તા.૦૨.૧૧.૨૦૨૩ ના રોજથી સદરહુ જમીન રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

આમ ઉપરોક્ત હકિકતોની રુઈએ સદરહુ જમીનના એકતરફવાળા કુલ સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપીત થયેલા છીએ.

(૧૦) સદરહુ મોજે ગામ રામોલની સીમના ખાતા નં.૧૯૩૪ ના બ્લોક / સર્વે નં.૬૨૪/૨ ની હે.આરે.ચોમી.૦-૭૬-૭૯ યાને કે ૭૬૭૯ ચો.મી. આકાર ૫.૯૦ ના ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૦૮ (રામોલ) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૩૬/૧+૧૩૬/૨+૧૩૬/૩ ની ૮૯૯૬ ચો.મી. પૈકી આશરે ૪૬૦૭ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે વાણીજ્યના હેતુ સારૂની દુકાનો તથા રહેણાંકના હેતુ સારૂના ફલેટોની યોજના બનાવવાનું નક્કી કરેલ છે સદરહુ જમીન ઉપર **"ROYAL RIYAZ"** એ નામની યોજનાનુ આયોજન કરવામાં આવેલ.

(૧૧) એકતરફવાળાએ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સારુ ફ્લેટો તથા વાણીજ્યના હેતુસારૂની દુકાનોનું બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન/નકશા અમદાવાદના દ્વારા તારીખઃ૨૧.૧૦.૨૦૨૨ ના રોજ રજાચિઠ્ઠી (વિકાસ માટે પરવાનગી) નંબરઃ (૧) **07125/040822/A6346/R0/M1** થી બ્લોક નંબર A + B + C +D તથા (૨) **07126/ 040822/A6347/ R0/M1 થી બ્લોક નંબર** H + I મંજુર કરવામાં આવેલા છે.

સદરહુ જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ, અને સદર બાંધકામવાળી યોજનાને **"ROYAL RIYAZ"** એ નામની ઓળખ આપવામાં આવેલ, જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૧૨) સદરહુ યોજનામાં રહેણાંકીય હેતુના ૧૭૮ યુનીટ તેમજ વાણીજ્ય હેતુના ૪૭ યુનીટ એમ મળી કુલ ૨૨૫ યુનીટનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે, તેમજ સદરહુ યોજનામાં સ્ટેર કેબીન તેમજ લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે, તેમજ સદરહુ યોજનામાં પાર્કીંગના હેતુ સારૂ સેલર/ભોયરૂ ફસ્ટ તથા સેકન્ડ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે. તથા સદરહુ મિલ્કતમાં અમો લખી આપનાર એકતરફવાળાની ભાગીદારી પેઢી સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ કે હક્ક હિસ્સો પોષાતો નથી.

(૧૩) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને વધુમાં જણાવે છે કે, સદરહુ યોજનાની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૨૩૧૩૩.૦૫ સમચોરસમીટર છે, અને એકતરફવાળા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં સદરહુ યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૨૩૧૩૩.૦૫ સમચોરસમીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, અને એકતરફવાળા સદરહુ યોજનામાંથી સદરહુ જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૩૧૩૩.૦૫ સમચોરસમીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે, અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને બીજીતરફવાળાએ કરવાના સદરહુ મિલકતના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત એકતરફવાળાને મળેલ છે.

(૧૪) સદરહુ યોજનાની નોંધણી અમો વેચાણ આપનારએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬, અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ મુજબ કરાવેલી છે, અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ.................... ના રોજના રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ .... થી નોંધવામાં આવેલ છે, જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી સાંમેલ કરેલ છે.

(૧૫) લખી આપનાર એકતરફવાળાએ સદરહુ યોજના અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ રીતે માહિતગાર કરેલ, અને બીનખેતીની મંજુરી, બાંધકામના મંજુર થયેલા પ્લાનો, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફીકેટ વિગેરેની નકલો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે, જે બીજીતરફવાળાએ મેળવી જોઈ તપાસી લીધેલ છે, અને તેની ચકાસણી કર્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ સદર **"ROYAL RIYAZ"** એ નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ફ્લેટો / દુકાનો પૈકી ***બ્લોક નં......... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબરઃ .... ની આશરે .... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા (............. ચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા .... સમચોરસમીટર વોશ એરીયાના મળી કુલ્લે .... સમચોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કત,*** તથા સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન સીડી લીફ્ટ પેસેજના વરાડે પડતા વાપર ઉપયોગ કરવા સહીતની તથા તેમાં આવેલ ફીટીંગ લાઈટ, નળ, ગટર, કનેકશન વિગેરે સહીતની મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહીતની જમીન પૈકી સદર

બાંધકામવાળી મિલકતના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની .... ***સમચોરસમીટર*** ની જમીન સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવતા હોઈ તે અંગેની જરૂરી ચર્ચા-વિચારણા એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવેલ, અને તેવી જરૂરી ચર્ચા-વિચારણાને અંતે સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ કબજ સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને કરી આપીએ છીએ, સદરહુ મિલકતનું સંપુર્ણ વર્ણન "પરીશીષ્ટ-૨" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૧૬) એ રીતેના ઉપર જણાવ્યા મુજબના તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તથા અન્ય તમામ કાગળોની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ કરી-કરાવી લીધેલ છે., આમ સદર જમીન/ સદર મિલકત/ સદર યોજનાના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને તે બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલા છે., આમ બીજીતરફવાળાને સદર જમીન/સદર મિલકત/ સદર યોજનાના રાઈટ ટાઈટલ્સ બાબતે કોઈ તકરાર નથી.

(૧૭) સદર **"ROYAL RIYAZ"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાની જમીન તથા ઉપરોકત પેરામાં જણાવેલ તમામ બાંધકામવાળી મિલકત તથા પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની ચાલુ બાંધકામવાળી મિલકત એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આજરોજ નીચે જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધિન રહીને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

-:: <u>શરતો અને સમજુતીઓ</u> ::-

(૧) સદરહુ જમીન ઉપર **"ROYAL RIYAZ"** એ નામથી ઓળખાતી યોજનાનુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જેમાં આવેલ સદરહુ મિલકતના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે ‘‘એનેક્ષર-બી’’ થી સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

(૨) સદરહુ મિલકત બીજીતરફાવાલાએ બીજીતરફવાળાને પરસ્પરની સમજુતી અને બજારભાવ મુજબ ઉચ્ચક ***રૂા................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા*** માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, અને તે કિંમતે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું કબુલ રાખેલ છે. આ કિંમતમાં સદરહુ મિલકતના બાંધકામની કિંમત તથા સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી હક્કોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ યોજનાની કોમન એરીયા તથા સવલતોનું વર્ણન "એનેક્ષર-સી" માં કરવામાં આવેલુ છે.

(૩) આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મિલકતના બાના પેટે તથા વેચાણ અવેજ પેટે બીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ***રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા*** નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રૂપીયા
અંકે રૂપીયા .... પુરા.			**................./-**

એ રીતે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કુલ ***રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા*** એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી બાનાપેટે તથા વેચાણ અવેજપેટે લીધેલ છે, જે રકમ મળ્યાનું આથી એકતરફવાળા કબુલ રાખે છે, અને તેની આથી પાકી પહોંચ છે., અને જે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજ મુજબ સદરહુ મિલકતની ઉક્ત બાનાપેટે આપેલ રકમ સિવાયની બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

	સ્ટેજ	કુલ વેચાણ અવેજની ટકાવારી
એ)	સદરહુ મિલકતના કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરાર સમયે	૩૦%
બી)	સદરહુ યોજના તથા બ્લોકની પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૪૫%
સી)	સદરહુ યોજનામાં આવેલ બ્લોકની પ્લીન્થ, સ્લેબ, પોડીયમ તથા સ્ટીલ્ટનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૭૦%
ડી)	સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટોની દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા, બારી, બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૭૫%
ઈ)	સદરહુ યોજનાના યુનિટોનું સેનેટરી ફીટીંગ, સીડી, લીફટની દિવાલ, લોબીઝ તથા ફલોર લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૮૦%
એફ)	સદરહુ યોજનાનું બાહ્ય પ્લમ્બીંગ, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે ટેરેસનું કામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૮૫%
જી)	સદરહુ યોજના/યુનિટોનું ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, લીફટ, વોટર પંપ, વિજળીક જોડોણો, પેવર્સનું કામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૯૫%
એચ)	વપરાશ અગેનું પ્રમાણપત્ર સક્ષમ ઓથોરીટી આપે તે સમય સુધીમાં અથવા કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦%

(૫) સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જી.એસ.ટી, સેસ તથા સંલગ્ન અન્ય કરવેરાઓ, ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાય ચાર્જીસ, માસિક મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ કે સરકારશ્રીમાં ભરવામાં આવે તેવી તમામ રકમો તેમજ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીમાં ભરવાના થતા તમામ કરવેરા ટેક્ષો ઈત્યાદી તમામ અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૬) બીજીતરફવાળા આથી વધુમા બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, હવે પછી સદરહુ મિલકત ઉપર ભવિષ્યમાં સરકાર દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈપણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ બીજીતરફવાળાએ ભરવાના છે. તેમજ ગેસ પાઈપ લાઈન,

ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, જોડાણ, ડીપોઝીટ અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી, તથા અન્ય તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભરવાના છે અને રહેશે.

(૭) સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નક્કી કરેલી છે પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે બીજીતરફવાળા દ્વારા એડીશનલ ફીક્ષ્ચર્સ/ફેસીલીટીમાં (એકતરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ષ્ચર્સ/ફેસીલીટી સિવાય) ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે સમયે બીજીતરફવાળા દ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે બીજીતરફવાળાને/ લોકલ બોડી/ સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફીકેશન/ઓર્ડર/રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી બીજીતરફવાળાએ તેની જાણ એકતરફવાળાને કરવાની છે.

(૮) સદરહુ મિલકત ઉપર એકતરફવાળા હાઉસીંગ લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે તેઓએ એકતરફવાળાને જાણ કરવાની રહેશે, અને એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકત અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પુરા પાડવાના રહેશે, અને તેવી લોન મેળવવા અંગેની કાર્યવાહીઓમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જરૂરી સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

(૯) એકતરફવાળા દ્વારા સદર **"ROYAL RIYAZ"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમાં વાપરવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ ઈત્યાદી તમામ તથા કોમન એમીનીટીઝ અંગેની સમજ આપતુ બ્રોશર તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, જેથી બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનારને સદર યોજના અંગેની જરૂરી સમજ/માર્ગદર્શન સરળતાથી મળી રહે, પરંતુ તેવા બ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ વિગતોનો સમય અને સંજોગોના આધારે ફેરબદલ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવો ફેરબદલ કરવા એકતરફવાળા હકકદાર છે અને રહેશે, અને તેવા ફેરબદલ અંગે બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનારએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી, અને જો તેવી કોઈપણ તકરારો લખાવી લેનાર/ બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવે તો તે આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે, અને સદર યોજનાના બ્રોશરમાં જે ફર્નીચર દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ફકત અને ફકત સદર યોજનાના સભાસદો તેમની બાંધકામવાલી મિલકતમાં સરળતાથી ફર્નીચર કામ કરી શકે તે હેતુસારૂ જ બ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે, જેથી બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનારે આ બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફર્નીચર બાબતે કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી, અને તેમ છતાં બીજીતરફવાળા કરીએ-કરાવીએ તો તે આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે.

(૧૦) સદરહુ મિલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાનો છે, અને સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ સદરહુ મિલકતનો કબજો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે, તે હકીકત બીજીતરફવાળા બિનશરતી રીતે

કબુલ મંજુર રાખે છે, તેમજ સદરહુ મિલકત અંગેની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, પરંતુ બીજીતરફવાળા તેવી બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ સમયમર્યાદામાં ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે, અને ત્યારબાદ એકતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્ય વ્યક્તિને વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે, અને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત અંગે ચુકવેલ રકમ ખર્ચની રકમ બાદ કરી સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરવામાં આવે તે સમયે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે, જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈપણ પ્રકારની કાયદાકીય તકરારો કે વાંધાઓ ઉઠાવવા હક્કદાર રહેશે નહી, તેવી સ્પષ્ટ સમજ અને સમજુતી અનુસાર સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, જે હકીકત બીજીતરફવાળાને બિનશરતી રીતે કબુલ મંજુર છે.

(૧૧) સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ તારીખ :- ***૩૧/૧૦/૨૦૨૮*** સુધીમાં પુર્ણ કરી સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. સદરહુ મિલકતની વપરાશ અંગેની પરવાનગી આવી ગયા બાદ સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવી તથા ત્યારબાદ સદરહુ મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ જો અનિવાર્ય સંજોગો જેવા કે બાંધકામના માલ-સામગ્રીની અછત, લેબરની અછત, હુલ્લડ, તોફાનો, હડતાલ, દૈવી કૃત્યો, ધરતીકંપ, યુધ્ધ, પુર તથા અન્ય કુદરતી આફતો, સરકારની પોલીસી તથા નિતિ-નિયમોમાં ફેરફારના કારણે તેવું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવામાં કોઈપણ જાતનો વિલંબ અગર ઢીલ થાય તો તેવા સંજોગોના સમયને મજરે ગણવાનો છે યાને તેવા સમયનો આપોઆપ વધારો થયેલો સમજવાનો છે અને રહેશે. તેવે વખતે એકતરફવાળા જ્યારે પણ બાંધકામ પૂર્ણ કરે તે સમયે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ મિલકત પેટે જે રકમ ચુકવેલ હોય તે રકમનું વ્યાજ, ભાડુ કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસે માંગવા કે મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે નહીં.

(૧૨) સદરહુ યોજનામાં બુકીંગ કરાવતી વખતે સદરહુ યોજનાના નિતિનિયમો અંગેની તમામ સમજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે તે તમામ નિતિ-નિયમો તેમજ ભવિષ્યમાં બનનારા નિતિ-નિયમો બીજીતરફવાળાને હર-હંમેશ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, અને તેવા તમામ નિતિ-નિયમો, શરતો અને યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાનાં નિતિ-નિયમોનું બીજીતરફવાળાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.

(૧૩) એકતરફવાળા આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં સદરહુ યોજના પરીપૂર્ણ કરી ના શકે, અને સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપી ન શકે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપેલ રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમ સી એલ આર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ

ઉપરાંત ૨% જેટલી રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે., પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, યુધ્ધ, અન્ય કુદરતી હોનારત,માલ-સામાનની અછત, લેબરની અછત તથા સરકારી નિતિ-નિયમોમાં થતા ફેરફારને કારણે બાંધકામ ઉપરોકત મુદતમાં પરીપૂર્ણ ન થઈ શકે તો એકતરફવાળા તેવુ બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવાસારૂ યોગ્ય સમય વધારવાની રજુઆત કરવાને હકકદાર છે અને રહેશે, અને તે સમયે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

(૧૪) આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત અંગેના બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં ઢીલ અગર વિલંબ કરે તો તેટલા વિલંબીત સમય માટે વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલી વ્યાજ સહિત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે., અને જો તેમ કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા બાબતની લેખિત નોટીસ દિન- ૩૦ (ત્રીસ) માં આપી આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવી શકશે, અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી એડમીનીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ ૫% (પાચ ટકા) લેખે બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તેવી રકમ એકતરફવાળાએ વગર વ્યાજે બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવવા સારૂ સરકારશ્રીમાં ભરવાની થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તેમજ ડ્રાફ્ટીંગ ખર્ચ ઈત્યાદી તમામ પ્રકારના ખર્ચની રકમ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનાં હકકો બીજીતરફવાળાના રહેશે નહીં, અને તે અંગે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા સામે કોઈપણ પ્રકારના હકક દાવા ઉપસ્થિત કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં, અને સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા અન્ય કોઈપણ ત્રાહિત વ્યકિત શખ્સ સંસ્થાને વેચાણ તબદીલ ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવાને હકકદાર રહેશે, અને તે અંગે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહીં.

(૧૫) સદરહુ યોજનામાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતા તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે લીફટ, બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ તથા ઈલેકટ્રીકસીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામ એકતરફવાળાએ સારી કવોલીટીના નાંખવાના છે. આવા કોઈ પણ યંત્રને/સાધનો કે ફીટીંગ્સના લીધે થતું નુકશાન કે ફીટીંગ્સન થતું નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી, તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં, જે અંગે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને પાકી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપેલ છે. વધુમાં આવા તમામ યંત્ર, યાંત્રિક સાધનો, ફીટીંગ્સ વિગેરેનું જરૂરી તમામ મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૧૬) બીજીતરફવાળાએ આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મિલકતમાં બીજીતરફવાળા જો કોઈ એકસ્ટ્રા વર્ક એટલે કે યોજનાના સ્પેસીફીકેશન સિવાયનું કરાવવાનું નકકી કરે તો તેવા એકસ્ટ્રા વર્કની જે કાંઈપણ રકમ થતી હોય તે રકમની એડવાન્સ ચૂકવણી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરી આપવાની છે અને રહેશે., અને જો કોઈ સંજોગોમાં આવી ચૂકવણી બીજીતરફવાળા ઉપરોકત મુદતમાં ન કરો તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું નહી, અને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ આવા એકસ્ટ્રા વર્કની રકમની ચૂકવણી બાદ જ કરી આપશે. વળી જો બીજીતરફવાળા આવી એકસ્ટ્રાવર્કની રકમ નકકી થયેલ સમય મર્યાદામાં ન ચૂકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૧૭) તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાન/મિલકતનું તથા સદરહુ સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખૂબ જ સારી રીતે કરવાનું છે, અને સદરહુ યોજનાનું સંકુલ અને પોતાના ફલેટ/દુકાન/મિલકત ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ સદરહુ ફલેટ/દુકાન/મિલકતમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જ્વલનશીલ જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો, એસીડીક પદાર્થો, ભારે પદાર્થો કે વસ્તુઓ તેમજ માનવજાત તથા પર્યાવરણને આપતિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીજવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહી કે રાખશે નહીં.

(૧૮) વધુમાં, રહેણાકીયા હેતુના ફલેટમાં આવેલ રસોડું, બાથરૂમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જયાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે., આમ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાન/મિલકતનું ભવિષ્યમાં સંપૂર્ણપણે યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ બીજીતરફવાળાએ કરવાનું છે, અને બીજીતરફવાળા દ્વારા વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાન/મિલકતનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલિકોને અથવા સભાસદોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે, જેથી યોજનાના કોમન બીમ, સ્ટ્રકચર વિગેરેને નુકશાન થવાનો સંભવ છે, જેથી આ જણાવ્યા પ્રમાણે અન્ય કોઈપણ રીતે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર ફલેટ/દુકાન/મિલકત કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે, અને તેવા સંજોગોમાં આવુ રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ બીજીતરફવાળાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.

(૧૯) વધુમાં, બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકતમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજીયાત-પણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.

(૨૦) વધુમાં, બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાન/ મિલકતમાં કે સદરહુ સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃતિ બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહીં.

(૨૧) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને વધુમાં જણાવીએ છીએ કે, એકતરફવાળાએ સદરહુ યોજનાના સભ્યો/મેમ્બરો તેમના વાહનો સુવ્યવસ્થિત રીતે પાર્કીંગ કરી શકે તે માટે ગ્રાઉન્ડ ફલોરની ખુલ્લી જગ્યામાં તેમજ ભોંયરૂં (બેઝમેન્ટ)-૧ માં પાર્કીંગ તૈયાર કરેલ-કરાવેલ છે., તેવા કોમન પાર્કીંગમાં એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીના તમામ સભાસદો/મેમ્બરો/બીજીતરફવાળાએ તેમના વાહનો સુવ્યવસ્થિત રીતે પાર્ક કરવાના રહેશે., તેમજ સદરહુ યોજનામાં આવેલ દુકાનોના માલીકોએ તેમના વાહનો દુકાનોની આગળની ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે, અને તેવી પાર્કિંગની વ્યવસ્થા બાબતે બીજીતરફવાળા/સભ્યો/મેમ્બરો દ્વારા ક્યારેય કોઇપણ પ્રકારના વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના રહેશે નહીં.

(૨૨) વધુમાં, સદરહુ યોજના અંગે બીજીતરફવાળા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ ઈત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની છે અને રહેશે, અને આવા ખર્ચની રકમની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ખર્ચની રકમ બીજીતરફવાળાએ ઉઘરાણી કર્યાના દિન-૧૫ (પંદર) માં ચૂકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨૩) આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારના અમલ દરમ્યાન એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત ઉપર અન્ય કોઈ પણ બેંક, વ્યક્તિ, પેઢી, ખાનગી સંસ્થા કે નાણાંકીય સંસ્થાઓ પાસેથી ધિરાણ મેળવી બોજો ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહીં.

(૨૪) સદરહુ યોજનાની વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવ્યા અગાઉ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરી દ્વારા નિતિ-નયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે, અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં એફએસઆઈ મુજબ વધુ બાંધકામ મળે તો તેવુ બાંધકામ એકતરફવાળાએ તેમનાં ખર્ચે સદરહુ યોજનામાં નોધાયેલા સભાસદોમાંથી ૨/૩ જેટલા સભાસદોની મંજુરી મેળવી તેવા એફએસઆઈ મુજબના પ્લાનો રીવાઈઝ કરાવી શકશે, અને તે અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશનની કલમ ૧૪ અન્વયે રેરા પ્રમાણપત્ર રીવાઈઝ એકતરફવાળાએ તેમનાં ખર્ચે કરાવવાનું છે અને રહેશે., અને તે બાબતે બીજીતરફવાળાએ જ્યા જ્યા સહીઓની જરૂર પડે ત્યા બીજીતરફવાળાને સહકાર આપવાનો છે. સદરહુ યોજનાની વપરાશ અંગેની પરવાનગી આવ્યા બાદ એફએસઆઈ અંગેનાં તમામ હક્કો સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે.

(૨૫) એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાના નામનો જ લખી આપશે, અને બીજીતરફવાળા કોઈપણ સંજોગોમાં પોતાના નામમાં એકતરફવાળાની સંમતિ વગર ફેરફાર કરી શકશે

નહીં., તેમ છતાં બીજીતરફવાળા તેવો ફેરફાર કરાવવા માંગતા હોય તો તે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તો તેવો તમામ પ્રકારનો ખર્ચ બીજીતરફવાળા એકલાએ જ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૨૬) સદરહુ ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ મિલકતના બાંધકામમાં સ્ટ્રકચર ખામી અથવા વર્કમેનશીપ અથવા માલ-સામાનની ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈ બાબતે કે ડેવલોપમેન્ટ સબંધે કે બુકીંગ એગ્રીમેન્ટની સમજુતી મુજબ એકતરફવાળાના અન્ય બંધનો, ફરજો અંગેની ખામી બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનાર દ્વારા કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એકતરફવાળાની ફરજ બનશે કે આવી ખામીઓ સુધારી આપવાની છે અને રહેશે., પરંતુ સદરહુ મિલકતમાં વેચાણ લેનાર પોતે કે પોતાના પ્રતિનિધી મારફતે સ્ટ્રકચર કે તેના મુળભુત માળખામાં/બાંધકામમાં કે ફીટીંગ્સમાં કોઈપણ ફેરફાર કે તોડફોડ કરે-કરાવે અને તેથી કરીને બિલ્ડીંગ, ફીટીંગ્સ કે સ્ટેબીલીટીમાં ખામી સર્જાય તો તે અંગે એકતરફવાળાને જવાબદાર ગણાવી શકાશે નહીં, અને તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

આ શરતે કે પ્રમોટર તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર નહીં ઠરે જેના માટે તેઓ જવાબદાર હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય. વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનારને જાણ છે કે પાણી જે સહેલાઈથી છટકે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવુ લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સીવાય પણ સંભવી શકે છે જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે તેથી ભવિષ્યમાં સદર યુનિટ/ફલેટ/દુકાન/મિલકતનો કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ દિવાલ ચુવે તો તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જવાબદાર ગણશે નહી.

(૨૭) ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કાયદામાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવામાં આવે અગર તો કાયદાના જરૂરી અર્થઘટનો કરવામાં આવે તો તે મુજબના સુધારાવધારા કરી શકાશે તેમ સમજીને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે એમ માનવું તથા સમજવું અને જો કરારની કોઈપણ શરત કે હકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય કે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે તમામ પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર, વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૨૮) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજ મુજબ એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

<u>બીજીતરફવાળાની વિગતઃ-</u>

<u>નામઃ</u> ***"આઈ શ્રી ખોડીયાર કંસ્ટ્રકશન"*** એ નામની ભાગીદારી પેઢી

<u>સરનામું:</u> રજી. ઓફીસ. ૫/૩૩, ગુજરાત હાસિંગ બોર્ડ, ખોખરા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૮

(૨૯) સદરહુ મિલકત અંગે ઉદભવતા કોઈપણ પ્રકારના વિવાદનું નિરાકરણ તમામ પક્ષકારોએ સુમેળથી લાવવાનું છે, અને જો કોઈ તકરારનું નિવારણ સુમેળથી લાવી શકાય તેમ ન હોય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ સત્તામંડળને મોકલી આપવાની રહેશે, અને સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવાદુવી ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની કોર્ટ-કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

(૩૦) આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકત પરત્વે બીજીતરફવાળાને મળતા હક્કો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાની લેખિત સંમતિ સિવાય અન્ય કોઇને કોઇપણ રીતે તબદીલ કરવા કે ટ્રાન્સફર, એસાઇન કરવાને હક્કદાર નથી., તેમ છતાં જો બીજીતરફવાળા તેવું કોઇ વર્તન કરશે તો આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાત્તલ થયેલ ગણાશે, અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્ય કોઇને તબદીલ કે ટ્રાન્સફર એસાઇન કરવા હક્કદાર રહેશે, અને તે અંગે બીજીતરફવાળાના કોઇ વાંધા તકરાર ચાલશે નહીં.

(૩૧) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જો કોઇ કાયદા અન્વયે કોઇ મંજુરીઓ કે પરવાનગીઓ મેળવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગીઓ એકતરફવાળાએ તેમનાં ખર્ચે અને જોખમે મેળવવાની રહેશે., આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ જ્યારે બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ ચુકવી આપે ત્યારબાદ જ બીજીતરફવાળાના નામનો કરી આપવાનો છે., અને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહુ મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે.

(૩૨) સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ હાલમાં સરકારશ્રીનાં હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ થયેલા પ્લાન મુજબ નિયમોનુસાર અને સ્પેશીફીકેશન મુજબ કરવાનું હાથ ધરેલ છે., અને તે મુજબ જ એકતરફવાળાએ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવાનું છે અને રહેશે., અને સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળાએ સદરહુ યોજનાની વપરાશ અંગેની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અમદાવાદની કચેરીમાંથી મેળવી બીજીતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવાની છે અને રહેશે, અને તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સઘળી જવાબદારી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૩૩) સદરહુ **"ROYAL RIYAZ"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા ફલેટોમાં જે બાલ્કની/ગેલેરીનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે., તે બાલ્કની/ગેલેરી બીજીતરફવાળા હોલ્ડરોએ કોઈપણ રીતે કવર્ડ કરવાની નથી., કે તેની સ્થળ સ્થિતિમાં બીજીતરફવાળા ફલેટ હોલ્ડરોએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી.

(૩૪) સદરહુ યોજનામાં એકતરફવાળા દ્વારા નિયુક્ત કરવામાં આવેલ વ્યક્તિ શખ્સ સંસ્થા કે સર્વિસ સોસાયટીના ચેરમેન/સેક્રેટરી સદરહુ મિલકતના અંદરના ભાગે આવેલ બાથરૂમ, ટોઈલેટ,ચોકડી ઈત્યાદી તમામ તેમજ સદરહુ યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તેમજ સદરહુ યોજનાના રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન પેસેજ, બેઝમેન્ટ ઈત્યાદી તમામની ચકાસણી કરવાને હક્કદાર રહેશે, અને તેવા સમયે બીજીતરફવાળા કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાને હક્કદાર રહેશે નહીં.

(૩૫) સદરહુ મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી. ઈત્યાદી તમામ ખર્ચ તથા હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તરફથી લાગુ પાડવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ટેક્ષીસ,ચાર્જીસ વિગેરે વ્યાજ સહીતની તમામ રકમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાની રહેશે.

(૩૬) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ અગર વપરાશ અંગેની પરવાનગી આવ્યા બાદના તમામ પ્રકારના કરવેરા, મહેસુલ કે સરકારી અર્ધસરકારી કે અન્ય ટેક્ષો તેમજ ઈલેકટ્રીક બીલ તથા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષ ઈત્યાદી તમામ બીજીતરફવાળાએ ભરવાના છે અને રહેશે.

(૩૭) સદરહુ મિલકતને મેઈન્ટેઈન કરવા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે, તેવી સર્વિસ સોસાયટીમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે., અને તેવી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, તથા તેનો થયેલ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે., વધુમાં સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા ભવિષ્યમાં માસિક કે વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ નક્કી કરવામાં આવે તો તે ભરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળા / લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

(૩૮) એકતરફવાળાએ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ના કાયદાની કલમ ૧૭ મુજબ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરી આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાની જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ વણવહેંચાયેલ મિલકતો જેવી કે રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન પેસેજ ઈત્યાદી તમામમાં બીજીતરફવાળાનો વણવહેંચાયેલ જે કાંઈ હિસ્સો પોષાય છે તે વણવહેંચાયેલ હિસ્સો પણ એકતરફવાળા આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં લખી આપે છે, જેથી તેવા વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન તથા અન્ય કોમન સવલતો અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં દસ્તાવેજકરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય

તો તે બીજીતરફવાળા/સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને કરી આપવાનો છે અને રહેશે, અને તે અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યો/ બીજીતરફવાળાએ તેના વરાડે પડતો ભોગવાનો છે અને રહેશે.

(૩૯) સદરહુ યોજનાની જમીન અવિભાજ્ય તથા વણવહેંચાયેલ હોવાનું બીજીતરફવાળા દ્વારા કબુલ મંજુર રાખવામાં આવેલ હોઈ બીજીતરફવાળા સદરહુ યોજનાની જમીનમાંથી તેઓના વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનની અલગથી માંગણી કરવાને હક્કદાર રહેશે નહીં. તેમજ તે અંગે સરકારશ્રીના વખતો વખતના નિતિ-નિયમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૪૦) સદરહુ યોજના અન્વયે જે જે જરૂરી સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ, ટોરેન્ટ પાવર / પી. જી. વી. સી.એલ., અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, અદાણી ગેસ કે અન્ય કોઈપણ વિભાગમાંથી મળેલ મંજુરીઓની શરતોનું આજે અને ભવિષ્યમાં પાલન કરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૪૧) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અને તે અન્વયેના નિયમો અને વિનિયમો અને લાગુ પડતા અન્ય કાયદાઓ રદ્ કરવા અથવા બીનઅમલી બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય તેટલા પુરતી આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે, અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૪૨) સદરહુ મિલકતના કાર્પેટ એરીયામાં એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ તથા બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લા ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા બાદ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર એરીયા, પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની દિવાલોના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થયેલ છે.

(૪૩) અમો લખી આપનાર એકતરફવાળાએ સદર મિલકત તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળાને આજ રોજથી વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે અને આથી અમો લખી આપનાર એકતરફવાળાએ હવેથી સદર મિલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ લોન લેવાની નથી કે મિલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કાર્યો કરવા/કરાવવાના નથી તે અંગેની બાહેંધરી અમો એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળાને આપીએ છીએ.

(૪૪) સદરહુ મિલકતના કાર્પેટ એરીયામાં ૩% સુધી વધારો કે ઘટાડો હશે તો તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતિ છે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે તો બીજીતરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% વ્યાજ સહીત એકતરફવાળાએ

બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

પરીશીષ્ટ-૧

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકે વટવાના મોજે ગામ રામોલની સીમના ખાતા નં.૧૯૩૪ ના બ્લોક / સર્વે નં.૬૨૪/૨ ની હે.આરે.ચોમી.૦-૭૬-૭૯ યાને કે ૭૬૭૯ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૦૮ (રામોલ) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૩૬/૧+૧૩૬/૨+૧૩૬/૩ ની ૮૯૯૬ ચો.મી. પૈકી આશરે ૪૬૦૭ ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીન.

સદરહુ જમીનના ખુંટચારની વિગતઃ-

પૂર્વે :- ફા.પ્લોટ નં. ૧૩૬/૧+૧૩૬/૨+૧૩૬/૩ પૈકીની જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે :- રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે :- ફા.પ્લોટ નં.૧૩૭/૨ ની જમીન આવેલ છે.

પરીશીષ્ટ-૨

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકે વટવાના મોજે ગામ રામોલની સીમના ખાતા નં.૧૯૩૪ ના બ્લોક / સર્વે નં.૬૨૪/૨ ની હે.આરે.ચોમી.૦-૭૬-૭૯ યાને કે ૭૬૭૯ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૦૮ (રામોલ) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૩૬/૧+૧૩૬/૨+૧૩૬/૩ ની ૮૯૯૬ ચો.મી. પૈકી આશરે ૪૬૦૭ ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીનમાં **"ROYAL RIYAZ"** એ નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે, જેમાં આવેલ ફ્લેટો / દુકાનો પૈકી ***બ્લોક નં......... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબરઃ .... ની આશરે .... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા (............. ચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા .... સમચોરસમીટર વોશ એરીયાના મળી કુલ્લે .... સમચોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત,*** તથા સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન સીડી લીફ્ટ પેસેજના વરાડે પડતા વાપર ઉપયોગ કરવા સહીતની તથા તેમાં આવેલ ફીટીંગ લાઈટ, નળ, ગટર, કનેકશન વિગેરે સહીતની મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહીતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મિલકતના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની .... ***સમચોરસમીટર*** ની જમીન સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત.

સદરહુ મિલકતના ખુંટચારની વિગતઃ-

પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુંટચાર વચ્ચે આવેલ છે તે બાંધકામવાળી મિલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની **"ROYAL RIYAZ"** ના નામની યોજનામાં મુકવામાં આવેલ રસ્તાની જમીનમાં થઈને હરહંમેશ વાહન સહીત તેમજ વગર વાહને જવા આવવાના હક્કો સહીતની તથા તેમાં થઈને નળ ગટરના પાઈપો તથા તાર ટેલીફોનના દોરડાં વિગેરે લાવવા લઈ જવાના હક્કો સહીતની તથા સદરહુ મિલકત અંગેના બીજા જે જે હક્કો હોય તે તે તમામ હક્કો સહીતની સદરહુ મિલકત.

એનેક્ષર-એ

રેરા રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષર-બી

ફ્લોર પ્લાન

એનેક્ષર-સી

પ્રોજેક્ટ સ્પેશિફીકેશન

ઉપર મુજબનો આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળાએ અને બીજીતરફવાળાએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ સિવાય, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે, જે **એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાનાં** વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીક્યુટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો, ભાગીદારો, હાલના હયાત તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા છેલ્લા હયાત ભાગીદારો તથા ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ / /૨૦૨૪ નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

એકતરફવાળા - લખી આપનાર :-

"આઈ શ્રી ખોડીયાર કંસ્ટ્રકશન"
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
દિવ્યરાજસિંહ ગજુભા સરવૈયા

સાક્ષીઓ :-

૧. ---------------------------

૨. ---------------------------

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

એકતરફવાળા **:-** **ફોટો** **ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**

....
"આઈ શ્રી ખોડીયાર કંસ્ટ્રકશન"
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
દિવ્યરાજસિંહ ગજુભા સરવૈયા

બીજીતરફવાળા **:-** **ફોટો** **ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**

....