

RERA Registration No.:

બાનાખતનો કરાર

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે - ભાડજ ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૫૪૪ / અર ની ચો.મીટર : ૬૧૭૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૦૧ (ભાડજ - હેબતપુર - શીલજ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫૨ ની ચો.મીટર : ૩૦૮૫ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “ SIVESTA RETREAT ” ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ મીલકત અંગે બાનાખતનો કરાર.

વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા :-

⇒ **SIVESTA INFRACON PAN : ADFS 7602 E**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ :- બી / ૨૧૫, એમ્પાયર બિઝનેસ હબ, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદના સરનામે આવેલી છે. તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર :- ભુષિત મુકેશકુમાર પટેલ

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “અમો” અને અગર અમો “વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો - વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ લેનાર - લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા :-

(૧) **PAN :**
પુખ્તવયના, ધર્મે :, રહેવાસી :
.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “તમો” અને અગર તમો “વેચાણ લેનાર - લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો, સરવાઈવરો ઇત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે - ભાડજ ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૫૪૪ / અર ની ચો.મીટર : ૬૧૭૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૦૧ (ભાડજ - હેબતપુર - શીલજ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫૨ ની ચો.મીટર : ૩૦૮૫ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “ **SIVESTA RETREAT** ” ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ

ફલોર :- ફલોરનો

ફલેટ નંબર :- વાળી

ચો.મીટર :- આંતરિક બાંધકામનો કાર્પેટ (એ)

ચો.મીટર :- બાલ્કનીનો કાર્પેટ (બી)

ચો.મીટર :- વોશ એરીયાનો કાર્પેટ (સી)

ચો.મીટર :- કુલ કાર્પેટ (એ + બી + સી) તેમજ
(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ
ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ ના
નિયમોનુસાર)

ચો.મીટર :- સમગ્ર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હક્ક સહિત.

એ રીતેની મીલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.
જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ
બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ મીલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨) સદર બ્લોક નંબર : ૫૪૪ / અર ની ચો.મીટર : ૬૧૭૦ ની જમીન કે જેનો
સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૦૧ (ભાડજ - હેબતપુર - શીલજ) માં સમાવેશ
કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫૨ ની ચો.મીટર : ૩૦૮૫ ની જમીનને
બિનખેતીની મંજૂરી મે.જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના તારીખ :
૦૫-૦૨-૨૦૨૦ ના રોજના હુકમ નંબર : ૨૮૧ / ૦૭ / ૧૭ / ૦૫૯ / ૨૦૨૦
થી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર :
૬૭૩૨, તારીખ : ૦૫-૦૨-૨૦૨૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૩) સદર બ્લોક નંબર : ૫૪૪ / અર ની ચો.મીટર : ૬૧૭૦ ની જમીન કે જેનો
સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૦૧ (ભાડજ - હેબતપુર - શીલજ) માં સમાવેશ
કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫૨ ની ચો.મીટર : ૩૦૮૫ ની
બિનખેતીની જમીન (૧) કેવલ કમલેશભાઈ પટેલ (વગર વહેંચાયેલ ૧૪ %

હિસ્સા પ્રમાણે), (૨) રાજા દિલીપકુમાર પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૧૪ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૩) મનોજભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૫ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૪) શરદકુમાર ગોવિંદલાલ પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૧૧ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૫) ઘનશ્યામ મોહનભાઈ પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૧૧ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૬) રાજેશ મોહનલાલ પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૫.૫૦ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૭) હર્ષદકુમાર મોહનલાલ કાપડિયા (વગર વહેચાયેલ ૫.૫૦ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૮) ચક્રવર્તી મહેશભાઈ પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૫.૬૬ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૯) પરેશ પ્રહલાદભાઈ પેલ (વગર વહેચાયેલ ૫.૬૭ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૧૦) કમલેશકુમાર અમૃતભાઈ પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૫.૬૭ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૧૧) મુકેશકુમાર ભાઈચંદભાઈ પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૫.૬૭ % હિસ્સા પ્રમાણે), (૧૨) નીતીનકુમાર સોમાભાઈ પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૫.૬૭ % હિસ્સા પ્રમાણે) તથા (૧૩) મુકેશભાઈ કાંતિલાલ પટેલ (વગર વહેચાયેલ ૫.૬૬ % હિસ્સા પ્રમાણે) ની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી અને તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન અમો વેચાણ આપનાર SIVESTA INFRACON એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ના મે.સબ - રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૦૮-૦૪-૨૦૨૪ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૫૩૫૯ થી નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૮૧૩૪, તારીખ : ૧૬-૦૫-૨૦૨૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

- (૪) સદર બ્લોક નંબર : ૫૪૪ / અર ની ચો.મીટર : ૬૧૭૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૦૧ (ભાડજ - હેબતપુર - શીલજ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫૨ ની ચો.મીટર : ૩૦૮૫ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી તારીખ : ૧૨-૦૩-૨૦૨૫ ના રોજના નીચે મુજબના કેસ નંબર : BHNTS / NWZ / 130924 / CGDCRV / A8609 / R0 / M1, રજાચીટ્ટી નંબર : 06525 / 130924 / A8609 / R0 / M1 થી મંજૂર કરવામાં આવેલ. સદરહુ સમગ્ર જમીન બિનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર / નાગરીક આધાર રૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહિતની લખી આપનારે નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાઓયુક્ત બાંધકામ કરવા / કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

- (૫) સદરહુ મીલકત ઉપર વેચાણ આપનાર તરફથી કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યક્તિઓ, સરકારશ્રીનો કે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરી કે ઓફિસોમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસીડિંગ્સ પેન્ડીંગ નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈનો ભરણ પોષણનો કે અન્ય કોઈ હક્ક પોષાતો નથી તેમજ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી કે કોઈને કબજો સોપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટશ્રી એફ.એમ. જરાદી દ્વારા તારીખ : ૧૮-૦૪-૨૦૨૫ ના રોજ આપવામાં આવ્યું છે.
- (૬) સદરહુ યોજનાની નોંધણી અમો એકતરફવાળા / બીજીતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ મુજબ કરાવેલી છે અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા તારીખ : ના રોજના રજીસ્ટ્રેશન નંબર : થી આપવામાં આવેલ છે.
- (૭) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામવાળી મીલકત “ **SIVESTA RETREAT** ” એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી.
- (૮) સદરહુ જમીનમાં મંજૂર થયેલા પ્લાન તથા રજાચીટ્ટી મુજબના રહેણાંકના ફ્લેટોના બાંધકામની યોજના નિયમ બધ્ધ રીતે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા **SIVESTA INFRACON** - એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની બોજા રહિત મીલકત આવેલ છે. સદરહુ મીલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને એલોટ કરવાનું નક્કી કરી એલોટમેન્ટ લેટર ઈસ્યુ કરેલ છે.
- (૯) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ “ **SIVESTA RETREAT** ” નામની યોજનામાં પેરા નંબર : ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની મીલકત અમો લખી

-: ૬ :-

આપનાર - એકતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧૦) સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ અઘાટ વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. તે પૈકી નીચે મુજબની વિગતે તમો વેચાણ લેનારે બાનાપેટેની રકમ ચુકવી આપેલ છે.

રૂા.

રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા.

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ આજ અગાઉ ચુકવેલ છે. જ્યારે બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચે મુજબના હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

એ :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦ % પ્રમાણેની રકમ બુકિંગ કરાવતા સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

બી :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૩૦ % પ્રમાણેની રકમ બાનાખતના કરાર સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

સી :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૪૫ % પ્રમાણેની રકમ બિલ્ડીંગના પ્લીન્યના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ડી :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૦ % પ્રમાણેની રકમ બિલ્ડીંગના

પોડીયમ સ્ટેજ તથા કોલમ બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ઈ :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૫ % પ્રમાણેની રકમ બિલ્ડીંગના આંતરિક દિવાલ, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારીઓના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

એફ :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૦ % પ્રમાણેની રકમ બિલ્ડીંગના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ બ્લોક તથા લોબી વિગેરેના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

જી :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૫ % પ્રમાણેની રકમ બિલ્ડીંગના બાહ્ય પ્લમ્બીંગ, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફિંગ સહિત ટેરેસના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

એચ :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૯૫ % પ્રમાણેની રકમ લીફ્ટ, વોટર પમ્પસ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો - મીકેનિકલ તથા પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો પુર્ણ કરવામાં આવે તેમજ પ્રવેશ માટેની લોબી, પ્લીનથ પ્રોટેક્શન તથા આજુબાજુના વિસ્તારના પેવીંગ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

આઈ :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦૦ % પ્રમાણેની યાને પુરેપુરી રકમ મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

એ રીતે ઉપર મુજબ સરળતા ખાતર તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને કુલ રકમની ચુકવણી કરવાનું પરસ્પર નક્કી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ તેવી ચુકવણીમાં બંને પક્ષકારો પરસ્પર સમજુતીથી કે બુકિંગની શરતો મુજબ પણ નાણાંની ચુકવણીનાં હપ્તા નક્કી કરી શકશે.

(૧૧) સદર મીલકતની ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ હપ્તા અને તારીખ પ્રમાણે અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ થી કે ઈ - મેઈલથી બાકી રકમ ચુકવવાની નોટીસ આપીશુ અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા આપેલ નોટીસનો યોગ્ય જવાબ કે બાકી રહેતી રકમ ૧૫ (પંદર) દિવસની મુદતની

અંદર ચુકવવામાં કસુર કે વિલંબ કરશો તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ ત્યારબાદ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ઉપર માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૨) સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ લાગુ ઓથોરીટી પાસેથી તારીખ : ના રોજ સુધીમાં મેળવવા માટેની અરજી વિગેરે કરવામાં આવશે અને સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ આવે તેની જાણ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને ૭ (સાત) દિવસમાં કરવાની રહેશે. પરંતુ જો કુદરતી આફત, આગ, ધરતી કંપ કે અન્ય કોઈ કુદરતી કે માનવસર્જિત સંજોગોમાં કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ માન્ય અને કબુલ રાખવાનું રહેશે અને તે અંગે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવા / કરાવવાની નથી.

(૧૩) સદર મીલકત અંગે નક્કી કરવામાં આવેલ રકમો ચુકતે ભરપાઈ કરવામાં આવે તો સદર મીલકતનું પઝેશન અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને તારીખ : ના રોજ સુધીમાં આશરે આપવામાં આવશે. પરંતુ સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ આવવામાં વિલંબ થાય તો પઝેશન આપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ કબુલ અને માન્ય રાખવાનો છે અને રહેશે.

(૧૪) સદર મીલકત નક્કી કરેલ મુદતમાં પઝેશન આપવામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ કારણ સિવાય અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને લીધે પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતું વ્યાજ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૫) સદરહુ “ SIVESTA RETREAT ” નામની સ્કીમમાં ફ્લેટો ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એશોસિએશન કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજિયાત રહેશે. તેમજ

સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મીલકતનું વાર્ષિક મેઈન્ટેન્સ વિગેરે માટે જે નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરીયાત જણાય તો વેચાણ આપનારે તેવી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સાડ જરૂરી સહીઓ વિગેરે કરી આપવાની રહેશે. જેનો તમામ ખર્ચ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનએ ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાનાં પ્રમોટર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી બનાવીને તેનો વહિવટ સુગ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહિવટ તથા મેઈન્ટેનેન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી તથા તમામ સભાસદોની છે.

- (૧૬) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ સદર મીલકત તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને આજ રોજથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને આથી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ હવેથી સદર મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ લોન લેવાની નથી કે મીલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કાર્યો કરવા / કરાવવાના નથી તે અંગેની બાંહેધરી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને આપીએ છીએ.
- (૧૭) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા બંને સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી આ બુકિંગ એગ્રીમેન્ટની શરતમાં ફેરફાર કરી શકશે.
- (૧૮) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ “ SIVESTA RETREAT ” નામની સ્કીમની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારો વધારો કરી શકશે.

- (૧૯) આ કરારની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી તમામ શરતો રદ યાને કેન્સલ ગણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર તે શરત ગણવાની રહેશે અને બાકીની શરતો આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે. આ કરારની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ ને **ULTRAVIRES** (પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી પ્રતિકુળ શરત આપો આપ રદ ગણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) ની જોગવાઈઓ આપો આપ લાગુ થયેલી ગણાશે.
- (૨૦) સદરહુ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા જેટલું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન પ્રમાણેના ક્ષેત્રફળમાં ૩ % (ત્રણ ટકા) સુધીનો તફાવત હોઈ શકે. પરંતુ જો ક્ષેત્રફળમાં તે ઉપરાંતનો વધારો કે ઘટાડો થાય તો તે પ્રમાણે કુલ કિંમતના વરાડે રકમ ગણી ક્ષેત્રફળના વધારાના સંજોગોમાં વેચાણ લેનારએ તેવી વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને ઘટાડાના સંજોગોમાં ડેવલોપર્સ દ્વારા તેવી ઘટાડાની રકમ માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતું વ્યાજ સહિત વેચાણ લેનારને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.
- (૨૧) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ચો.મીટર : ૫૫૫૩ છે અને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI - Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ચો.મીટર : ૧૨૩૧૮.૮૦ ના ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ચો.મીટર : ૧૭૮૭૧.૮૦ નો ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ

મેળવીને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને યોજનાના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ મીલકત ખરીદ કરવાનું કબુલ કરે છે.

(૨૨) સદરહુ ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મીલકતને લઈને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજૂતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા એક્ટ - ૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતી નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૨૩) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી સદરહુ મીલકતનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવીએ અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને કરી આપો ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ સદરહુ મીલકતનો કબજો ૧૫ (પંદર) દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાવો તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપો છો અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે. અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

(૨૪) સદર યોજનાની બિલ્ડીંગ યુઝ સર્ટીફિકેટ આવી ગયેલ હોવાની તથા મીલકત વાપરવા માટે તૈયાર હોવાની અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને કે તમો લખાવી

લેનારના અધિકૃત કરેલ વ્યક્તિને જાણ કર્યેથી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની પાસેથી મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની પાસેથી મેળવી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૨૫) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહુ મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તેમજ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને પરત કરવાની રહેશે.

(૨૬) તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ - ૫ (પાંચ વર્ષ) ના સમયગાળા દરમિયાન સદરહુ મીલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની અન્ય કોઈ માલ

મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઇલેક્ટ્રોનિક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકસાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની રહેશે નહિ અને આવી સ્ટ્રક્ચરલ ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

- (૨૭) જો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાનાં આવી ખામી કે નુકસાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ. તેમજ કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ

જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદનાં પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેનાં કારણે તથા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનાં કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાનાં આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(૨૮) સદર “ SIVESTA RETREAT ” ની મીલકતોના માલિક / કબજેદારોએ પોતાના વાહન ફ્લેટ નંબરથી માર્ક કરેલ જગ્યાએ પાર્ક કરવાનું રહેશે. સદર યોજનાના યુનિટોના માલિકો / કબજેદારો તેમજ તેમના વિઝીટર્સએ પોતાના વાહનો પણ શિસ્તપૂર્વક અને નિતી નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. તેમજ સદર યોજનાના સભાસદોએ કમ્પાઉન્ડની અંદર પોતાના હેવી કોમર્શીયલ વાહનો પાર્ક કરવાના નથી.

(૨૯) સદર “ SIVESTA RETREAT ” માં બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી ફ્લેટ નંબર : ૨૦૦૧ તથા ૨૦૦૨ ના ફ્લેટોના માલિક, કબજેદારોને સ્વતંત્ર રીતે પોતાના ફ્લેટની આગળની તરફ આવેલ ખુલ્લી ધાબાની જગ્યામાં યોગ્ય સ્વચ્છતા જાળવી શકાય તથા યોગ્ય રીતે મેઈન્ટેનન્સ કરી શકાય તે હેતુસર કાયમી રીતે વપરાશી હક્ક માટે આપવામાં આવેલ છે. તેમાં જે તે ફ્લેટ હોલર પાકુ બાંધકામ કરી શકશે નહિ. તેમાં અન્ય કોઈ ફ્લેટ હોલરોનો લાગભાગ યાને હક્ક હિસ્સો રહેલો ગણાશે નહિ. તે સિવાય સદર યોજનાના ટોપ ફ્લોરના ફ્લેટોની ઉપરનું ધાબું તમામ ફ્લેટ ધારકોનું સહિયારું રહેશે. આ તમામ બાબતો વેચાણ લેનાર કબુલ, મંજૂર રાખે છે અને આ અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈ મીલકત રહિશ સામે વાંધો કે તકરાર કરવા - કરાવવા વેચાણ લેનાર હક્કદાર નથી. સદર યોજનાના ધાબામાં ફ્લેટ ધારકો ટેલીફોન, ઈન્ટરનેટ, ચેનલના એન્ટેનાના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં તમામ મીલકત ધારકોની સંમતિ છે.

(૩૦) પ્રમોટરની રજુઆત તથા બાંહેધરી :-

પ્રમોટર આથી એલોટીને નીચે પ્રમાણે રજુઆત કરે છે અને બાંહેધરી આપે છે.

૧. પ્રોજેક્ટના અમલીકરણ માટે પ્રમોટર આ સમજુતીના માલિકી હકક અહેવાલમાં જાહેર કર્યા પ્રમાણે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં સ્પષ્ટ અને વેચાણ પાત્ર માલિકી હકક ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીન પર વિકાસ કાર્ય કરવાના જરૂરી હકક ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનુની કબજો પણ ધરાવે છે.

૨. પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે પ્રમોટર કાયદેસરના હકક ધરાવે છે અને તે અંગે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસેથી જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે અને પ્રોજેક્ટનું વિકાસ કાર્ય પુરુ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

૩. માલિકી હકકના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર કોઈ બોજો નથી.

૪. માલિકી હકકના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં કાયદાની કોઈ અદાલત સમક્ષ કોઈ દાવો અનિર્ણીત નથી.

૫. પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ મીલકત સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે અસ્તિત્વમાં છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ મીલકત સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપનાની તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન, મીલકત અને સહિયારા (કોમન) વિસ્તારોના સંબંધમાં લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પ્રમોટરે હંમેશા પાલન કરેલ છે અને કરવું જોઈશે.

૬. પ્રમોટરને આ સમજુતી કરવાનો હકક છે અને જેનાથી અહીં ઉભા કરેલા એલોટીના હકક, માલિકી હકક અને હિત સંબંધને પ્રતિકુળ અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કે કામકાજ તેણે કરેલ નથી અથવા કરવામાં ચુક કરેલ નથી.

૭. પ્રમોટરે, આ સમજુતી હેઠળના એલોટીના હકકને કોઈપણ રીતે અસલ થાય તેવા પ્રોજેક્ટ અને સદરહુ મીલકત સહિત પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં, કોઈ વ્યક્તિ અથવા પક્ષકાર સાથે, વેચાણની કોઈ સમજુતી અને / અથવા

વિકાસલક્ષી સમજૂતી અથવા બીજી કોઈ સમજૂતી / ગોઠવણ કરેલ નથી.

૮. પ્રમોટરએ બાબતનું સમર્થન કરે છે કે આ સમજૂતીમાં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તેવી કોઈપણ રીતે સદરહુ મીલકત એલોટીને વેચવા પર, પ્રમોટર પર કોઈપણ રીતે પ્રતિબંધ મુકવામાં આવેલ નથી.

૯. એલોટીના એસોસીએશન સાથે માળખાનો માલિકી ફેરખત કરતી વખતે પ્રમોટરે માળખાના સહિયારા (કોમન) વિસ્તારોનો કાયદેસરનો ખાલી, શાંતિપુર્ણ, ભૌતિક કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપવો જોઈશે.

૧૦. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં ચુકવવાના સરકારી લેણાં, કરવેરા, ચાર્જસ અને વેરા અને બીજા નાણાં લેવા પાત્ર કર, વેરા, પ્રિમિયમ, નુકશાન અને / અથવા દંડ અને બીજા ખર્ચ, સક્ષમ સત્તામંડળોને યોગ્ય રીતે ચુકવેલા છે અને તે ચુકવવાનું અને અદા કરવાનું ચાલુ રાખશે.

૧૧. માલિકી હકકના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય (સદરહુ મીલકતના સંપાદન અથવા માંગણી માટેની કોઈ નોટીસ સહિત) પ્રોજેક્ટની જમીન અને / અથવા પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં સરકાર અથવા કોઈ બીજા સ્થાનિક મંડળ અથવા સત્તા મંડળની કોઈ નોટીસ અથવા કોઈ વૌધાનિક કાયદા, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામાં પ્રમોટરને મળેલા નથી અથવા તેમના પર બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૩૧) સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમતમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે ખર્ચનો સમાવેશ થતો નથી, જેથી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. વિગેરે તમો વેચાણ લેનારે અલગથી ભોગવવાનો રહેશે તથા સદરહુ મીલકત અંગે જો કોઈપણ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી. વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે - ભાડજ ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૫૪૪ / અર ની

-: ૧૭ :-

ચો.મીટર : ૬૧૭૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૦૧ (ભાડજ - હેબતપુર - શીલજ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫૨ ની ચો.મીટર : ૩૦૮૫ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “SIVESTA RETREAT ” ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ

ફલોર :- ફલોરનો

ફલેટ નંબર :- વાળી

ચો.મીટર :- આંતરિક બાંધકામનો કાર્પેટ (એ)

ચો.મીટર :- બાલ્કનીનો કાર્પેટ (બી)

ચો.મીટર :- વોશ એરીયાનો કાર્પેટ (સી)

ચો.મીટર :- કુલ કાર્પેટ (એ + બી + સી) તેમજ
(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ
ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ ના
નિયમોનુસાર)

ચો.મીટર :- સમગ્ર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હક્ક સહિત.

“ SIVESTA RETREAT ” ના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૩૬ / ૨ (ગાર્ડન રીઝર્વેશન)
પશ્ચિમે :- ૩૬ મીટરનો ટી.પી. સ્કીમનો રોડ
ઉત્તરે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫૫
દક્ષિણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪૭/૧

વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

-: ૧૮ :-

એ રીતેના નંબરોમાપ તથા ખુંટયાર વચલી મીલકત.

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર અમો વેચાણ આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે, જે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો - વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્ષેસરો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. અમદાવાદ. આજ તારીખ : -
-૨૦૨૫ ના દિને.

(વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા)

⇒ SIVESTA INFRACON

ના વતી અને તરફથી તેના

અધિકૃત ભાગીદાર :-

ભુષિત મુકેશકુમાર પટેલ

(સાક્ષીઓ)

૧ _____

૨ _____

-: ૧૯ :-

-: શિડયુલ - એ :-
(મીલકતનો ફલોર પ્લાન)

-: ૨૦ :-

-: એનેક્ષર - એ :-
(પ્લાન પાસની નકલ)

-: ૨૧ :-

-: એનેક્ષર - બી :-
(રેરા સર્ટીફિકેટની નકલ)

-: ૨૨ :-

-: એનેક્ષર - સી :-
(યોજનાના સ્પેશીફિકેશન તથા એમેનીટીઝ)

સ્ટ્રક્ચર :

સ્ટ્રક્ચર એન્જનીયર દ્વારા આપવામાં આવેલ ડિઝાઇન મુજબ આર.સી.સી. દિવાલ

ફીનીશીંગ :

- ૧) ડિઝાઇનીંગ એક્સપોઝ બ્રીક
- ૨) સીમેન્ટ બેઝ પુટ્ટી ફીનીશીંગ વોલ
- ૩) ફ્ગલ વેધર કોટ પેઇન્ટીંગ

ફ્લોરીંગ :

રસોડા, બેડરૂમ તથા લીવીંગ રૂમમાં વીટ્રીફાઇડ ફ્લોરીંગ

બાથરૂમ :

ડિઝાઇનીંગ વોલ ટાઇલ્સ તથા એન્ટી સ્કીડ સીરામીક ટાઇલ્સ ફ્લોરીંગ, સ્ટાન્ડર્ડ કંપની ફીટીંગ્સ પ્લમ્બીંગ આઇટમ

ઇલેક્ટ્રીફિકેશન :

- ૧) કન્સીલ કોપર આઇ.એસ.આઇ. વાયરીંગ
- ૨) એમ.સી.બી. / ઇ.એલ.સી.બી તથા બ્રાન્ડેડ મોડ્યુલર સ્વીચ
- ૩) ફ્લેટના દરેક એરીયામાં સ્વીચ પોઇન્ટો ડ્રોઇંગ પ્રમાણે

ડોર :

ડેકોરેટીવ મેઇન ડોર તેમજ સેફ્ટી લોક ફીટીંગ સાથે

વિન્ડો :

એલ્યુમીનીયમ સેક્શન વિન્ડો

કીચન :

- ૧) ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ તેમજ એસ.એસ. સીન્ક સાથે
- ૨) સીરામીક ટાઇલ્સ તથા કોટા સ્ટોન

આજ તા. માહે સને-૨૦૨૫
જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ
અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે -
ભાડજ ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૫૪૪ / અર ની
ચો.મીટર : ૬૧૭૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ
ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૩૦૧ (ભાડજ - હેબતપુર - શીલજ)
માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૫૨
ની ચો.મીટર : ૩૦૮૫ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર
મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “ **SIVESTA
RETREAT** ” ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ
મીલકત.

બાનાખતનો કરાર

BALCHANDBHAI ASSOCIATES
7/A, Jay Jalaram Society,
Opp. Jain Temple, Nr. Vyas Vadi Char
Rasta, Nava Vadaj, Ahmedabad.
Phone (M) 98792 68389

A-202, S.G. Business HUB,
Near, Gota Over Bridge,
S.G. Highway, Gota, Ahmedabad.
Phone (M) 98793 44333