FL-3535
Dt.28-7-2017[N]

Draft Without Prejudice

સાહેબને વાંચવાનું બાકી છે.

જરૂરી વિગતો :-

૧) ફલેટના કારપેટ એરીયા(રેરા) પ્રમાણે તથા અન્ય બાલ્કની, ટેરેસ, પાર્કીંગ વિગેરેના એરીયાની વિગતો રજુ કરવી.

૨) ફલેટનો જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો એરીયાની વિગતો રજુ કરવી.

૩) જો ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર હોલોપ્લીન્થ હોય તો પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર અને સગવડતા ખાતર આપેલ ફલેટ નંબરોમાં ફેરફાર હોઈ શકે તો તે અંગેની સ્પષ્ટતા કરવી.

૪) સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ, સ્પેસીફીકેશનની વિગતો એનેક્ષર તરીકે જોડવાની હોવાથી તેની વિગતો રજુ કરવી.

૫) સ્કીમના બાંધકામ અંગની રજાચિઠ્ઠી એનેક્ષર તરીકે જોડવાની હોઈ તેની વિગત રજુ કરવી.

૬) ફલેટના બાકીના વેચાણ અવેજની વિગતો એનેક્ષર તરીકે જોડવાની હોઈ તેની વિગતો રજુ કરવી.

બાનાખતનો કરાર

એકતરફવાળા :-	મારૂતિ ડેવલપર્સ
લખી આપનાર	{PAN : AEHPT 4967 N} એ નામની પ્રોપરાઈટરી ફર્મના વતી અને તરફથી તેના પ્રોપરાઈટર તરીકે- શ્રી અક્ષય નિરંજનકુમાર ઠક્કર પુખ્ત વયના, ધંધો- વેપાર ઠેકાણું-૩૧૨, આશિર્વાદ પારસ, પ્રહલાદનગર ગાર્ડન સામે, વેજલપુર, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''અમો'' ''એકતરફવાળા'' અગર ''લખી આપનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''લખી આપનાર'' પ્રોપરાઈટરી ફર્મ તથા તેના પ્રોપરાઈટર તથા

પ્રોપરાઈટરના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એટર્નીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા :-</u>

લખાવી લેનાર

....
ઉંમર વર્ષ-...... ધંધો-......
PAN : ....
(૨) ....
PAN : ....
ઉંમર આશરે વર્ષ-પુખ્ત ધંધો-........
બંન્ને રહેવાસી-................................
....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘‘તમો’’ ‘‘બીજીતરફવાળા’’ અગર ‘‘લખાવી લેનાર’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ‘‘લખાવી લેનાર’’ તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જત :-</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા)ના તાલુકા અસારવા(જુના અમદાવાદ શહેર-પુર્વ)ના મોજે મુઠીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ (હંસપુરા-મુઠીયા)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર (જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર)ની જમીન પૈકી ૫૨૮૧ ચોરસમીટરની રહેણાંક હેતુ સારૂની તથા ૪૨૫ ચોરસમીટર વાણિજ્ય હેતુસારૂની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ‘‘મારૂતિ હાઈટ્સ’’ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમમાં બ્લોક ‘‘........’’ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-......... ની .... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ‘‘મારૂતિ હાઈટ્સ’’ નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા ‘‘મારૂતિ

હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના અને સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ ફલેટ'' અગર ''સદરહુ યુનિટ'' અગર ''સદરહુ મિલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ ગામ મોજે મુઠીયાની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર (જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર) જમીન (૧) રાવજીભાઈ મોતીભાઈ, (૨) ચુનીલાલ મોતીભાઈ, (૩) ઈશ્વરભાઈ મોતીભાઈની માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ.

ત્યારબાદ રાવજીભાઈ મોતીભાઈ પટેલએ જમીન મહેસુલ કાયદા કલમ-૬૫ હેઠળ જિલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદનાએ તારીખ ૪-૬-૨૦૧૩ નારોજના હુકમ નંબર-ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસઆર-૧૫૨/૨૦૧૩થી ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર (જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર) જમીનને રહેણાંક હેતુસારૂ બિનખેતી પરવાનગી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધીન આપેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૨૫૫૦થી તારીખ ૧૧-૬-૨૦૧૩ના રોજ પડેલ. જે નોંધ તારીખ ૨૪-૭-૨૦૧૩ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ (૧) રાવજીભાઈ મોતીભાઈ, (૨) ચુનીલાલ મોતીભાઈ, (૩) ઈશ્વરભાઈ મોતીભાઈ પાસેથી ગામ મોજે : મુઠીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર(જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર) જમીન અમો એકતરફવાળા યાને કે મારૂતિ ડેવલપર્સ, એ નામની પ્રોપરાયટરી ફર્મના પ્રોપરાયટર અક્ષય નિરંજનકુમાર ઠક્કરએ તારીખ ૨૩-૦૮-૨૦૧૩ના રોજ રૂા.૨,૭૨,૦૦,૦૦૦/ (અંકે રૂપિયા બે કરોડ બોતેર લાખ પુરા)માં વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે.સબરજીસ્ટ્રાર, અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૧૩૪૧થી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૨૫૭૧થી તારીખ ૦૨-૦૯-૨૦૧૩ના રોજ પડેલ જે નોંધ તારીખ ૨૨-૧૦-૨૦૧૩ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ ગામ મોજે : મુઠીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર (જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર) જમીન પૈકી ૪૨૫ ચોરસમીટર જમીન અંગે વાણિજ્ય હેતુફેર માટે કરેલ

અરજીના અનુસંધાને જિલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદનાએ તારીખ ૧૯-૩-૨૦૧૪ના રોજ હુકમ નંબર-ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે./ક-૬૫/એસ.આર.૧૫૨/૨૦૧૩-૨૦૧૪થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધીન આપેલ.

ત્યારબાદ, સદરહુ ગામ મોજે : મુઠીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર (જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર) જમીન ઉપર રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શિયલ બાંધકામ કરવા સારૂની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા (૧) તારીખ ૧-૭-૨૦૧૪ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નંબર-૦૧૫૬૪/૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૫/RO/M૧થી બ્લોક નંબર-"A" (૨) રજાચીઠ્ઠી નંબર-૦૧૫૬૫/૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૬/RO/M૧થી બ્લોક નંબર-"B" (૩) રજાચીઠ્ઠી-નંબર ૦૧૫૬૬/૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૭/RO/M૧થી બ્લોક નંબર-"C"(૪) રજાચીઠ્ઠી નંબર -૦૧૫૬૭/૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૮/RO/M૧ થી બ્લોક નંબર-"D" (૫) રજાચીઠ્ઠી નંબર-૦૧૫૬૮/૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૯ /RO/M૧ થી બ્લોક નંબર-"E" તથા (૬) રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૧૫૬૯/૧૦૦૪૧૪/A૧૭૦૦/RO/M૧ બ્લોક નંબર-**"F"** અંગે બાંધકામ કરવાની મંજુરી આપેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ (હંસપુરા-મુઠીયા)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર (જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર) જમીન પૈકી ૫૨૮૧ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુ સારૂની તથા ૪૨૫ ચોરસમીટર વાણિજ્ય હેતુસારૂની બિનખેતીની જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા, પાલડી શાખામાંથી પ્રોજેક્ટ લોન લીધેલ છે જે લોન સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વરાડે પડતી પરત ચુકવી સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પાસેથી "યુનિટના વેચાણ અંગે "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવવાનું રહેશે.

ત્યારબાદ સદરહુ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ (હંસપુરા-મુઠીયા)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર (જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર) જમીન પૈકી ૫૨૮૧ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુ સારૂની તથા ૪૨૫ ચોરસમીટર વાણિજ્ય હેતુસારૂની બિનખેતીની જમીન ઉપર જરૂરી તમામ પરવાનગી-મંજુરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પાર્કીંગ, માર્જીન, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, સેનેટરી બ્લોક, ડ્રેનેજની સગવડો સવલતો રાખી અમો એકતરફવાળાએ ‘‘મારૂતિ હાઈટ્સ’’ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તથા કોમર્શીયલ સ્કીમનું બાંધકામ

શરૂ કરેલ. જેને હવે પછી આ બાનાખતા કરારમાં ''સદરહુ સંકુલ'' અગર ''સદરહુ સ્કીમ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અંગેની પરવાનગી તથા રજાચિઠ્ઠી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન તથા અન્ય જરૂરી મંજુરીઓની માહિતી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે. જે અંગેની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ તમારા એન્જીનીયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. જે આ સાથે ''પરિશિષ્ટ-બી'' તરીકે જોડેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ .... ના રોજ અનુક્રમ નંબર-............. થી કરાવેલ છે./ અગર તો સદરહુ સ્કીમ અંગે અમો એકતરફવાળાએ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી મંજુરી મેળવવા જરૂરી કાર્યવાહીઓ શરૂ કરેલી દીધેલ છે. જેની નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર આ સાથે ''એનેક્ષર-બી''થી સામેલ રાખેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ શ્રી હિતેષ એમ. રાવલ, એડવોકેટ, મેસર્સ એચ. એમ. રાવલ એન્ડ કંપની, એડવોકેટ્સ, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે ''એનેક્ષર-સી'' થી જોડેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ, તપાસી લેવડાવેલ અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાં સદરહુ ફલેટ વેચાણ આપવા સારુંની વિનંતી કરેલી. જે વિનંતી એકતરફવાળાએ માન્ય રાખી સદરહુ ફલેટ આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો અને સમજુતી અનુસાર વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમમાં બ્લોક ''........''ના .... ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-......... ની .... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના અને સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી

હક્કોસહિતની મિલકત વેચાણ લેવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલ અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મિલકત રૂા......................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)માં નીચે દર્શાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધીન વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે અંગે આપણે પક્ષકારો આજરોજ આ બાનાખત કરીએ છીએ.

<u>શરતો અને સમજુતીઓ</u>

(૧) સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમમાં બ્લોક ''........''ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-......... ની .... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના અને સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કુલ રૂા...................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. સદરહુ યુનિટ અંગે નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં જી.ઈ.બી.નો ખર્ચ, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનો ખર્ચ, યુનિટના વેચાણ સારૂની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી તથા પરચુરણ ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટનો સમાવેશ થતો નથી જે ભરવાની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તે શરતે સદરહુ યુનિટ તમો બીજીતરફવાળાએ નક્કી કરેલ વેચાણ કિંમતે વેચાણ લેવાનું મંજુર કરેલ હોઈ, ભવિષ્યમાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનાં નથી. સદરહુ યુનિટની વેચાણ કિંમતમાં યુનિટનું હયાત બાંધકામ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી ..... ચોરસમીટરની જમીનનો હિસ્સો તથા સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ જેવી કે લીફ્ટ, પેસેજ, પગથીયા, ધાબુ, રોડ, પાણીના કનેકશનો, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેટ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન પ્લોટ તથા અન્ય સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકત વિગેરે તમામના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકોનો સમાવેશ થાય છે.

(૨) આ બાનાખતનાં બાનામાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનેનીચેની વિગતે બાનાની રકમ ચુકવેલ છે.

<u>અવેજ ચુકવ્યાની વિગત</u>

રૂા......................./-	(અંકે રૂપિયા.................................... પુરા) તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તારીખ.............. ના રોજના ....બેંક ના ચેક નંબર ..../ રોકડે થી ચુકવેલ છે.

રૂા......................./-	અંકે રૂપિયા .... પુરા

એ રીતે રૂા....................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલ છે જે રકમ કુલ વેચાણ કિંમતમાંથી મજરે ગણવાની રહેશે. સદરહુ યુનીટનો બાકીનો અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ આજ થી <u>.......(........)</u> માસમાં ચુકવી આપવાનો રહેશે.પરંતુ જો બીજીતરફવાળાએ બેંક લોન લેવાની હશે તો બીજીતરફવાળાએ બેંકમાંથી લોન <u>.......(.......)</u> માસમાં મેળવી લેવાની રહેશે અને સદરહુ યુનીટની પૂર્ણ કિંમત લોન મળેથી ચુકવી દેવાની રહેશે જે બાનાખતની મુખ્ય શરત છે. સદરહુ સ્કીમ ના ટાઈટલ અંગેના તમામ દસ્તાવેજ પુરાવાઓ એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે તથા બીજીતરફવાળાએ તેમના કાયદાકીય નિષ્ણાત એડવોકેટ મારફતે અમો એકતરફવાળાની જમીનના ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અંગેની મંજુરીઓ પણ બીજીતરફવાળાએ તેમના એન્જીનીયર્સ પાસે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. આમ સદરહુ સ્કીમની પૂર્ણ માહિતી જઈ તપાસીને બીજીતરફવાળા એ સદરહુ યુનિટ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગે કે બાંધકામની મંજુરી અંગે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા કે તકરાર લેવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી.

(૪) જો વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ <u>.....(......)</u> માસના સમયમાં સમયસર ન ચૂકવો તો બીજીતરફવાળાએ ભરેલ બુકીંગની રકમ તથા એલોટમેન્ટ પેટે આપેલ અવેજ પૈકી ૨૦% રકમ વહીવટી ચાર્જ (ખર્ચ) તરીકે કાપી બાકી ની રકમ સદરહુ યુનીટ અન્યને એલોટ કરવામાં આવે તથા સદરહુ યુનીટનો પુર્ણ અવેજ મળેથી બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવવામાં આવશે તેમજ <u>.......(.........)</u> માસની મુદત બાદ આ કરાર આપોઆપ રદબાતલ થયેલ

ગણાશે.ત્યારબાદ તમો બીજીતરફવાળાનો સદરહુ મિલકત ઉપર કોઈ હક્ક રહેશે નહિ તેમજ અમો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતની તબદીલી કોઈપણ ત્રાહિત વ્યક્તિને ઈચ્છા મુજબ કરી શકીશું. જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા હક્કદાર રહેશે નહી અને બીજીતરફવાળા તેવી કોઈપણ કાર્યવાહીઓ કરશે તો તે રદ અને ગેરકાયદેસર ગણાશે અને તેને લીધે એકતરફવાળાને જે કોઈ નુકશાન કે ખર્ચ ભોગવવો પડેશે તો તે તમામ નુકશાન તથા ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

(૫) (એ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ ફલેટનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર કારપેટ એરીયાનું છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(બી) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ ફલેટની સાથે આવેલ ૧ બાલ્કની/વરંડો કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(સી) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ ફલેટની સાથે આવેલ અન્ય ૧ બાલ્કની/વરંડો કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(ડી) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ ફલેટની સાથે ૧ એલોટેડ પાર્કીંગ કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૬) આ બાનાખતથી સદરહુ યુનિટનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલો નથી પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અગર તો સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બી.યુ.પરમીશન મળ્યા પછી સોંપવાનો છે. સદરહુ યુનિટનું વેચાણ આજથી ....(........) માસની અંદર બાકીનો અવેજ ચુકવી, તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે.

(૭) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ અમો એકતરફવાળાએ તારીખ .... સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું છે પરંતુ જો કોઈ કુદરતી આફત જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, વરસાદ કે માલસામાન ન મળવાના કારણે બાંધકામ પૂર્ણ ન થાય તો મુદતમાં આપોઆપ વધારો ગણાશે.

(૮) અમો એકતરફવાળા જો સમયસર સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકે અને

<u>સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને ન આપી શકે તો બીજીતરફવાળા કોઈપણ કારણ વગર સદરહુ મિલકત અંગે બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત માંગવા હક્કદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વહીવટી ખર્ચની રકમ બાદ કર્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ ૯ %ના નક્કી થયેલ વ્યાજસહિત પરત ચુકવશે પરંતુ તેમ છતાં જો બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગતા હશે તો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો જ્યાં સુધી ન સોંપે ત્યાં સુધીના સમય માટે પ્રત્યેક માસનું બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર ૯% નું વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. જેની એકતરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.</u>

સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમમાં બ્લોક ''........''ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-......... ની .... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના અને સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત એકતરફવાળાએ નીચેની શરતો અનુસાર વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

<u>(એ)</u> <u>સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીની રચના સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી માસ-...(....) સુધીમાં કરવામાં આવશે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ ''સર્વિસ સોસાયટી'' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.</u>

(બી) સદરહુ સ્કીમનું નામ ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' રાખવામાં આવેલ છે. જે નામ તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય ફલેટ/યુનિટ હોલ્ડરો બદલી શકશો નહિ.

(સી) અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને જાણ કરેલ છે કે સદરહુ સ્કીમના પ્લાન એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ પ્રોજેક્ટ તરીકે પાસ થયેલ છે. જેનો ઉલ્લેખ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનન દ્વારા(૧) તારીખ ૧-૭-૨૦૧૪ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નંબર-૦૧૫૬૪/૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૫/RO/M૧થી (૨) રજાચીઠ્ઠી નંબર-૦૧૫૬૫/૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૬/RO/M૧થી (૩) રજાચીઠ્ઠી-નંબર ૦૧૫૬૬/

૧૦૦૪૧૪/**A**૧૬૯૭/**RO**/**M**૧થી (૪) રજાચીઠ્ઠી નંબર -૦૧૫૬૭/ ૧૦૦૪૧૪/A૧૬૯૮/**RO**/**M**૧ થી (૫) રજાચીઠ્ઠી નંબર-૦૧૫૬૮/ ૧૦૦૪૧૪/**A**૧૬૯૯ /**RO**/**M**૧ થી તથા (૬) રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૧૫૬૯/ ૧૦૦૪૧૪/**A**૧૭૦૦/**RO**/**M**૧ થી પાસ કરવામાં આવેલ પ્લાનમાં કરેલ છે. હાલના સંજોગોમાં સર્વિસ ટેક્ષના નોટીફીકેશન ૨૫/૨૦૧૨ અનુસાર એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ પ્રોજેક્ટમાં સર્વિસ ટેક્ષ લાગુ પડતો નથી. આ સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસે હાલમાં સર્વિસ ટેક્ષની કોઈ જ રકમ લીધેલ નથી પરંતુ ભવિષ્યમાં કાયદાકીય અર્થઘટનને લીધે જો કોઈ સર્વિસ ટેક્ષની રકમ ભરવાની થાય તો તે અંગેની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની તથા સદરહુ સ્કીમમાં યુનિટ ખરીદનારની કાયમી સ્વરૂપની રહેશે જે હકીકત તમો બીજીતરફવાળાને કબૂલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(ડી) એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવનાર ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમના અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન એ પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠી બીજીતરફવાળાએ જોયેલ છે તથા તપાસેલ છે. બીજીતરફવાળાને ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમમાં બ્લોક ''........''ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-......... ની .... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના અને સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. દરેક યુનિટની કિંમત ફલેટની સ્થિતિ (સીચ્યુએશન) તથા યુનિટના સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર યુનિટની કિંમતમાં ફેરફાર થઈ શકે છે. જે હકીકત તમો બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતીથી ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમમાં બ્લોક ''........''ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-......... ની .... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ...... ચોરસમીટરનો

હક્ક તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના અને સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત બીજીતરફવાળાએ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(ઈ) એકતરફવાળા દ્વારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમના/બીલ્ડીંગનાં બાંધકામ સારું જે આર્કીટેકટો, સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયરો, કોન્ટ્રાકટરો ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તેઓની કામગીરીથી તથા નીમણુંક કરેલ કન્સલ્ટન્ટો, એન્જીનીયરોથી બીજીતરફવાળા ને સંપુર્ણ જાણ છે તેમજ તેઓ સાથે એકતરફવાળા એ જે કોઈ કરાર, લખાણો કરેલ છે. સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ એન્જિનયર તથા કોન્ટ્રાકટર પાસે કરાવેલ છે તેનાથી બીજીતરફવાળા માહિતગાર છે તથા તે બાબત બીજીતરફવાળા આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે. ભવિષ્યમાં બાંધકામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈપણ ફરીયાદ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા સામે કરવાની નથી પરંતુ બાંધકામ કરનાર કોન્ટ્રાક્ટરો તથા એન્જીનિયર સામે કરવાની રહેશે.

(એફ) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ. સદરહુ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ ફલેટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોએ સંયુક્ત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ ફલેટો હોલ્ડરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(જી) સદરહુ મિલકતનો કબજો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપે ત્યાં સુધીના તમામ પ્રકારના વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચાઓ જેવા કે મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ, પાણી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટી ચાર્જીસ વિગેરે એકતરફવાળાએ ભરવાના છે.

(એચ) સદરહુ સ્કીમના બાંધકામમાં હયાત કાયદાકીય છુટછાટોને લીધે કે ચાલુ સ્કીમ દરમ્યાન કાયદાકીય ફેરફારને લીધે મળતી વધારાની છુટછાટો અનુસાર સ્કીમમાં મોટા ફેરફાર કરવા પડે તો સ્કીમના સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર્સ તથા આર્કીટેક્ટની સુચના અને સંમતિ અનુસાર તેવા ફેરફારો કરવાના હક્કો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાના રહેશે પરંતુ તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફલેટના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર એકતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફલેટના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થતો હશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાની સંમતિ લેવાની રહેશે.

(આઈ) સદરહુ સ્કીમના પ્રોજેક્ટ ઉપર જરૂરી કાયદાકીય વર્ક ઈન્સ્યોરન્સ લેવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે. જે અંગેની માહિતી તમો બીજીતરફવાળા આપેલ છે. જે હકીકત તમો બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

(જે) સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ, સહીયારી બાંધકામવાળા મિલકત તથા સહીયારી જમીનના મેન્ટેનન્સ સારુ સદરહુ સ્કીમના તમામ ફલેટોનું વેચાણ થયેથી માસ-.......(....)માં સદરહુ સ્કીમના ફલેટ હોલ્ડરો માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે જે સદરહુ સોસાયટીના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે અને તેવી સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ-નિયમોનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે પરંતુ જો સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ-નિયમોનું પાલન કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ્દ-બાતલ ગણાશે અને એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વહીવટી ખર્ચ તથા નુકશાનની રકમ કાપી બાકી રહેતી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ ફલેટ પેટે ચુકવેલ રકમ વગર વ્યાજે પરત કરશે. જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ.

(કે) સદરહુ મિલકતના બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને માસ-.......(.......)માં આ સાથે જોડેલ ''એનેક્ષર-ડી''માં દર્શાવ્યા અનુસાર બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે જો બીજીતરફવાળા દ્વારા વેચાણ અવેજની રકમ વહેલી ચુકવવામાં આવે તો તેવી વહેલી ચુકવેલ રકમ

ઉપર .... % વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપવાનું રહેશે પરંતુ જો બીજીતરફવાળા ''એનેક્ષર-ડી''માં દર્શાવ્યા અનુસાર હપ્તા ચુકવવામાં કસુર કરે નિષ્ફળ જાય તો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ બીજીતરફવાળાએ તેવી રકમો ૯%ના વ્યાજસહિત ચુકવવાની રહેશે અને તેમ છતાં બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ન ભરે તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને માસ-૧ (એક)ની નોટીસ આપી સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ કેન્સલ કરી શકશે અને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બુકીંગની રકમમાંથી વ્યાજની રકમ કાપી, બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરી શકશે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ઉપર બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો છે તેવી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(એલ) સદરહુ સ્કીમનું ''બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન'' મળી ગયા બાદ માસ-૨ (બે)માં બાકીનો વેચાણ અવેજ સ્વકારી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરી આપી, સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે અને તે અંગેના તમામ જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાના રહેશે.

(એમ) સદરહુ મિલકતનો કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી એકતરફવાળાએ દ્વારા બીજીતરફવાળાને ૨ (બે) માસમાં સોંપવામાં આવે પરંતુ સદરહુ મિલકતનો બીજીતરફવાળા બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદરહુ મિલકતનો કબજો એકતરફવાળાએ પાસેથી ન મેળવી લે અગર તો મેળવવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પણ સદરહુ મિલકતના બી.યુ. પરમીશન મળેથી ૨ (બે) માસ બાદથી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(એન) સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું સંપૂર્ણ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફલેટના નક્કી કરેલા ક્ષેત્રફળમાં આશરે ૩ %થી વધારો ક્ષેત્રફળનો ઘટાડો થાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ ઘટેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારની બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ .....%ના વ્યાજસહિત બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની રહેશે.

(ઓ) સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરી એકતરફવાળાએ કરેલ છે પરંતુ તેની હાલની બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર ટી.ડી.આર. કે વધારાની રકમ ચુકવી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. કે ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનના ફેરફારોને લીધે વખતો વખત જે એફ.એસ.આઈ.માં વધારો થાય કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તેવી વખતો વખત મળતી એફ.એસ.આઈ. મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાના હક્કો એકતરફવાળાએ રહેશે અને તેનો ઉપયોગ એકતરફવાળા તેમની ઈચ્છા અનુસાર કરશે.

(પી) સદરહુ ફલેટના વેચાણ બાદ ૫(પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના ફલેટ હોલ્ડરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકતમાં તોડફોડ કરવામાં આવેલ કે કોઈ ફલેટ હોલ્ડર દ્વારા સહિયારી વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે ફલેટના સ્ટ્રકચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહિતની જવાબદારી જે તે ફલેટ હોલ્ડરની રહેશે અને બીજીતરફવાળા તે અંગે એકતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(ક્યુ) સદરહુ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફલેટનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬(રેરા) પ્રમાણે કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ ફલેટની મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઈ સદરહુ ફલેટનો બિલ્ટઅપ એરીયા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર .... ચોરસમીટર છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવશે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ બાનાખતના કરારમાં કરવામાં આવેલ છે.

(આર) સદરહુ જમીન ઉપર ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમનાં દરેક ફલોર ઉપર જવા આવવા માટે દાદરા અને પેસેજ મુકવામાં આવેલ છે તથા દાદરા અને પેસેજોની જગ્યા બીજીતરફવાળાએ હંમેશ માટે ખુલ્લી રાખવાની છે તથા તે દાદરા અને પેસેજોની ખુલ્લી જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ

ચીજવસ્તુઓ મુકવાની નથી તેમજ અન્ય ફલેટ માલિકોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. સદરહુ સ્કીમના દુકાનોની આગળની માર્જીનની જગ્યામાં જે દુકાન ખરીદવાની વપરાશી હક્ક સહિતની રહેશે તે હકીકત બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર છે.

(એસ) સદરહુ યુનિટ સાથે અન્ય યુનિટ પણ અડીને બાંધવામાં આવનાર છે. તેથી તે દિવાલો સહિયારી અને સહમાલિકીની ગણાશે અને તેવા સહિયારી દિવાલમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી કે બાકોરુ પાડવાનું નથી. તેમજ સદર બાંધકામને અન્ય બાંધકામથી અલગ પાડવાની માંગણી કરવાની નથી તથા આજુબાજુની દિવાલો ઈલેકટ્રીક કનેકશન, વોટર કનેકશન, ડ્રેનેજ કનેકશન, પીલરો કે બિલ્ડીંગનાં અન્ય કોઈ બાંધકામને નુકશાન થાય કે હાની થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવા કે કરાવવાનું નથી. જેની તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.

(ટી) સદરહુ બાનાખતથી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાની માલિકીની ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ની જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી .... ચોરસમીટર જમીન વેચાણ કરેલી છે. આમ જમીન વણવહેંચાયેલી હોઈ, ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા તેમના જમીનના સ્વતંત્ર હકકોની માંગણી કરી શકાશે નહિ. તે હકીકત બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(યુ) સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમમાં આવેલ ફ્લોટોનો ઉપયોગ તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ શાંતિ પૂર્વક ફકત રહેઠાણ માટે જ કરવાનો છે. ફલેટમાં કોઈપણ પ્રકારની દુકાન, ધંધો થઈ શકશે નહિ કે ફલેટોની સ્કીમમાં અન્ય સભ્યને અડચણ, અવરોધ કે પજવણી થાય તેવી રીતે ફલેટનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહિ તેવી જ રીતે સદરહુ સ્કીમમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર વેચાણ લેનાર દુકાનનો ઉપયોગ ફક્ત વાણીજ્યના ધંધો સારૂ કરવાનો રહેશે અને દુકાનોમાં રહેણાંકનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહી. કે ફલેટમાં કે દુકાનોમાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકાશે નહિ કે કાયદા વિરુધ્ધ કોઈપણ કામ માટે સદરહુ ફલેટનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહિ. જે બાબત બીજીતરફવાળા આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(વી) સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીલ તેમજ કોમર્શીયલ

સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓનું મેઈન્ટેનન્સ સારી રીતે થાય તથા ભવિષ્યમાં કોઈપણ યુનિટ ખરીદનાર યુનિટનો ઉપયોગ અન્ય સ્કીમના રહીશોને હાનિરૂપ થાય તે રીતે ન કરે તથા સ્કીમમાં રહેનાર પ્રત્યેક યુનિટ હોલ્ડર સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ સારી રીતે વાપરી શકે તે સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા જે કોઈ યુનિટનું બાંધકામ વેચાણ કરવામાં આવે તે યુનિટ ખરીદનારાઓ એકતરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવનાર મારૂતિ હાઈટ્સ કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ એન્ડ કોમર્શિયલ સર્વિસ સોસાયટી લિમિટેડના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું છે તથા સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીના સભાસદ બનવાની શરતે જ સદરહુ યુનિટનું વેચાણ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીનાં નામે તમો બીજીતરફવાળાએ બીનશરતી રીતે ચુકવવાની રહેશે. સદરહુ સ્કીમના ફલેટ હોલ્ડરો પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ નેશનલાઈઝ બેંકમાં ફીક્સ ડીપોઝીટ તરીકે મુકવામાં આવશે અને તેના વ્યાજમાંથી સદરહુ સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ કરવામાં આવશે પરંતુ જો વ્યાજની રકમમાંથી સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ ન થઈ શકે તો મેઈન્ટેન્સ એન્ટીટી નક્કી કરે તે રીતે દર મહીને માસીક મેઈન્ટેન્સની રકમ પણ કોઈપણ જાતના વાંધા કે તકરાર વગર ચુકવવાની રહેશે સદરહુ ફલેટની નક્કી થયેલ વેચાણ કીંમત ઉપરાંત એકતરફવાળા નક્કી કરે તે ટોરેન્ટ પાવર તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ચાર્જીસ અંગે રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની છે તે રકમ પરત માંગવા કે તેનો હિસાબ માંગવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી તેમજ સદરહુ સ્કીમના ધાબાના હક્ક યુનિટ હોલ્ડરોના સહીયારા રહેશે તથા પાર્કીંગ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે દરેક બ્લોકના યુનિટ હોલ્ડરોએ તેમના બ્લોક નીચેની જમીનમાં કરવાનું રહેશે. અને સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં વેચાણ કરો તો સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખનારે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ-નિયમો અનુસાર જે ટ્રાન્સફર નક્કી કરવામાં આવે તે ટ્રાન્સફર ભરવાની રહેશે.

(ડબલ્યુ)સદરહુ યુનિટ અન્વયે દસ્તાવેજની તારીખ પછીનાં સરકાર, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અથવા અન્ય સરકારી ખાતા દ્વારા કોઈ નિયમોમાં ફેરફાર થાય અને તેના લીધે કોઈપણ પ્રકારનો વેરો અથવા ચાર્જીસમાં ફેરફાર કે નવા ટેક્ષ વિગેરે લાગે તો તે તમામ સભ્યો વચ્ચે સરખે ભાગે વહેચાશે અને તે આપવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલાછે.

(૯) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાતરી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ સ્કીમ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા, પાલડી શાખામાંથી પ્રોજેક્ટ લોન લીધેલ છે જે લોન સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વરાડે પડતી પરત ચુકવી સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પાસેથી "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવવાનું રહેશે તે સિવાય સદરહુ યુનિટ અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમો એકતરફવાળાએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરેન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી, તેમજ સદરહુ યુનિટ અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ યુનિટ અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવા-દુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડિંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવ્વલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદીન સુધી મળેલ નથી કે નીકળેલ નથી તેમજ સદરહુ યુનિટનું હાલ બાંધકામ ચાલુ છે.

(૧૦) સદરહુ સ્કીમના મંજુર થયેલ પ્લાન, એન.એ.પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨ તમામ ગામ નમુના નંબર- ૬ હક્ક પત્રકની એન્ટ્રીઓ, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/ સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ જોઇ તપાસીને મેળવી લીધેલ છે તથા સદરહુ યોજનામાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તેમજ તેમના આર્કીટેક-એન્જીનીયર તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે કરાવી લીધેલ છે સદરહુ મિલકતની કિંમત બિલ્ટ અપ એરીયા મુજબ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ છે જ્યારે યુનિટના બિલ્ટ અપ એરીયા ઉપરાંત સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ, પાર્કીંગ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઉપર હેડ ટાંકી, કોમન પ્લોટમાં આવેલ જીમ, ઈન્ડોર ગેમ્સ, સોસાયટી ઓફીસ, ગજીબો વિગેરે બાંધકામવાળી મિલકતમાં તમો બીજીતરફવાળાનો વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતો કાયમી સ્વરૂપનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે. આમ, સદરહુ મિલક્તમાં કોઈપણ પ્રકારનું નિયમાનુસારનું બાંધકામ બાકી નથી કે ટાઈટલ માં કોઈ ક્ષતી નથી તે અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાએ કરી/ કરાવી લેવાની છે અને તે બાબત બીજીતરફવાળાની જાણમાં છે ઉપર પેરામાં જણાવલી વિગતના માલીકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે સમજી વિચારીને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. આ ડ્રાફ્ટ બીજીતરફવાળાએ તેમના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે તેમજ જાતે વાંચી, વંચાવીને અને બીજીતરફવાળાએ સદર ડ્રાફ્ટ મંજુર કરેલ હોઈ આ

બાનાખતનો કરાર અમોએકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે જેથી બીજીતરફવાળાએ હાલ કે ભવિષ્યમાં બાનાખતની શરતો અને સમજુતી અંગે કોઇ વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી અને જો કરે-કરાવેડાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે.

(૧૧) સદરહુ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકત ઉપરાંત સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ, પાર્કીંગ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઉપર હેડ ટાંકી, કોમન પ્લોટમાં આવેલ જીમ, ઈન્ડોર ગેમ્સ, સોસાયટી ઓફીસ, ગજીબો વિગેરે બાંધકામવાળી મિલકત તથા અવર જવર સારૂના રોડ રસ્તા વિગેરમાં પણ બીજીતરફવાળાનો સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય તરીકે વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો રહેલો છે એ રીતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં સ્કીમની સહીયારી મિલકતો તથા સ્કીમની સહીયારી સગવડતાનો ઉમેરો કુલ વેચાણ આપેલ બાંધકામવાળી મિલકત તરીકે ગણવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહુ ફલેટ ના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઈન્કમટેક્ષ એકટ હેઠળ પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબરની માહિતી પુરી પાડવાની છે તથા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેની ઝેરોક્ષ નકલ રજુ કરવાની છે. જો કોઈપણ પક્ષકારના ઈન્કમટેક્ષનો પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબર ધરાવતો ન હોય તો તેને કાયદા અનુસાર ફોર્મ નંબર-૬૦ ભરવાનું રહેશે તથા રહેઠાણ અંગેનો પુરાવો રજુ કરવાનો રહેશે. જો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.૫૦,૦૦,૦૦૦/-(અંકે રૂપિયા પચાસ લાખ) ઉપર હોયતો બીજીતરફવાળાએ ૧%ની ટી.ડી.એસની રકમ એકતરફવાળાના કુલ વેચાણ અવેજમાંથી ભરવાની રહેશે.

(૧૩) સદરહુ ફલેટ વેચાણ સારું જે કાંઈ કાયદાકીય મંજુરીની જરુર પડે તે અમો એકતરફવાળાએ અમારા ખર્ચે મેળવવાની છે પરંતુ સદરહુ ફલેટનાં વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે તથા સદરહુ ફલેટ અન્વયે ભરવી પડતી જી.એસ.ટી.ની રકમનો ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ એ ભોગવવાના છે.

(૧૪) સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ જો સંયુક્ત નામે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ હોય તો બીજીતરફવાળા પૈકી જે પ્રથમ નામ હશે તે નામ-સરનામે એકતરફવાળા દ્વારા પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૫) સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં જો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે

<u>વાંધા તકરાર કે મતભેદ ઉભા થાયો તો બંને પક્ષકારોએ સાથે મળીને તેનું ઉકેલ લાવવાનો રહેશે અને જો તેમાં નિષ્ફળ જાય તો ગુજરાત સરકાર દ્વારા રચવામાં આવેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીના નિતિ-નિયમ મુજબ સમાધાન લાવવાનું રહેશે.</u>

<u>(૧૬) આ બાનાખતનો વિશિષ્ટ અમલ કરાવી શકાશે તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવાદુવી કરવાના થાય તો તે અંગેની કોર્ટ-કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.</u>

(૧૭) સદરહુ ફ્લેટનું પુરેપુરુ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા)ના તાલુકા અસારવા(જુના અમદાવાદ શહેર-પુર્વ)ના મોજે મુઠીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫(હંસપુરા-મુઠીયા)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ની ૫૭૦૬ ચોરસમીટર(જુના બ્લોક નંબર-૨૯૭ ની ૯૫૧૦ ચોરસમીટર)ની જમીન પૈકી ૫૨૮૧ ચોરસમીટરની રહેણાંક હેતુ સારૂની તથા ૪૨૫ ચોરસમીટર વાણિજ્ય હેતુસારૂની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ''મારૂતિ હાઈટ્સ''ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ તેમજ કોમર્શીયલ સ્કીમમાં બ્લોક ''........''ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-......... ની .... ચોરસવાર યાને કે .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના અને સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત. <u>સદરહુ યુનિટ નંબર-.................નાં ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.</u>

પૂર્વે : ....

પશ્ચિમે : ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે : ....

<u>-: પરિશિષ્ટ (બી) :-</u>

સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમના બાંધકામની પરવાનગી, મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠીની નકલ :-

-: એનેક્ષર (એ) :-

સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની કોમન એમેનીટીઝ અને સ્પેસીફીકેશનની માહિતી :-

-: એનેક્ષર (બી) :-

સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ નોંધણી અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ :-

-: એનેક્ષર (સી) :-

સદરહુ ''મારૂતિ હાઈટ્સ'' નામની સ્કીમની જમીનના ટાઈટલ અંગેના ઓપીનીયન તથા ટાઈટલ રીપોર્ટની નકલ :-

-: એનેક્ષર (ડી) :-

સદરહુ ફલેટ નંબર-............. અન્વયે ચુકવવાની થતી બાકીના વેચાણ અવેજની રકમની વિગત :-

૧) રૂા...................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ ફલેટના આ બાનાખતનો કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૨) રૂા...................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૩) રૂા...................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના સ્લેબ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૪) રૂા...................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા

(કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી-બારણાનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૫) રૂા.................../- અંકે રૂપિયા..પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડીઓ, લીફ્ટ કેબિન, લોબીઓનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૬) રૂા.................../- અંકે રૂપિયા..પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનુ વોટપ્રુફીંગસહિતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૭) રૂા.................../- અંકે રૂપિયા..પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમની લીફ્ટ, વોટર પમ્પ્સ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો, મેકેનીકલ અને એનવાર્યમેન્ટ જરૂરીયાતો, એન્ટરન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૮) રૂા.................../- અંકે રૂપિયા.. પુરા(બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ) સદરહુ ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

જો બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમ વહેલી ચુકવવામાં આવે તો તેવી વહેલી ચુકવેલ રકમ ઉપર .... % વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપવાનું રહેશે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખત આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ આપણી

રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનનાં સાવધપણામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દબાણ કે લાગભાગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં કરેલો છે, જે આપણે બંન્ને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી વારસો વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ......... માહે............... સને ૨૦૧૭ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે

<u>એકતરફવાળા - લખી આપનાર :-</u>
મારૂતિ ડેવલપર્સના વતી અને તરફથી
તેના પ્રોપરાઈટર તરીકે-

શ્રી અક્ષય નિરંજનકુમાર ઠક્કર

<u>બીજીતરફવાળા - લખાવી લેનાર :-</u>

ઉપરોકત પક્ષકારોએ પોતાની સહીઓ નીચે સહી કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.
સાક્ષીઓ :-
(૧) ....

(૨) ....