<u>બાનાખતના કરારનો દસ્તાવેજ</u>

લખાવી લેનાર .

એકતરફવાળા ઉંમર આશરે વર્ષ-...., જાતે હિન્દુ, રહેવાસી-

.

(P.A.No.

(Aadhaar No.

જેમને આ બાનાખતના કરારમા તમો અગર લખાવી લેનાર અગર એકતરફવાલા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ વાલી વારસો એસાઈનીઓ એડમીનીસ્ટ્રેટરો એકઝીકયુટરો વીગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખી આપનાર બીજીતરફવાળા

શ્યામ એન્ટરપ્રાઈઝ.

(P.A.No. ACAFS 2276 A)

એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર-પરિમલ અરવિંદભાઈ શાહ, ઉંમર આશરે વર્ષ-૪૫, ધંધો વેપાર, જાતે હિન્દુ, ઠેકાણુ-શ્યામ કુટીર-૨, ૧૦૮ ઈમરજન્સી સેન્ટર સામે, દાસ્તાન સર્કલ નજીક, નરોડા, અમદાવાદ.

(Aadhaar No. 3657 1785 5683)

જેમને આ કરારમા અમો અગર લખી આપનાર અગર બીજીતરફવાલા એ રીતે સંબોધવામા આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં શ્યામ એન્ટરપ્રાઈઝ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારોનો તથા તેઓના એસાઈનીઓ એડમીનીસ્ટ્રેટરો એકઝીકયુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧.. જત જીલ્લે અમદાવાદ તાલુકો અસારવાના અમદાવાદ-૬ (નરોડા

વિભાગ) ના મોજે હંસપુરાની સીમના બ્લોક નંબર-૮૨/બ/૧, ચોરસમીટર-૪૭૫૬ ની મીલકત કે જેનો નરોડા-હંસપુરા-બિલાસીયા ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૯ ની રૂઈએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ પૈકી ચોરસમીટર-૨૮૫૬ ની મીલકત તેમજ બ્લોક નંબર-૮૨/બ/૨, ચોરસમીટર-૪૭૫૬ ની મીલકત કે જેનો નરોડા-હંસપુરા-બિલાસીયા ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૯ ની રૂઈએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ પૈકી ચોરસમીટર-૨૮૫૬ ની મીલકત એમ મળી કુલ ચોરસમીટર-૫૭૧૨ ની મીલકત આવેલી છે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

૨.. સદર બ્લોક નંબર-૮૨/બ/૧, ચોરસમીટર-૪૭૫૬ ની જમીન કે જેનો નરોડા-હંસપુરા-બિલાસીયા ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૯ ની રૂઈએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૯/૨ પૈકી ચોરસમીટર-૨૮૫૬ ની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન તેના માલીકો-૧. ચંદુજી લાખાજી, ૨. ડાહ્યાજી લાખાજી, ૩. મણીબેન ગલાબજી, ૪. ખોડાજી ફતાજી, ૫. શકરાજી ફતાજી ઠાકોર, ૬. મહોતજી જોબનજી, ૭. અંબાલાલ જોબનજી અને ૮. રમતુજી જોબનજી એમ સર્વેની પાસેથી અમો બીજીતરફવાળા-ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ-૯/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખે અમદાવાદના નરોડા વિભાગના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૩૩૯૧ થી નોંધવામાં આવેલ અને સદર દસ્તાવેજમાં ઈશાબેન ચંદુજી વિગેરે કન્ફરમીંગપાર્ટી તરીકે સામેલ થયેલા અને સદર દસ્તાવેજ તેઓએ

કબુલ રાખેલ જે અંગેની એન્ટ્રી સરકારી રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ માં તા-૧૭/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૨૪૫૩ થી પાડવામાં આવેલ અને સદર એન્ટ્રી તારીખ-૧૬/૧૨/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

તેમજ સદર બ્લોક નંબર-૮૨/બ/૨, ચોરસમીટર-૪૭૫૬ ની જમીન કે જેનો નરોડા-હંસપુરા-બિલાસીયા ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૯ ની રૂઈએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ પૈકી ચોરસમીટર-૨૮૫૬ ની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન તેના માલીકો-૧. ચંદુજી લાખાજી, ૨. ડાહ્યાજી લાખાજી, ૩. મણીબેન ગલાબજી, ૪. ખોડાજી ફતાજી, ૫. શકરાજી ફતાજી ઠાકોર, ૬. મહોતજી જોબનજી, ૭. અંબાલાલ જોબનજી અને ૮. રમતુજી જોબનજી એમ સર્વેની પાસેથી અમો બીજીતરફવાળા-ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ-૯/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખે અમદાવાદના નરોડા વિભાગના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૩૩૯૪ થી નોંધવામાં આવેલ અને સદર દસ્તાવેજમાં ઈશાબેન ચંદુજી વિગેરે કન્ફરમીંગપાર્ટી તરીકે સામેલ થયેલા અને સદર દસ્તાવેજ તેઓએ કબુલ રાખેલ જે અંગેની એન્ટ્રી સરકારી રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર-૬ માં તારીખ-૧૭/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૨૪૫૪ થી પાડવામાં આવેલ અને સદર એન્ટ્રી તારીખ-૧૬/૧૨/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

એ રીતે સદર બ્લોક નંબર-૮૨/બ/૧, ચોરસમીટર-૪૭૫૬ ની જમીન કે જેનો નરોડા-હંસપુરા-બિલાસીયા ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૯ ની રૂઈએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-

૫૯/૨ પૈકી ચોરસમીટર-૨૮૫૬ ની બીનખેતીની જમીન તેમજ બ્લોક નંબર-૮૨/બ/૨, ચોરસમીટર-૪૭૫૬ ની જમીન કે જેનો નરોડા-હંસપુરા-બિલાસીયા ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૯ ની રૂઈએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૯/૨ પૈકી ચોરસમીટર-૨૮૫૬ ની બીનખેતીની જમીન એમ મળી કુલ ચોરસમીટર-૫૭૧૨ ની બીનખેતીની જમીન અમો બીજીતરફવાળા-ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

૩.. સદર નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીન અંગેના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ આંતરીક રોડ, કોમન પ્લોટ, સીડી, પેસેજ, માર્જીન, લીફટ રાખીને ખાનગી બ્લોક નંબર-'એ', 'બી', 'સી', 'ડી' અને 'ઈ' એમ કુલ પાંચ બ્લોકોમાં થઈને દુકાનો તથા ફલેટોની યોજના અમો બીજીતરફવાળા-ભાગીદારી પેઢીએ મુકેલ છે અને સદર યોજના અંગેના પ્લાન આર્કીટેક/એન્જીનીયર-પટેલ વિરલ જયેન્દ્રભાઈએ તૈયાર કરેલ અને સદર યોજના અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશને મંજુર કરેલા જેમાં બ્લોક નંબર-'એ' ના પ્લાન તા-૨૦/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ કેસ નંબર-બીએલએનટીઆઈ/એનઝેડ/૨૧૦૫૧૪/જીડીઆર/એ૧૯૪૧/આર૦/એમ૧ તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-૦૨૫૧૧/૨૧૦૫૧૪/એ૧૯૪૧/આર૦/એમ૧ તેમજ બ્લોક નંબર-'બી' તારીખ-૨૦/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ કેસ નંબર-બીએલએનટીએસ/એનઝેડ/૨૧૦૫૧૪/જીડીઆર/એ૧૯૪૨/આર૦/એમ૧ તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-૦૨૫૧૨/૨૧૦૫૧૪/એ૧૯૪૨/આર૦/એમ૧ તેમજ બ્લોક નંબર-'સી' તારીખ-૨૦/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ કેસ નંબર-બીએલએનટીએસ/એનઝેડ/

૨૧૦૫૧૪/જીડીઆર/એ૧૯૪૩/આર૦/એમ૧ તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-૦૨૫૧૩/ ૨૧૦૫૧૪/એ૧૯૪૩/આર૦/એમ૧ તેમજ બ્લોક નંબર-'ડી' તારીખ-૨૦/૧૦/ ૨૦૧૪ ના રોજ કેસ નંબર-બીએલએનટીએસ/એનઝેડ/૨૧૦૫૧૪/જીડીઆર/ એ૧૯૪૪/આર૦/એમ૧ તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-૦૨૫૧૪/૨૧૦૫૧૪/એ૧૯૪૪/ આર૦/એમ૧ થી મંજુર કરેલા છે અને સદર યોજના "શ્યામ કુટીર-૨" ના નામથી ઓળખાય છે.

૪.. સદર નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટર-...... નો હકક હીસ્સો (જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપેલ છે) તથા સદર "શ્યામ કુટીર-૨" ના નામથી ઓળખાતી યોજના પૈકી ખાનગી બ્લોક નંબર-'.....' માં આવેલ ..... ફલોરનો ફલેટ નંબર- ..... નુ બાંધકામ (જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૩ માં આપેલ છે) તમો એકતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલ તે મીલકત અમો બીજીતરફ વાળાએ તમો એકતરફવાળાને કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ રૂા.
અંકે રૂપિયા પુરામાં અગાઉ વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ આથી
તે અંગે બાના તરીકે રૂા. અંકે રૂપિયા
પુરા અમો બીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની વિગતે લીધા છે તે અમો બીજીતરફવાળાને પહોંચ્યા છે.

રૂા. અંકે રૂપિયા પુરાનો ચેક નંબર-
નો તારીખ- /૭/૨૦૧૭ નો

શાખાનો

અમો બીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળા પાસેથી

લીધો છે તે.

અને વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ આપણ બંનેતરફવાળા વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ નીચે જણાવેલ તબક્કાવાર તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફ વાળાને ચુકતે ચુકવી આપવાની રહેશે.

	<u>ચૂકવણીની વિગત</u>	**<u>ટકાવારી</u>**
૧.	સેકન્ડ ફલોરના સ્લેબ વખતે.	..... %
૨.	ફોર્થ ફલોરના સ્લેબ વખતે.	..... %
૩.	સીકસ્થ ફલોરના સ્લેબ વખતે.	..... %
૪.	સેવન્થ ફલોરના સ્લેબ વખતે.	..... %
૫.	ફલેટનુ મેશોનરી વર્ક પુરૂ થાય ત્યારે.	..... %
૬.	બહારનુ પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે.	..... %
૭.	ફલેટમાં ફલોરીંગનુ કામ પુરૂ થાય ત્યારે.	..... %
૮.	વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે.	..... %
		---------
		૧૦૦ %

૫.. ઉપર પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સદર યોજનાના પ્લાન મંજુર થયા તારીખથી માસ-..... (.........) માં સદર યોજનાનુ બાંધકામ સંપૂર્ણ

વપરાશલાયક સ્થિતીમાં અમો બીજીતરફવાળાએ અમારા ખર્ચે અને જોખમે કરવાનુ રહેશે અને આ અંગે જરૂરી બી.યુ. પરમીશન પણ અમો બીજીતરફ વાળાએ મેળવી આપવાની રહેશે આમ સદર સમય મર્યાદા તે આ લેખની રૂઈએની મુદત ગણાશે તેમ છતા સરકારશ્રી મારફતે જાહેર કરવામાં આવેલ નવા કાયદાઓની જોગવાઈઓના અમલીકરણ બાબતે પ્રવર્તતી અસ્પષ્ટતાને કારણે ઉપરોકત મુદતમાં સદર યોજના પૂર્ણ થઈ શકે નહિં તો તેવા સંજોગોમાં અમો બીજીતરફવાળાએ અદા કરવાની જવાબદારીઓના પાલનઅર્થે આ લેખની મુદત આપોઆપ વધેલી ગણાશે.

૬.. આ બાનાખતની મુદત અંદર સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો અમોને કહો તે જ વખતે તમો એકતરફવાળાના નામનો લખી આપી રજીસ્ટર કરી આપીએ અને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બાનામાં લીધેલી રકમ બાદ કરતા બાકીની અવેજની રકમ ઉપર પેરા-૫ માં જણાવ્યા મુજબ તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે અને સદર યોજના અંગે બી.યુ. પરમીશન મળેથી સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકતનો તમો એકતરફવાળાને ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપીશુ અને આ લેખથી સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકત કે તેના કોઈ ભાગનો કબજો અમોએ તમોને સોંપેલ નથી.

૭.. આ લેખની મુદત અંદર સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બાકીની અવેજની રકમ ઉપર પેરા-૫ માં જણાવ્યા મુજબ

ચુકવવામાં તમો નિષ્ફળ જાવ તો તેવા સંજોગોમાં આ લેખ રદબાતલ જાહેર કરવામાં આવશે અને સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકત અંગે તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને જે રકમ ચુકવેલ હોય તે રકમમાંથી બાનાની રકમ ફોરફીટ કરવામાં આવશે જયારે બાકીની રકમ અમો તમોને વગર વ્યાજે પરત આપીશુ અને તે તારીખે આ લેખના અનુસંધાનમાં રદ્દીકરણનો જરૂરી લેખ તમો એકતરફ વાળાએ સહી કરી આપવાનો રહેશે અને ત્યારબાદ સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકત વેચાણ લેવા અંગે તમોને કોઈ હકક રહેશે નહીં અને ત્યારબાદ સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકત અમો બીજીતરફવાળા કોઈપણ ત્રાહીત વ્યક્તિને વેચાણ, એસાઈન ટ્રાન્સફર કરી શકીશુ.

૮.. સદર "શ્યામ કુટીર-ર" માં ખાનગી બ્લોક નંબર-'.....' માં હોલો પ્લીન્થમાં બાંધવામાં આવેલ દરેક દુકાનની આગળના ભાગની માર્જીનની જમીનમાં જે-તે દુકાનના માલીક કબજેદારને પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાનો હકક રહેશે અને તેવી માર્જીનની જગ્યામાં "શ્યામ કુટીર-ર" માં આવેલ તમામ ફલેટોના માલીક કબજેદારોને કાંઈપણ હકક હીસ્સો પ્રાપ્ત થશે નહિં.

૯.. સદર ખાનગી બ્લોક નંબર-'.....' માં આવેલ દુકાનોની પાછળની હોલોપ્લીન્થમાં જે માર્જીન રાખવામાં આવેલ છે તે માર્જીનનો ખાનગી બ્લોક નંબર-'.....' માં આવેલ ફલેટના માલીક કબજેદારોએ હરહંમેશ પાર્કિંગ સ્પેસ તરીકે સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેવી માર્જીનની જમીનમાં દુકાનોના માલીક, કબજેદારોને પાર્કિંગ અંગે કોઈ હક્ક રહેશે નહિં અને સદર માર્જીનની

જમીનમાં થઈને તમોને હર હંમેશ જવા આવવાના ચાલ નીકાલના હકકો રહેશે તેમજ સદર સહીયારી માર્જીનની જમીનમાંથી તમોને નળ ગટરના પાઈપો તથા ઈલેકટ્રીક ટેલીફોનના દોરડા કેબલ વીગેરે લેવાનો હકક રહેશે.

૧૦.. સદર "શ્યામ કુટીર-ર" માં ખાનગી બ્લોક નંબર-'.....' માં આવેલ ફલેટ નંબર-...../..... અને ફલેટ નંબર-...../..... ની ઉપરનુ ટેરેસ એટલે કે ધાબુ તે ફલેટના માલીક કબજેદારોને હર હંમેશ સ્વતંત્ર રીતે ખુલ્લુ વાપરવાનો હકક આપવાનુ અમોએ નક્કી કરેલ છે આથી તે અંગે તમો એકતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં અમો બીજીતરફવાળા વિરૂધ્ધ કે ઉપરોકત ફલેટ હોલ્ડર વિરૂધ્ધ કોઈ વાંધા તકરાર કરવાના રહેશે નહિં અને ઉપરોકત ટેરેસ સિવાયનુ ટેરેસ એટલે કે ધાબુ તમો એકતરફવાળાએ અન્ય ફલેટ હોલ્ડર સાથે હર હંમેશ ખુલ્લા ટેરેસ તરીકે સહીયારે વાપરવાનુ રહેશે અને સદર ટેરેસમાં દુકાનોના માલીક, કબજેદારોને કાંઈપણ હક્ક હીસ્સો પ્રાપ્ત થશે નહિં.

૧૧.. સદર "શ્યામ કુટીર-ર" માં ખાનગી બ્લોક નંબર-'.....' માં તમામ ફલેટો અંગે જે સીડી, પેસેજ, લીફટ મુકવામાં આવેલ છે તે સીડી, પેસેજ, લીફટનો એકતરફવાલાએ અન્ય ફલેટના માલીક કબજેદારો સાથે હર હંમેશ સહીયારે સહમાલીક તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને સદર સીડી, પેસેજ, લીફટની સાફસુફી વિગેરે અંગેના ખર્ચમાં તેમજ તેના મેઈનટેનન્સ રીપેર્સ રીકન્સ્ટ્રકશન વિગેરે અંગેના ખરચમાં એકતરફવાલાએ હરહંમેશ અન્ય ફલેટ હોલ્ડર સાથે સરખે હીસ્સે ખર્ચની રકમ આપવાની રહેશે અને સદર સીડી, પેસેજમાં ભવિષ્યમાં તમારે

કોઈ માલ સામાન મુકવાનો નથી કે કોઈ દબાણ કરવાનું નથી તેમજ સદર સીડી, પેસેજમાં ભવિષ્યમાં જે લાઈટો મુકવામાં આવે તેના તથા લીફટના ઈલેકટ્રીક બરનીંગ બીલમાં તથા લીફટમેનના પગારમાં પણ તમારે હર હંમેશ અન્ય ફલેટ હોલ્ડર સાથે સરખે હીસ્સે ખર્ચની રકમ આપવાની રહેશે અને સદર ખાનગી બ્લોક નંબર-'.....' માં મુકવામાં આવેલ લીફટનો તમો એકતરફવાળા ઉપયોગ કરો કે ના કરો તો પણ સદર લીફટના મેઈનટેનન્સ, રીપેર્સ વિગેરે અંગેના ખર્ચમાં તથા લીફટના ઈલેકટ્રીક બર્નીંગ બીલમાં તથા લીફટમેનના પગારમાં તમો એકતરફવાળાએ હર હંમેશ સરખે હીસ્સે રકમ આપવાની રહેશે.

૧૨.. સદર "શ્યામ કુટીર-૨" માં તમામ સભ્યો માટે પાણી અંગે જે અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ વોટરટેન્ક બનાવવામાં આવેલ છે તેનો એકતરફવાલાએ અન્ય ફલેટ હોલ્ડર સાથે સહીયારે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમજ પાણી અંગે જે બોર બનાવવામાં આવેલ છે તેનો પણ એકતરફવાલાએ તમામ ફલેટ હોલ્ડરો સાથે સહીયારે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને પાણી અંગેની ઈલેકટ્રીક મોટરના બરનીંગમાં તથા રીપેરીંગમાં વીગેરેમાં તેમજ બોરના રીપેરીંગ, મેઈનટેનન્સ વીગેરે અંગેના ખર્ચમાં એકતરફવાલાએ અન્ય ફલેટ હોલ્ડર સાથે સરખે હીસ્સે ખર્ચની રકમ આપવાની રહેશે અને ઉપરોકત તમામ હકકો સદર ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તમોને પ્રાપ્ત થશે.

૧૨.. સદર "શ્યામ કુટીર-૨" માં ખાનગી બ્લોક નંબર-'.....' માં આવેલ ફલેટ નંબર-..... વાળી મીલકત અંગે કુદરતી આફતો તથા ધરતીકંપ તથા અન્ય

નીયત કરેલ તમામ પરિબળો હેઠળ ઈન્સ્યોરન્સ લેવા અંગેની તમામ જવાબદારી તમો એકતરફવાળાની છે અને રહેશે અને આ અંગે પ્રિમીયમની જે કાંઈ રકમ ભરવાની આવે તે પણ તમો એકતરફવાળાએ ભરવાની રહેશે અને આ તમામ અંગે અમો બીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૧૩.. સદર "શ્યામ કુટીર-૨" માં આવેલ તમામ ફલેટો અંગેના કોમન નળ ગટરના જોડાણો તથા કોમન ઈલેકટ્રીક ટેલીફોનના દોરડાના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેર્સ, રી-કન્સ્ટ્રકશન અંગે ભવિષ્યમાં ફકત તમામ ફલેટોના માલીક, કબજેદારો દ્વારા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યારે તમો એકતરફવાળા તેના ફરજીયાત સભ્ય થવાનુ રહેશે અને તેના નીતી નિયમોનુ તમો એકતરફવાળાએ હર હંમેશ પાલન કરવાનુ રહેશે અને સદર કોમન મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે અંગે દરેક ફલેટદીઠ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તરીકે જે રકમ ઉઘરાવવામાં આવે તે રકમ તમો એકતરફવાળાએ મજકુર સોસાયટીને જુદી ચુકવવાની રહેશે પરંતુ સદર "શ્યામ કુટીર-૨" માં આવેલ તમામ દુકાનોની આગળ આવેલ માર્જીનની જમીન તથા કોમન નળ ગટરના જોડાણો તથા કોમન ઈલેકટ્રીક ટેલીફોનના દોરડાના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેર્સ, રી-કન્સ્ટ્રકશન અંગે ભવિષ્યમાં ફકત તમામ દુકાનોના માલીક, કબજેદારો દ્વારા જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તે સોસાયટી મારફતે વખતો વખત ખર્ચ અંગે જે કાંઈ રકમ ઉઘરાવવામાં આવે તેમાં તમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી થતી નથી આમ સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી પ્રત્યક્ષ કબજો તમો એકતરફવાળાને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી સદર મીલકતના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો એકતરફવાળાની રહેશે.

૧૪.. સદર નીચે પરિશિષ્ટ-૩ માં જણાવેલ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તમો એકતરફવાળાએ હર હંમેશ ફકત રહેઠાણ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે એટલે કે સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ ફલેટનો ગેસ્ટ હાઉસ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમજ સ્ટુડન્ટસને પેઈન્ગ ગેસ્ટ તરીકે રહેવા માટે પણ આપી શકાશે નહીં અને સદર મીલકતનો કોઈપણ રીતે વાણિજય, વેપાર કે વ્યવસાયઅર્થે ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં એ શરત મુખ્ય છે અને રહેશે અને સદર ફલેટ નંબર-..../.... વાળી મીલકતનો ગેરકાનુની કે ગેરકાયદેસર પ્રવૃત્તિ માટે ભવિષ્યમાં વાપર ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં કે તેવી વ્યક્તિને વાપરવા સોંપી શકાશે નહીં.

૧૫.. સદર "શ્યામ કુટીર-ર" માં હાલમાં બ્લોક નંબર-'ઈ' માં ફલેટોનુ બાંધકામ કરવાનુ કામ પૂર્ણ થયેલ નથી પરંતુ ભવિષ્યમાં રીવાઈઝ પ્લાન મુકવા પડે તો તેવા રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ પણ ભવિષ્યમાં ગમે ત્યારે સદર બ્લોક નંબર-'ઈ' નુ ફલેટોનુ બાંધકામ પૂર્ણ કરવાના હક્કો અમો બીજીતરફવાળાના અબાધિત છે અને રહેશે અને તે અંગે તમો એકતરફવાળાએ કે તમારા વંશ વાલી વારસોએ ભવિષ્યમાં કયારેય પણ કાંઈપણ વાંધા તકરાર કરવાના નથી અને તમો કરો તો તે રદ ગણાશે અને સદર બ્લોક નંબર-'ઈ' નુ બાંધકામ કરવા અંગે સદર નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીનમાંથી અમો તથા અમારા એન્જીનીયર, કોન્ટ્રાકટર, લેબર્સ, વર્કર્સ, એમ્લોઈઝ, સ્ટાફ વિગેરે આવ-જા કરી શકીશુ તેમજ સદર બાંધકામ કરવા અંગે જરૂરી માલસામાન, મટીરીયલ વિગેરે વાહન વિગેરે સહીત દિવસ તથા રાત્રી દરમ્યાન ગમે ત્યારે લાવવા લઈ જવા અંગે સદર જમીનમાંથી અમો આવ-જા કરી શકીશુ તેમજ સદર બાંધકામની પ્રવૃત્તિ પૂર્ણ

થાય ત્યાં સુધી સદર જમીનમાં અમારા લેબર્સ, વર્કર્સ વિગેરે તેમના કુટુંબ સાથે રહી શકશે અને તે તમામ બાબતે પણ ભવિષ્યમાં તમો એકતરફવાળાએ કાંઈપણ વાંધા તકરાર કરવાના નથી અને કરો તો તે રદ ગણાશે અને ઉપરોકત તમામ બાબતે તમો એકતરફવાળાએ સંપૂર્ણ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે અને ત્યારબાદ જ સદર નીચે પરિશિષ્ટ-૩ માં જણાવેલ મીલકત તમોએ આથી વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે.

૧૬.. હાલમાં પ્રવર્તમાન સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ અન્વયે સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકત અંગે વેરાની જે કાંઈ રકમ સરકારશ્રીને અમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ હોય તે રકમ તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને જુદી ચુકવી દેવાની રહેશે અને તેવી રકમ સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકત અંગે વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થાય તે પહેલા તમારે અમોને ચુકવી દેવાની રહેશે અને જીએસટી અન્વયે સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકત અંગે ભવિષ્યમાં ઉપસ્થિત થનાર વેરાની જવાબદારી પેટે જે કાંઈ રકમ સરકારશ્રીને અમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ હોય તે રકમ પણ તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને જુદી ચુકવી દેવાની રહેશે.

૧૭.. સદર નીચે પરિશિષ્ટ-૩ માં જણાવેલ મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવાનું તમામ ખર્ચ સ્ટેમ્પ, રજી.ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય લીગલ ખર્ચ જે થાય તે તથા ટોરેન્ટ પાવર લિમિટેડ, એ.એમ.સી.ના વરાડે ખર્ચના તમો એકતરફ વાળાએ ભોગવવાનુ રહેશે.

૧૮.. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલાઈઝેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની કલમ-૩ ની જોગવાઈ મુજબ સદર "શ્યામ કુટીર-૨" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાની તારીખ- ના રોજ નંબર-
થી નોંધણી કરાવવામાં આવેલ છે.

૧૯.. સદર યોજનાના જમીનના ટાઈટલ ડીડઝ, બાંધકામ અંગેના પ્લાન, બીનખેતીની પરમીશન તથા જરૂરી સરકારી પરવાનગીઓની તમો એકતરફ વાળાએ જાણકાર વ્યક્તિ મારફતે ખાત્રી અને ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે અંગે તમોને પુરતો સમય તથા યોગ્ય તક અમો બીજીતરફવાળા મારફતે આપવામાં આવેલ અને તે બાબતે તમોને કાંઈપણ વાંધા તકરાર નથી તેમજ તમો કાંઈપણ વાંધા તકરાર કરો તો તે રદ છે તેમજ સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકતનુ બાંધકામ, બાંધકામમાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ, નળ ગટરના જોડાણો તથા અન્ય વસ્તુઓની તમોએ તમારા એન્જીનીયર મારફતે ખાત્રી અને ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે અને આ અંગે તમોને પુરતો સમય તથા યોગ્ય તક આપવામાં આવેલ આથી તે અંગે તમોને સંતોષ છે અને ત્યારબાદ જ સદર મીલકત તમોએ વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે તેમજ સદર યોજના અંગે બાંધકામ અંગેનુ જે સ્પેસીફીકેશન નક્કી કરેલ છે, જેની યાદી તમોએ વાંચી સમજી લીધેલ છે અને તેવા સ્પેસીફીકેશન મુજબના બાંધકામ અંગે ચાલુ યોજના દરમ્યાન કોઈપણ મેન્યુફેકચરીંગ કંપની બંધ થઈ જાય અને તેને કારણે અન્ય કંપનીનુ મટીરીયલ મંગાવવામાં આવે અને તેને કારણે કલર શેડ કે કવૉલીટીમાં કોઈપણ ફેર પડે તો તે અંગે ભવિષ્યમાં તમો એકતરફવાળાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

આ બાનાખતના કરારનો દસ્તાવેજ આપણ બંનેતરફવાળાએ આપણી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી કરેલ છે તે આપણ બંનેતરફવાળાને તથા આપણ બંનેતરફવાળાના વંશ વાલી વારસોને કબુલ મંજુર સહી છે.

પરિશિષ્ટ-૧

જત જીલ્લે અમદાવાદ તાલુકો અસારવાના અમદાવાદ-૬ (નરોડા વિભાગ) ના મોજે હંસપુરાની સીમના બ્લોક નંબર-૮૨/બ/૧, ચોરસમીટર-૪૭૫૬ ની મીલકત કે જેનો નરોડા-હંસપુરા-બિલાસીયા ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૯ ની રૂઈએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ પૈકી ચોરસમીટર-૨૮૫૬ ની મીલકત તેમજ બ્લોક નંબર-૮૨/બ/૨, ચોરસમીટર-૪૭૫૬ ની મીલકત કે જેનો નરોડા-હંસપુરા-બિલાસીયા ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૯ ની રૂઈએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ પૈકી ચોરસમીટર-૨૮૫૬ ની મીલકત એમ મળી કુલ ચોરસમીટર-૫૭૧૨ ની મીલકત આવેલી છે તેના ખુંટચારની વિગત......

પૂર્વે : બ્લોક નંબર-૧૨૦ વાળી મીલકત આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૬૦ ફુટ પહોળો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે : બ્લોક નંબર-૧૨૦ વાળી મીલકત આવેલ છે.

દક્ષિણે : બ્લોક નંબર-૮૪ વાળી મીલકત આવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

જત જીલ્લે અમદાવાદ તાલુકો અસારવાના અમદાવાદ-૬ (નરોડા વિભાગ) ના મોજે હંસપુરાની સીમના બ્લોક નંબર-૮૨/બ/૧, ચોરસમીટર-૪૭૫૬ ની મીલકત કે જેનો નરોડા-હંસપુરા-બિલાસીયા ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૯ ની રૂઈએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ પૈકી ચોરસમીટર-૨૮૫૬ ની મીલકત તેમજ બ્લોક નંબર-૮૨/બ/૨, ચોરસમીટર-૪૭૫૬ ની મીલકત કે જેનો નરોડા-હંસપુરા-બિલાસીયા ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૯ ની રૂઈએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ પૈકી ચોરસમીટર-૨૮૫૬ ની મીલકત એમ મળી કુલ ચોરસમીટર-૫૭૧૨ ની જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટર-...... ના હકક હીસ્સાની જમીન.

<u>પરિશિષ્ટ-૩</u>

જત જીલ્લે અમદાવાદ તાલુકો અસારવાના અમદાવાદ-૬ (નરોડા વિભાગ) ના મોજે હંસપુરાની સીમના બ્લોક નંબર-૮૨/બ/૧, ચોરસમીટર-૪૭૫૬ ની મીલકત કે જેનો નરોડા-હંસપુરા-બિલાસીયા ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૯ ની રૂઈએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ પૈકી ચોરસમીટર-૨૮૫૬ ની મીલકત તેમજ બ્લોક નંબર-૮૨/બ/૨, ચોરસમીટર-૪૭૫૬ ની મીલકત કે જેનો નરોડા-હંસપુરા-બિલાસીયા ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૦૯ ની રૂઈએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ માં સમાવેશ થયેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૯/૨ પૈકી ચોરસમીટર-

૨૮૫૬ ની મીલકત એમ મળી કુલ ચોરસમીટર-૫૭૧૨ ની જમીનમાં "શ્યામ કુટીર-૨" નામની યોજના અમો બીજીતરફવાળાએ મુકેલ છે અને સદર "શ્યામ કુટીર-૨" માં આવેલ ખાનગી બ્લોક નંબર-'.....' માં આવેલ ..... ફલોરનો ફલેટ નંબર-....., ચોરસમીટર-....... બિલ્ટઅપ એરીયા (બાહ્ય તથા આંતરીક દિવાલોના માપ સહીતનુ ક્ષેત્રફળ) અને ચોરસમીટર-...... કાર્પેટ એરીયા (આંતરીક દિવાલોના માપ સહીતનુ ક્ષેત્રફળ) મુજબના બાંધકામ સહીતની મીલકત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

સદર ફલેટના ખુંટચારની વિગત....

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતે ખુંટચાર વચલી ફલેટ નંબર-...../..... વાળી મીલકત અસલ હદ હકકો મુજબની તમામ.

આજરોજ તારીખ- માહે-ઓગષ્ટ સને-૨૦૧૭ ના દિને.

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

<u>લખી આપનારની સહી.</u> ----------------------------

શ્યામ એન્ટરપ્રાઈઝ, એ નામની
ભાગીદારી પેઢીની વતી અને તરફથી
તેના ભાગીદાર-

<u>લખાવી લેનારની સહી.</u>