<u>*કબજા વગરનુ બાનાખત*</u>

==

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ) તાલુકા અમદાવાદ શહેર-પશ્ચિમ (જુના સીટી તાલુકા)ના મોજે થલતેજ ગામની સીમના સ્થળ ઉપર એકત્રીત કરવામાં આવેલ સર્વે નંબર-૨૮૭/૨ ની ૫૭૮૯.૦૩ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન (ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર-બી ની ૪૮૮૬ સ.ચો.મી.) તથા સર્વે નંબર-૨૮૭/૩ની ૫૯૦૦ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન (ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર-સી ની ૪૯૮૦ સ.ચો.મી. જમીન)ને **"વૃંદાવન બંગલોઝ-૭"** *તરીકે ઓળખાતી સ્કીમમાં* **.............. સ.ચો.મી.***ના ક્ષેત્રફળની જમીન તથા તેની ઉપર આવેલ* **આ.......... સ.ચો.મી.(સુપર બીલ્ટઅપ એરીયા)***ના ક્ષેત્રફળના બંગલાના બાંધકામવાળી* **બંગલા નંબર-........(...........)** *તરીકે ઓળખાતી મિલકત તથા સદર સ્કીમના પ્લોટ/મિલકત હોલ્ડરો માટે મજકુર ફાયનલ પ્લોટની જમીનમાં ઈન્ટરનલ રસ્તા અને કોમન પ્લોટ માટે મુકવામાં/છોડવામાં આવેલ જમીન* **પૈકી વગર વહેંચાયેલ .... સ.ચો.મી. જમીન એમ મળી કુલ ....સ.ચો.મી. જમીન***ના વેચાણ બાબતે બાનાખત.*

<u>**એકતરફવાળા**</u>

જમીન માલિક — **૧.ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/બી**

એ નામની ધી ગુજરાત કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એકટ્, ૧૯૬૧ નીચે તા.૧૯-૯-૨૦૧૩ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-નઘણ/એએચએમ/ઘ(ભા) ૨૪૭૧૬/૧૩ ઉપર નોંધાયેલ સહકારી મંડળી, જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસઃ- મુ.થલતેજ, તા. અમદાવાદ સીટી (પશ્ચિમ), જિ. અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે તે સોસાયટીની વતી અને તરફથી તેના

ચેરમેન :- મુકેશભાઈ એન. વાઘમશી

પુખ્તવયના, ધંધોઃ- વેપાર, ધર્મેઃ- હિન્દુ,

સેક્રેટરી :- અશોકભાઈ ડી. આહીર

પુખ્તવયના, ધંધોઃ- વેપાર, ધર્મેઃ- હિન્દુ,

બંને ઠેકાણું:- મજકુરના.

<u>તે તાલુકા અમદાવાદ શહેર-પશ્ચિમ (જુના સીટી તાલુકા)ના મોજે થલતેજ ગામની સીમના સર્વે નંબર-૨૮૭/૨ ની ૫૭૮૯.૦૩ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન (ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર-બી ની ૪૮૮૬ સ.ચો.મી.)ના જમીનમાલીક</u>

૨.ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/સી

એ નામની ધી ગુજરાત કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એક્ટ, ૧૯૬૧ નીચે તા.૧૯-૯-૨૦૧૩ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-નઘણ/એએચએમ/ઘ(ભા) ૨૪૭૧૭/૧૩ ઉપર નોંધાયેલ સહકારી મંડળી, જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસઃ- મુ.થલતેજ, તા. અમદાવાદ સીટી (પશ્ચિમ), જિ. અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે તે સોસાયટીની વતી અને તરફથી તેના

ચેરમેન :- અશોકભાઈ ડી. વાઘમશી

પુખ્તવયના, ધંધોઃ- વેપાર, ધર્મેઃ- હિન્દુ,

સેક્રેટરી :- વલ્લભભાઈ પી. કાસુન્દ્રા

પુખ્તવયના, ધંધોઃ- વેપાર, ધર્મેઃ- હિન્દુ,

બંને ઠેકાણું:- મજકુરના.

<u>તે તાલુકા અમદાવાદ શહેર-પશ્ચિમ (જુના સીટી તાલુકા)ના મોજે થલતેજ ગામની સીમના સર્વે નંબર-૨૮૭/૩ ની ૫૯૦૦ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન (ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર-સી ની ૪૯૮૦ સ.ચો.મી. જમીન)ના જમીનમાલીક</u>

"જેને હવે પછી આ લેખામાં એકતરફવાળા અને અગર જમીન માલીક અને અગર ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/બી તથા ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/સી એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેના અર્થમાં સદર સોસાયટીઓનો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના સભ્યો, ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ તથા એમના વંશ, વાલી, વારસો સકસેસર્સ, સરવાઈવર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

<u>બીજીતરફવાળા</u>

ડેવલપર

મે. વૃંદાવન બીલ્ડકોન- *એ નામની ભાગીદારી પેઢી, ઠેકાણું:- ૧૭, વૃંદાવન બંગ્લોઝ વિભાગ-૧, થલતેજ-શીલજ રોડ, અમદાવાદ-૩૮૦ ૦૦૫૯ ની વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો*

૧.કલ્પેશભાઈ નાજાભાઈ આહીર,

ઉ.વ.આ.૪૬, ધંધો:- ખેતી/વેપાર, ધર્મે:- હિન્દુ, રહેવાસી:- ૧૭, વૃંદાવન બંગ્લોઝ વિભાગ-૧, થલતેજ-શીલજ રોડ, અમદાવાદ-૩૮૦ ૦૦૫૯.

૨.વિશાલભાઈ નાજાભાઈ આહીર,

ઉ.વ.આ.૪૪, ધંધો:- ખેતી/વેપાર, ધર્મે:- હિન્દુ, રહેવાસી:- ૧૮, વૃંદાવન બંગ્લોઝ વિભાગ-૧, થલતેજ-શીલજ રોડ, અમદાવાદ-૩૮૦ ૦૦૫૯.

"જેને હવે પછી આ લેખામાં બીજીતરફવાળા અને અગર ડેવલપર અને અગર મે. વૃંદાવન બીલ્ડકોન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેના અર્થમાં સદર પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના માલિક, ભાગીદાર,

વહીવટકર્તાઓ તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો સકસેસર્સ, સરવાઈવર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.''

<u>ત્રીજીતરફવાળા :-</u>

લખાવી લેનાર **૧.........................,**

PAN.

ઉ.વ.આ....., ધંધો :-......., ધર્મે :-

૨. ....,

PAN.

ઉ.વ.આ...., ધંધો :- ....., ધર્મે :-.....

બંને રહેવાસી :- ....

.....................................ના.

"જેમને હવે પછી આ લેખમાં ત્રીજીતરફવાળા અને/અગર લખાવી લેનાર અને/અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેના અર્થમાં તમો ત્રીજીતરફવાળા લખાવી લેનારનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સોકસેસર્સ, સરવાઈવર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીક્યુટર્સ, એસાઈનીઝ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.''

જત્

(ક) એકતરફવાળા ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/બી, જે ધી ગુજરાત કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એક્ટ્, ૧૯૬૧ નીચે તા.૧૯-૯-૨૦૧૩ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-નઘણ/એએચએમ/ઘ(ભા) ૨૪૭૧૬/૧૩ થી નોંધાયેલ સહકારી મંડળી છે, જેને હવે પછી આ લેખમાં **"સદરહુ સોસાયટી નંબર-૧''** *એ રીતે સંબોધેલ છે તે સોસાયટી તથા ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/સી, જે ધી ગુજરાત કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એક્ટ્, ૧૯૬૧ નીચે તા.૧૯-૯-૨૦૧૩ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-નઘણ/એએચએમ/ઘ(ભા) ૨૪૭૧૭/*

૧૩ ઉપર નોંધાયેલ સહકારી મંડળી છે, જેને હવે પછી આ લેખમાં **"સદરહુ સોસાયટી નંબર-૨"** એ રીતે સંબોધેલ છે તે સોસાયટી ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩ (રજી.નં.ઘ/૧૮૬૦૬, તા.૦૯-૧૧-૧૯૯૮)નું વિભાજન થતા કાયદેસર રીતે અસ્તિત્વમાં આવેલ સોસાયટી છે.

અમો એકતરફવાળા લખી આપનારાઓની રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૯(બોપલ) તાલુકા ઘાટલોડીયા (જુનો અમદાવાદ શહેર-પશ્ચિમ તાલુકા)ના મોજે થલતેજ ગામની સીમના સ્થળ ઉપર એકત્રીત કરવામાં આવેલ સર્વે નંબર-૨૮૭/૨ ની ૫૭૮૯.૦૩ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન (ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર-બી ની ૪૮૮૬ સ.ચો.મી.) તથા સર્વે નંબર-૨૮૭/૩ની ૫૯૦૦ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન (ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર-સી ની ૪૯૮૦ સ.ચો.મી. જમીન) ઉપર **"વૃંદાવન બંગલોઝ-૭"** નામની રેસીડેન્સીયલ બંગલાઓની સ્કીમનું આયાજેન કરવામાં આવેલ છે, જે જમીનનાં ચારખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- સદર ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી

પશ્ચિમે :- ૧૨ મીટર પહોળો ટી.પી. રોડ

ઉત્તરે :- ૧૮ મીટર પહોળો ટી.પી. રોડ

દક્ષિણે :- ખાનગી રોડ તથા સદર ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ના સબ-પ્લોટ નંબર-ડી

(ખ) એ રીતેની ઉપર ચારખુંટ વચલી જમીન રેસીડેન્સ ઝોન-૨ માં આવેલ છે, જે જમીનને હવે પછી આ લેખમાં **"મજકુર સમગ્ર જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે જમીન પરત્વેના અમો વેચાણ આપનારના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ કલીઅર અને માર્કેટેબલ છે.

કલેકટરશ્રી, અમદાવાદે તા.૧૩-૫-૨૦૧૧ના હુકમ નં.CB/LAND-2/NA/SR-195-2011 થી "વૃંદાવન બંગલોઝ-૭" સ્કીમવાળી જમીનને રહેણાંકના હેતુ સારૂં બિનખેતીમાં ફેરવી આપેલી છે અને અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને

સદર "વૃંદાવન બંગલોઝ-૭" સ્કીમના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરી બાંધકામની પરમીશન આપેલ છે.

મે.જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદે મોજે થલતેજના સદર સર્વે નંબર-૨૮૭/૧+૨, સહિત સર્વે નંબર-૨૮૯/અ/૨, ૨૮૯/બ/૧ તથા ૨૯૦/૧ તે ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭/૧, ૭/૨, ૭/૩, ૭/૪ તથા ૭/૫ ની ૪૫૯૭૦ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીનને નવી અને અવિભાજય શરતમાંથી બીનખેતીમાં ફેરવી આપેલ છે, જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૧૭-૧૨-૨૦૧૩ ના રોજની એન્ટ્રી નંબર-૧૩૨૭૭ થી એન્ટ્રી કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધને સર્કલ ઓફીસરશ્રી, થલતેજ-ધી કોમ્પીટન્ટ રેવન્યુ ઓથોરીટી દ્વારા તા.૨૨-૦૧-૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

મે. મદદનીશ જીલ્લા રજીસ્ટ્રારશ્રી, સહકારી મંડળીઓ, (શહેર) અમદાવાદના તા.૧૯-૯-૨૦૧૩ ના રોજના હુકમ પત્ર નં.નઘણ/વિભાજન/ક-૨/૬૩૭/૨૦૧૩ થી સદર ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ વિભાગ-૩ નું અત્રે નીચે લખ્યા મુજબની કુલ-૫ (પાંચ) સોસાયટીમાં વિભાજન કરવામાં આવેલ.

<u>ક્રમ</u> **<u>સોસાયટીનું નામ તથા રજીસ્ટર્ડ નંબર તથા તારીખ</u>**

૧. ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ વિભાગ-૩/એ (રજી.નં.નઘણ/એએચએમ/ઘ (ભા) ૨૪૭૧૫/૧૩, તા.૧૯-૯-૨૦૧૩)

૨. ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ વિભાગ-૩/બી (રજી.નં.નઘણ/એએચએમ/ઘ (ભા) ૨૪૭૧૬/૧૩, તા.૧૯-૯-૨૦૧૩)

૩. ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ વિભાગ-૩/સી (રજી.નં.નઘણ/એએચએમ/ઘ (ભા) ૨૪૭૧૭/૧૩, તા.૧૯-૯-૨૦૧૩)

૪. ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ વિભાગ-૩/ડી (રજી.નં.નઘણ/એએચએમ/ઘ (ભા) ૨૪૭૧૮/૧૩, તા.૧૯-૯-૨૦૧૩)

૫.ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ વિભાગ-૩/ઈ
(રજી.નં.નઘણ/એએચએમ/ઘ (ભા) ૨૪૭૧૯/૧૩, તા.૧૯-૯-૨૦૧૩)

સદર વિભાજનના હુકમ મુજબ ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ વિભાગ-૩/બી ના ભાગમાં સદર તાલુકા ઘાટલોડયા(જુનો તાલુકો અમદાવાદ શહેર-પશ્ચિમ)ના મોજે થલતેજ ગામની સીમના સર્વે નંબર-૨૮૭/૨ ની ૫૭૮૯.૦૩ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન તે ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર-બી ની જમીન સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટા નીચે આવેલ છે તથા ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/સી ના ભાગમાં સદર સર્વે નંબર-૨૮૭/૩ ની ૫૯૦૦ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન તે ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર-સી ની ૪૯૮૦ સ.ચો.મી. જમીન સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટા નીચે આવેલ છે અને સરકારી રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો જે-તે સોસાયટીના નામે તા.૧૯-૧૨-૨૦૧૩ની નોંધ નંબર-૧૩૨૮૬ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

મે.ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર લેન્ડ રેકર્ડશ્રી, અમદાવાદ તરફથી દુરસ્તી અંગેનું પુરવણી પત્ર નંબર-ડીઆરકે/દુરસ્તી/૧૩-૧૪, તા.૦૬-૧૨-૨૦૧૩ થી દુરસ્તી પત્રક નંબર-૯૧ થી રેકર્ડ ઓફ રાઈટ્સ મુજબ અમલ કરવા સારૂ સદર થલતેજ ગામે દુરસ્તી પત્રક હિસ્સા નમુના નંબર-૧૨ તથા શીટની નકલ તાલુકા ઘાટલોડીયા(જુનો તાલુકો અમદાવાદ શહેર-પશ્ચિમ)ના મોજે થલતેજ ગામની સીમના સર્વે નંબર-૨૮૭/૨ ની ૫૭૮૯.૦૩ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન તે ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર-બી ની જમીન અમો એકતરફવાળા નંબર-૧ ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ વિભાગ-૩/બીની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે તથા સર્વે નંબર-૨૮૭/૩ની ૫૯૦૦ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન તે ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર-સી ની ૪૯૮૦

સ.ચો.મી. જમીન અમો એકતરફવાળા નંબર-૨ ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/સી ની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે, જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૧૯-૧૨-૨૦૧૩ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૧૩૨૮૬ થી નોંધ કરવામાં આવેલ છે, જે એન્ટ્રીને સર્કલ ઓફીસરશ્રી, થલતેજ-ધી કોમ્પીટન્ટ રેવન્યુ ઓથોરીટી દ્વારા તા.૧૧-૦૨-૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(ગ) અમો એકતરફવાળા નંબર-૧ ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/બી તથા એકતરફવાળા નંબર-૨ ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/સી એ જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ, (શહેર) અમદાવાદ સમક્ષ અમો બન્ને સોસાયટીને ધી ગુજરાત કો.ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એકટના પ્રોવીઝન નીચે એકત્રિત કરવા કાર્યવાહી કરેલ છે અને જે જારી છે અને તેના પરિણામ સ્વરૂપ જે નવી સોસાયટી બને તે સોસાયટીના તમો ત્રીજીતરફવાળાને સભ્ય બનાવવાના છે અને જરૂરી શેર, શેર સર્ટીફીકેટ તથા સાહિત્ય તમોને વધુ કોઈ રકમ લીધા/માંગ્યા સિવાય આપવાના છે અને તેમ થતાં અન્ય કોઈ ડોકયુમેન્ટ્સ કરી આપવાનું થાય તો તે તમો એલોટી મેમ્બરના ખર્ચે કરી આપવાના છે.

સદરહુ સમગ્ર જમીન કે તેના ભાગ એકવીઝીશનમાં કે રેકવીઝીશનમાં કે હરાજીમાં કે જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં કે ટાંચમાં નથી તથા કોઈપણ કાયદા નીચે તેને એકવાયર્ડ કરવામાં આવેલ નથી તથા કોઈપણ જાહેર યોજના માટે તે અનામતમાં કે કપાતમાં નથી ઉપરાંત સદર જમીન કે તેના કોઈ ભાગના વેચાણ, તબદીલ, એલોટમેન્ટ અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કે સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા/કરાવવાના અનુસંધાને કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે સરકારી અમલદારનો કાયમી કે કામચલાઉ મનાઈ હુકમ નથી.

અમો એકતરફવાળા નંબર-૧ ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/બી તથા એકતરફવાળા નંબર-૨ ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/સી દ્વારા સદરહુ સમગ્ર જમીન યાને ઉપર ચારખૂંટ વચલી જમીન સ્થળ ઉપર

એકત્રિત કરીને તેની ઉપર ઈન્ટરનલ રસ્તા અને કોમન પ્લોટનું પ્રોવિઝન કરી **"વૃંદાવન બંગલોઝ-૭"** *નામની સ્કીમનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે સ્કીમને હવે પછી આ લેખમાં* **"સદરહુ સ્કીમ"** *એ રીતે સંબોધેલ છે અને અમો એકતરવાળાઓએ બીજીતરફવાળા કન્ફર્મીંગપાર્ટીને અમદાવાદ-૯(બોપલ)ના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તા. ૨૪-૭-૨૦૧૪ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૪૭૪૭ થી નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં આવેલ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ, જેને તા. ૨૨-૮-૨૦૧૪ ના રોજ સદર અનુક્રમ નંબર-૪૭૪૭ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે તે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટથી સદર સમગ્ર જમીન ઉપર સદર સ્કીમના ડેવલોપર તરીકે રોકેલા છે. આમ બીજીતરફવાળા સદર સ્કીમના ઓથોરાઈઝ્ડ ડેવલપર છે અને જે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં ૧% લેખે થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વાપરેલ છે.*

એ રીતેની બીનખેતી થયેલી જમીન ઉપર **"વૃંદાવન બંગલોઝ-૭"** *તરીકે ઓળખાતી સ્કીમની લખાવી લેનારે સાઈટ વીઝીટ કરી સદર સ્કીમ તથા સ્કીમવાળી જમીન સંબંધિત દસ્તાવેજ, એન.એ. હુકમ, ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ વિગેરે ચકાસણી કરી/કરાવીને તથા સદર* **"વૃંદાવન બંગલોઝ-૭"** *યોજનાના તથા મજકુર યોજનામાં ફલેટોમાં આપવામાં આવનાર સુવિધાઓ તથા બાંધકામના સ્પેશીફીકેશન્સ વિગેરે તમામ બાબતોની માહિતી/જાણકારી મેળવેલ છે અને જેનાથી પોતે સંતુષ્ટ હોવાનું કબૂલ/મંજૂર રાખીને સદર* **"વૃંદાવન બંગલોઝ-૭"** *સ્કીમમાં* **.............. સ.ચો.મી.** *ના ક્ષેત્રફળની જમીન તથા તેની ઉપર આવેલ* **આ.......... સ.ચો.મી.(સુપર બીલ્ટઅપ એરીયા)** *ના ક્ષેત્રફળના બંગલાના બાંધકામવાળી* **બંગલા નંબર-........(...........)** *તરીકે ઓળખાતી મિલકત તથા સદર સ્કીમના પ્લોટ/મિલકત હોલ્ડરો માટે મજકુર ફાયનલ પ્લોટની જમીનમાં ઈન્ટરનલ રસ્તા અને કોમન પ્લોટ માટે મુકવામાં/છોડવામાં આવેલ જમીન* **પૈકી વગર વહેંચાયેલ .... સ.ચો.મી. જમીન એમ મળી કુલ ....સ.ચો.મી. જમીન**/*મિલકત, જેને હવે પછી આ લેખમાં* **'સદરહુ મીલકત"** *એ રીતે સંબોધેલ છે અને જેનું આ લેખમાં નીચે લખેલ પરીશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણન કરેલુ છે તે મીલકત લખી આપનાર પાસેથી રાજીખુશીથી પ્રાપ્ત કરવાનું/વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.*

એકતરફવાળા લખી આપનાર તથા બીજીતરફવાળા ડેવલપર અત્રે જાહેર

કરે છે કે લખી આપનારે તથા ડેવલપરે લખાવી લેનાર સિવાય સદર મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે તેને કોઈપણ ઠેકાણે બોજો, ગીરો કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી કે તેની ઉપર સોલવંશી લીધેલ નથી અને સદરહુ મિલકતના તબદીલી અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે સરકારી અમલદારનો કાયમી કે કામચલાઉ મનાઈ હુકમ નથી અને સદરહુ મિલકત પરત્વેના લખી આપનાર તથા ડેવલપરના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

(ઘ) સદર **"વૃંદાવન બંગલોઝ-૭"** સ્કીમનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટીઝ એક્ટ-૨૦૧૬, અંતર્ગત તા..........ના રોજ રજીસ્ટેશન નંબર-......................થી રજીસ્ટ્રેશન થયેલ છે.

(ચ) ત્રીજીતરફવાળાએ માંગણી કરતા એકતરફવાળાની જમીન તથા બીજીતરફવાળાનું બાંધકામ પ્લાન યોજના નિર્દેષ્ટ હકીકતો જે બીજીતરફવાળાના આર્કીટેકટ શ્રી .... (કન્સ. એન્જી.) તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. શ્રી ....દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેહ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ મિયમો તથા નિયમનો ત્રીજીતરફવાળાને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા ત્રીજીતરફવાળાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદ્‌ઉપરાંત સદર સ્કીમવાળી જમીન ઉપર બંગલાનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે....)ના ઉત્તારા અથવા રેવન્યુ દફતરની અધિકૃત નકલો તથા એકતરફવાળાના એડવોક્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેર...ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.... ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા ત્રીજીતરફવાળાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) બીજીતરફવાળા દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા સ્કીમ માટે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા ત્રીજીતરફવાળાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે ખરીદ થનાર તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બંગલાની પ્લાન

નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) બીજીતરફવાળા ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ બંગલા વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) ત્રીજીતરફવાળાએ તેનાં તા...........ના પત્રથી **"વૃંદાવન બંગલોઝ-૭"** નામની રેસીડેન્સીયલ બંગલોની સ્કીમમાંના .... સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની જમીન તથા તેની ઉપર આવેલ આ.......... સ.ચો.મી.(સુપર બીલ્ટઅપ એરીયા)ના ક્ષેત્રફળના બંગલાના બાંધકામવાળી બંગલા નંબર-........ (...........) તરીકે ઓળખાતી મિલકત તથા સદર સ્કીમના પ્લોટ/મિલકત હોલ્ડરો માટે મજકુર ફાયનલ પ્લોટની જમીનમાં ઈન્ટરનલ રસ્તા અને કોમન પ્લોટ માટે મુકવામાં/છોડવામાં આવેલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ .... સ.ચો.મી. જમીન એમ મળી કુલ ....સ.ચો.મી. જમીન/મિલકત માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) ત્રીજીતરફવાળાને **"વૃંદાવન બંગલોઝ-૭"** નામની રેસીડેન્સીયલ બંગલાની સ્કીમમાંના............... સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની જમીન તથા તેની ઉપર આવેલ આ.......... સ.ચો.મી.(સુપર બીલ્ટઅપ એરીયા)ના ક્ષેત્રફળના બંગલાના બાંધકામવાળી બંગલા નંબર-........(...........) તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પછી આ લેખમાં પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરીશિષ્ટ - ૧ માં આપેલ છે. પરીશિષ્ટ -૨ માં બંગલાઓનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે પરીશિષ્ટ - ૨ માં બંગલા/પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ બંગલાનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે...નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકરીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ બાનાખત કરવામાં આવે છે.

આ બાનાખતમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા બંગલા (તે સાથે કોમન પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા ત્રીજીતરફવાળા ઉપરોક્ત ફકરા-"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા બાનાખત કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ બાનાખત સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા લખી આપનાર સદર મિલકત યાને આ બાનાખતવાળી મિલકત અમો લખી આપનારે તથા ડેવલપરે તમો લખાવી લેનારને અત્રે નીચે લખેલ શરતો, સમજુતીઓ, અને ચોખવટોથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલું છે અને તમો લખાવી લેનારે મજકુર શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોથી તે મિલકત વેચાણ રાખવાનું કબૂલ રાખેલ છે.

<u>શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટો</u>

(૧.૧) આ બાનાખતમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા-"ઠ"માં દર્શાવેલ બંગલાના વેચાણ કરવા એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે ત્રીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત સ્કીમનું પરીશિષ્ટ-૧માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરીશિષ્ટ-૨ માં બંગલાનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે પરીશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે બંગલાની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત,(બંગલા સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, સ્કીમના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા સ્કીમમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝિક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ બીજીતરફવાળા પોતાના સ્કીમમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી

જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના ખર્ચે નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો બીજીતરફવાળા તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો ત્રીજીતરફવાળા તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત સ્કીમ/બંગલાના રેરા મુજબ કાર્પેટ એરીયા ....ચો.મી. જેના ચો.ફુટ.આ.......થાય છે તેની કિંમત રૂા........ અંકે રૂપિયા ....પુરા થાય છે.

<u>ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે બંગલાનાં હિસ્સા તરીકે :-</u>

(૧) બાલ્કની ચો.મી. આ.........

(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ.........

(૩) વરંડો ચો.મી.આ.........

(૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.......

(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ........

મળી કુલ વધારાના રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ........ખરીદવા કબુલ થાય છે તથા તેની ૧ તો.મી. = રૂા.........નાં દરે કુલ વધારાના ચો.મી .... માટે વધારાની રકમ રૂા........... અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવશે તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા........ અંકે રૂપિયા.............. પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે.પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી ત્રીજીતરફવાળા ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે ત્રીજીતરફવાળા બાહેંધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે ત્યારે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરે ત્યારે બીજીતરફવાળા જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો ત્રીજીતરફવાળાને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે અને તે ત્યારબાદ તે ચુકવણીને લાગુ થશે.

(૧.૪) -(ક) ત્રીજીતરફવાળાએ આ બાનાખત સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા......-૦૦ અંકે રૂપિયા........ પુરા(૧૦ % મુજબ થતી રકમ કરતા

વધારે નહી) એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા.......-૦૦ અંકે રૂપિયા..........પુરા નીચે દર્શાવેલ પધ્ધતીથી ચુકવશે.

Mode Of Payment

બાનાખતની શરતોને આધિન રહીને તથા બીજીતરફવાળાએ બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી થયેલી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં ત્રીજીતરફવાળા તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે **મે. વૃંદાવન બીલ્ડકોન**ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારની તરફેણમાં અમદાવાદ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

(૧.૪)-(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે ત્રીજીતરફવાળા રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે...જે બીજીતરફવાળાને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના તે બીજીતફવાળા કહે તે પ્રમાણે ત્રીજીતરફવાળાએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો સ્કીમની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) બીજીતરફવાળા જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે... આપેલ છે પરંતુ બીજીતરફવાળા કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા ત્રીજીતરફવાળાને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી બીજીતરફવાળા પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ-૨.

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ત્રીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની બીજીતરફવાળા પુષ્ટિ કરશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સમક્ષ અધિકારી (ઔડા અથવા અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની બીજીતરફવાળા દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની બીજીતરફવાળા દ્વારા

કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ અરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછા કારપેટ અરીયા હશે તો બીજીતરફવાળા નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. ત્રીજીતરફવાળાને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો બીજીતરફવાળા ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) એકતરફવાળા દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) ત્રીજીતરફવાળાને બંગલાની સપુર્ણ માલિકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (સ્કીમ)ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વંતત્ર પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક ત્રીજીતરફવાળાનો હક્ક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) એકતરફવાળા દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની/મંડળીની બીજીતરફવાળા જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે નોંધણી માટે ત્રીજીતરફવાળાને માકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને બીજીતરફવાળાને પરત કરવાના રહેશે. જેથી બીજીતરફવાળા તે અરજી વિગેરે.... ત્રીજીતરફવાળાના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકશે, અન્ય સક્ષમ સત્તા ધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો ત્રીજીતરફવાળા તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી(જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનીસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સબંધી હોય) વિગેરે....તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ ત્રીજીતરફવાળાને બંગલાનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે બીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે. જો બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, બીજીતરફવાળા કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ(જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કર તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) **Adjustment Appropriation Of Payment**

બીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ અને ત્રીજીતરફવાળા પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે ત્રીજીતરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને અધિકૃત કરે છે. બીજીતરફવાળા પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત ત્રીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) **Time Is Essence**(સમયને અગત્યનું સત્વ છે.)

બીજીતરફવાળા તેમજ ત્રીજીતરફવાળા માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે બીજીતરફવાળા સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે મુજબ) ત્રીજીતરફવાળાને બંગલાનો તેમજ સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે તેવી જ રીતે ત્રીજીતરફવાળા પણ હપ્તા તેમજ દેવાપાત્ર રકમ તથા બાનાખત હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ

રકમ ખંડ નં.(૧.૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો બંગલાનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે ત્રીજીતરફવાળા કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે.. ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે.

(૦૪) **Construction Of The Project Bunglow**

સ્કીમ/બંગલાનું બાંધકામ

બીજીતરફવાળા દ્વારા બંગલા/સ્કીમનાં બાંધકામ અંગેની ઠારવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઈ.), ત્રીજીતરફવાળા જોયેલ છે તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે..નો ત્રીજીતરફવાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે.

(૦૫) **Procedure for taking possession**

બંગલાના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ

(૫.૧) **Schedule for Possession of the said Bunglow**

બીજીતરફવાળા બંગલાનો કબજો તા.........ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો બીજીતરફવાળા ઠરાવેલ સમય(શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા ત્રીજીતરફવાળાને બંગલાનો કબજો સોપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા ત્રીજીતરફવાળાને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો બંગલો રદ ન કરવો હોય તો બીજીતરફવાળા કબજો સોંપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ ત્રીજીતરફવાળા પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (Force Majcure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજવેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ

સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો ત્રીજીતરફવાળા કબુલ કરે છે તો બીજીતરફવાળા કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર(મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ બીજીતરફવાળા આ બાનાખતની શરતો મુજબ બીજીતરફવાળા ૩-મહીનાની અંદર બંગલાનો કબજો લેવા લેખીત સુચના(નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને કાયદેસરના લેખથી બંગલાનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ બંગલાનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/ બંગલાના વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો ત્રીજીતરફવાળા દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ બીજીતરફવાળાને લેખિત જાણ કરે ત્યારે ત્રીજીતરફવાળાએ મેઈન્ટેન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું અથવા મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીની ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ બીજીતરફવાળાને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને બંગલાનો કબજો સંભાળી શકશે પંરતુ ત્રીજીતરફવાળા માત્ર ફર્નીચર કરવા માટે જ સદર બંગલાનો ઉપયોગ કરી શકશે પરંતુ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ જ રહેણાંકનો ઉપયોગ કરી શકશે

(૫.૩) બીજીતરફવાળાના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ તથા વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩-સતત ડિફોલ્ટ થશે તો બીજીતરફવાળા પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે આ બાનાખત રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શઆવ્યા મુજબ બીજીતરફવાળા દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાની તરફેણમાં બંગલા/પ્લોટનું બુકીંગની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ ત્રીજીતરફવાળાને પરત કરશે અને

આ બાનાખત તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને તેને આપેલ રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર-૧૫ દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે આ બાનાખત રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ બાનાખત રદ થશે તો બીજીતરફવાળા(કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી(તે રકમ બાદ કરી) બાનાખત રદ થાયની ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

ત્રીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય તે બીજીતરફવાળા દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ બાનાખત/એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા બીજીતરફવાળા તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ ત્રીજીતરફવાળાને પરત કરશે ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, ત્રીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે કે તેનો બીજીતરફવાળા વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે.. રહેશે નહી અને બીજીતરફવાળા આ બાનાખત હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહંધરીથી મુક્ત તેમજ છુંટા થશે.

(૫.૪) **Cancelation by Second party**

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે ત્રીજીતરફવાળાને સ્કીમમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ ત્રીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે બીજીતરફવાળાની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે ત્રીજીતરફવાળા બાનાખત રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા દરખાસ્ત મુકે તો બીજીતરફવાળા બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ બીજીતરફવાળા આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દીવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) **Failer of second party to take possesion Of Bunglow**
<u>ત્રીજીતરફવાળા(બંગલા)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા</u>

(૬.૧) બંગલાના વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી ત્રીજીતરફવાળા જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ બાનાખતમાં ઠરાવ્યા મુજબનો દસ્તાવેજો સહી કરીએ ત્રીજીતરફવાળા-૧૫(પંદર) દિવસમાં બંગલાનો કબજો લેશે અને બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને બંગલાનો કબજો સોંપી આપશે. જો કઈ કિસ્સામાં ત્રીજીતરફવાળા કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે ત્રીજીતરફવાળા-૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જ્યારે બંગલાના વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બંગલાના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે રકમ હોય તે ચુકવવા માટે ત્રીજીતરફવાળાને નોટીસ આપ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ બીજીતરફવાળા પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી બીજીતરફવાળા તેને તબદીલ કરી દેશે. બીજીતરફવાળા આ રકમ મહીને રૂા......... અંકે રૂપિયા....... પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) **Possession by the Second Party**

ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કબજો લેવા, બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા ત્રીજીતરફવાળાને બંગલાનો કબજો સોપીં આપ્યા બાદ બીજીતરફવાળાની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહિત ત્રીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) **Seprationstion And Warrantes of the First Party**
<u>બીજીતરફવાળા દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી</u>

બીજીતરફવાળા આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) એકતરફવાળા પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા બીજીતરફવાળા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારી ધરાવે છે તથા તેમજ બીજીતરફવાળા સ્કીમની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) બીજીતરફવાળાએ સ્કીમના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા સ્કીમને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે સ્કીમ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) જમીન, સ્કીમ અથવા બંગલા કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) સ્કીમ તથા જમીન તથા બંગલાના પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે.વધુમાં બીજીતરફવાળા હંમેશા, સ્કીમ, જમીન, મકાન/બંગલા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) બીજીતરફવાળાને આ બાનાખત કરવા માટે અધીકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્યા કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ બાનાખતથી ત્રીજીતરફવાળાના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, લખાણ તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) બીજીતરફવાળાએ આ સ્કીમનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ કે કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ બાનાખત હેઠળના ત્રીજીતરફવાળાના ઉક્ત બંગલા સબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ બાનાખત હેઠળ વિચારણા કરેલ બંગલો ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ કરવા અંગે બીજીતરફવાળાને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) એલોટમેન્ટ દસ્તાવેજ/વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે બીજીતરફવાળા, આ

બંગલાનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો ત્રીજીતરફવાળાને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો ત્રીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને સોંપી શકશે.

(જે) સદર સ્કીમની મિલકતોના વહીવટ માટે સોસાયટી દ્વારા સ્કીમની જાળવણી/ સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સ્કીમમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે. પરતું સદર સોસાયટીનો તમામ મેઈન્ટેનન્સ તથા સ્કીમની જાળવણી ખર્ચની તમામ રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ વરાડે ચુકવવાના રહેશે જેમાં બીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(કે) બીજીતરફવાળા, સરકારી માંગણું, ચાર્જ કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભરાણ પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઈ સ્કીમ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા સ્કીમ સંબધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત(સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) ત્રીજીતરફવાળા/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત બંગલો ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે આ બાનાખત કરે છે કે,

(એ) બંગલાનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ત્રીજીતરફવાળાએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) ત્રીજીતરફવાળા પોતાના બંગલામાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. ત્રીજીતરફવાળાની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

(સી) બંગલાના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં

પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) બંગલાનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ત્રીજીતરફવાળાએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. બંગલાનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેની જાળવણી સાચવણી માટે ત્રીજીતરફવાળા જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘન થાય તે રીતે બંગલાના બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. બંગલાને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી, તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો, ગટર, મોટી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) સદર સ્કીમ તથા બંગલાને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. ત્રીજીતરફવાળા વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે તે મકાનમાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા સ્કીમના અથવા બંગલા/મકાનના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, ત્રીજીતરફવાળા તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહરી વિભાગમાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ જે સ્કીમમાં કરેલ હોય તેમાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) ત્રીજીતરફવાળા સદર સ્કીમ તથા બંગલામાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એથવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) બંગલા/મકાનને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબધીત ત્રીજીતરફવાળાના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી

થયેથી પંદર દિવસમાં ત્રીજીતરફવાળા ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા સ્કીમ તથા બંગલાનાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જીસ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે ત્રીજીતરફવાળા ચુકવી આપશે.

(૦૯) **Conveyance of the said Bunglow**

બંગલાનાં દસ્તાવેજ બાબત

આ બાનાખત હેઠળ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી બીજીતરફવાળાને બંગલાની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા સ્કીમનાં પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ ત્રીજીતરફવાળા માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે..ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ત્રીજીતરફવાળા, આથી બીજીતરફવાળાને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે.....ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા બીજીતરફવાળાને અધિકૃત કરે છે. ત્રીજીતરફવાળા તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર ત્રીજીતરફવાળા સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **Defectiliability**

ક્ષતીની જવાબદારી

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે

બીજીતરફવાળાની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતી(માત્ર આર.સી.સી.બાંધકામ તથા પ્લાસ્ટર)નાં કિસ્સામાં, તે બાબત ત્રીજીતરફવાળઆને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળાના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો બીજીતરફવાળા તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) ***Right of Second party to Use Common Area and Facilites Subject to Payment of Total Maintence Charges***

સંપુર્ણ મેઈનટેન્સ(ઝાળવણી સાચવણી)ખર્ચની ચુકવણીને આધીન ત્રીજીતરફવાળાના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક

ત્રીજીતરફવાળા આથી કબુલ કરે છે કે તે બંગલાની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ ત્રીજીતરફવાળા (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશના હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા ત્રીજીતરફવાળાની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) ***Right to Enter The Bungalow For Repairs***

સમારકામ માટે બંગલામાં દાખલ થવાનો અધિકાર

એકતરફવાળા/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ ત્રીજીતરફવાળાને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના માર્યાદીત હક્ક

રહેશે તથા ત્રીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે કે ઓસોસીએશન ઓફ ત્રીજીતરફવાળા તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે બંગલા/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) **Uses of Basement & Service Area**

સર્વિસ એરીયાનો વપરાશ

"વૃંદાવન બંગલોઝ-૭" સ્કીમમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વીજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ સાધનો વિગેરે.... તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળાને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) **General combance with respect to Scheme/Bungalows**

સ્કીમ/બંગલા સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત

(એ) સ્કીમ/બંગલાનાં આંતરીક સામારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક્ત સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (સ્કીમ/બંગલામાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ત્રીજીતરફવાળા સ્કીમ/બંગલામાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમદ બેરીંગ સહિત) ખસેડી શકશે નહી. બીજીતરફવાળા દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર ત્રીજીતરફવાળા સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) **Compliance of laws Notification to by Third Part**

ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે..નાં પાલન બાબત

ત્રીજીતરફવાળા સ્કીમમાં સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ સ્કીમ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે ત્રીજીતરફવાળા આ બાનાખત કરે છે ત્રીજીતરફવાળા આથી બાહેંધરી લીધી છે કે, આ સ્કીમ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સામારકામ વિગેરે....ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **First Part/Second Part Shall not Mortgageor Create Charge**

એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા ગીરો મુકશે નહી થવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

આ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આ બાનાખતમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે બંગલો ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવુ બંગલો ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તો તે ત્રીજીતરફવાળાનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) **Flat Ownership Act, (of relevant State) (Not Applicable)**

સંબંધીત રાજ્યનાં ફલેટના ઓનરશીપ કાનુન

એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરતા ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ-૧૯૭૩ને અનુરૂપ છે. એકતરફવાળા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) **Binding Effect**

બંધનકારક અસર

એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા દ્વારા બાનાખત ત્રીજીતરફવાળાને મોકલી

આપવાથી જ્યા સુધી આ બાનાખત ત્રીજીતરફવાળા તે બાનાખત મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને બીજીતરફવાળાને પરત કરે નહી તથા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ-રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં એકતરફવાળા/ બીજીતરફવાળા માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો ત્રીજીતરફવાળા આ બાનાખત ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં સહી કરીને એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને તેની કસૂર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે અને જો તે ત્રીજીતરફવાળાને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો ત્રીજીતરફવાળાની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા ત્રીજીતરફવાળાએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત ત્રીજીતરફવાળાને કોઈપણ જાતના વ્યાજ વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ***Entire Agreeemnt***

<u>સંપુર્ણ બાનાખત</u>

આ બાનાખતને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ બાનાખત તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ સ્કીમ/બંગલા બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ ***(Supersede)*** *થાય છે.*

(૨૦) ***Right To Amenet***

સુધારા કરવાના હકક બન્ને ક્ષપકારોની સંમતીથી આ બાનાખતમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) ***Provisions of this Agreement applicable on Allottee Subsequent Allotees :-***

આથી બન્ને ક્ષપકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ સ્કીમ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર સ્કીમના ત્રીજીતરફવાળાને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેંધરીઓ તેમા ઉદેશ તથા હેતુ માટે સ્કીમ સાથે જશે.

(૨૨) ***Severability :-***

<u>અલગતા બાબત :-</u>

આ બાનાખત હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો બાનાખતની તે જોગવાઈઓ આ બાનાખતના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ બાનાખતની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને બાનાખત સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) ***Metod of Calculation of Proportiona at eshare wherever referrred to in the Agreement :-***

<u>બાનાખત જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :-</u>

જયાં-જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે ત્રીજીતરફવાળાએ સ્કીમ અન્ય ત્રીજીતરફવાળાઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ સ્કીમના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર ત્રીજીતરફવાળાએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) ***Further Assurance***

<u>વધારાની ખાત્રી</u>

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે, કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ બાનાખતની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ

વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) **Place of execution**

સહી કરવાનું સ્થળ

એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ બાનાખત એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા તથા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ બાનાખત બોપલ/ગોતા/અમદાવાદ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) **નોંધણી**

ત્રીજીતરફવાળા અથવા/અને એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા આ બાનાખત તથા એલોટમેન્ટ/કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **Notices**

સુચનાઓ

આ બાનાખત દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ ત્રીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) ત્રીજીતરફવાળાનું સરનામું :-

....

....

(૨) બીજીતરફવાળાનું સરનામું :-

મે. વૃંદાવન બીલ્ડકોન- એ નામની ભાગીદારી પેઢી,

ઠેકાણું:- ૧૭, વૃંદાવન બંગ્લોઝ વિભાગ-૧, થલતેજ-શીલજ રોડ, અમદાવાદ-૩૮૦ ૦૦૫૯ ની વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

૧.કલ્પેશભાઈ નાજાભાઈ આહીર,

રહેવાસી:- ૧૭, વૃંદાવન બંગ્લોઝ વિભાગ-૧, થલતેજ-શીલજ રોડ, અમદાવાદ-૩૮૦ ૦૦૫૯.

૨.વિશાલભાઈ નાજાભાઈ આહીર,

રહેવાસી:- ૧૮, વૃંદાવન બંગ્લોઝ વિભાગ-૧, થલતેજ-શીલજ રોડ, અમદાવાદ-૩૮૦ ૦૦૫૯.

(૩) એકતરફવાળાનું સરનામું :-

૧.ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/બી તે સોસાયટીની વતી અને તરફથી તેના

ચેરમેન :- મુકેશભાઈ એન. વાઘમશી

સેક્રેટરી :- અશોકભાઈ ડી. આહીર

બંને ઠેકાણું:- મજકુરના.

૨.ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/સી તે સોસાયટીની વતી અને તરફથી તેના

ચેરમેન :- અશોકભાઈ ડી. વાઘમશી

સેક્રેટરી :- વલ્લભભાઈ પી. કાસુન્દ્રા

બંને ઠેકાણું:- મજકુરના.

આ બાનાખત સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો ત્રીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો એકતરફવાળા/ બીજીતરફવાળાને તથા ત્રીજીતરફવાળાને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં

આવશે.

(૨૮) **Joint Third Part**

સંયુકત ત્રીજીતરફવાળા

જોઈન્ટ ત્રીજીતરફવાળા હોય તેવા કિસ્સામાં એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા દ્વારા નામ પ્રથમ હોય તેવા ત્રીજીતરફવાળાને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ ત્રીજીતરફવાળા યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) **સ્ટેમ્પ ડયૂટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-**

આ બાનાખત તથા એલોટમેન્ટ/કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પ ડયૂટી તથા નોંધણી ખર્ચ ત્રીજીતરફવાળા કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) **Dispute Resolution**

વિવાદનો ઉકેલ

આ બાનાખતની બોલીઓ શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) **Governing Law**

શાસન વ્યવસ્થા

આ બાનાખત હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ બાનાખતમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી બાનાખત સોંપી આપેલ છે.

એકતરફવાળા:-

જમીન માલિક

૧. ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/બીની

વતી અને તરફથી

....

(ચેરમેન :- મુકેશભાઈ એન. વાઘમશી)

....

(સેક્રેટરી :- અશોકભાઈ ડી. આહીર)

૨. ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/સીની

વતી અને તરફથી

....

(ચેરમેન :- અશોકભાઈ ડી. વાઘમશી)

....

(સેક્રેટરી :- વલ્લભભાઈ પી. કાસુન્દ્રા)

<u>બીજીતરફવાળાઃ-</u>

ડેવલપર

મે. વૃંદાવન બીલ્ડકોન- એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વતી

અને તરફથી તેના ભાગીદારો

૧. ....

(કલ્પેશભાઈ નાજાભાઈ આહીર)

૨. ....

(વિશાલભાઈ નાજાભાઈ આહીર) *(સાક્ષી નંબર-૨)*

<u>ત્રીજીતરફવાળાઃ-</u>

લખાવી લેનાર

૧............................
(   )
૨............................
(   )

<u>સાક્ષીની સહી :-</u>

૧.

નામ ....

સરનામું......................

૨.

નામ ....

સરનામું......................

<u>પરિશિષ્ટ -૧</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯(બોપલ) તાલુકા ઘાટલોડીયા (જુનો અમદાવાદ શહેર-પશ્ચિમ તાલુકા)ના મોજે થલતેજ ગામની સીમના સ્થળ ઉપર એકત્રીત કરવામાં આવેલ સર્વે નંબર-૨૮૭/૨ ની ૫૭૮૯.૦૩ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન (ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર-બી ની ૪૮૮૬ સ.ચો.મી.) તથા સર્વે નંબર-૨૮૭/૩ની ૫૯૦૦ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન (ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩૯ ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર-સી ની ૪૯૮૦ સ.ચો.મી. જમીન) ઉપર **"વૃંદાવન બંગલોઝ-૭"** નામની રેસીડેન્સીયલ બંગલાઓની સ્કીમનું આયાજેન કરવામાં આવેલ છે તે જમીન એકતરફવાળા લખી આપનારની સંપૂર્ણ માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને રેવન્યુ/સરકારી રેકર્ડમાં તે લખી આપનાર સોસાયટીના નામે ચાલે છે તે જમીનના ડેવલપમેન્ટના રાઈટ્સ/હક્કો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જેઓએ તે જમીન ઉપર "વૃંદાવન બંગલોઝ-૭" નામની રેસીડેન્સીયલ બંગલાની સ્કીમ મુકેલ છે, જેના ચારખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- સદર ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ પૈકી

પશ્ચિમે :- ૧૨ મીટર પહોળો ટી.પી. રોડ

ઉત્તરે :- ૧૮ મીટર પહોળો ટી.પી. રોડ

દક્ષિણે :- ખાનગી રોડ તથા સદર ફાયનલ પ્લોટ નંબર-૭ના સબ-પ્લોટ નંબર-ડી

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં - ગાર્ડન, પાર્કીગ, વરંડો, ડ્રાઈગીંગ રૂમ, ડાયનીગ, બેડરૂમ, કિંચન, સ્ટોર રૂમ, વોશ રૂમ, ૩ ટોઈલેટ, સર્વન્ટ રૂમ,

ફર્સ્ટ ફલોરમાં - સીંટીંગ રૂમ, માસ્ટર બેડરૂમ, ૨ બેડરૂમ, ડ્રેસ રૂમ, ૩ ટોઈલેટ

સેકન્ડ ફલોરમાં - માસ્ટર બેડરૂમ, ડ્રેસ રૂમ, સ્ટોર રૂમ, ટોઈલેટ, જી.વાય.એમ, ટેરેસ

<u>પરિશિષ્ટ -૨</u>

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **"વૃંદાવન બંગલોઝ-૭"** *નામની રેસીડેન્સીયલ ફલેટ્સની યોજનામાંના* **............... સ.ચો.મી.** *ના ક્ષેત્રફળની જમીન તથા તેની ઉપર આવેલ* **આ.......... સ.ચો.મી.(સુપર બીલ્ટઅપ એરીયા)** *ના ક્ષેત્રફળના બંગલાના બાંધકામવાળી* **બંગલા નંબર-........(...........)** *તરીકે ઓળખાતી મિલકત તથા સદર સ્કીમના પ્લોટ/મિલકત હોલ્ડરો માટે મજકુર ફાયનલ પ્લોટની જમીનમાં ઈન્ટરનલ રસ્તા અને કોમન પ્લોટ માટે મુકવામાં/છોડવામાં આવેલ જમીન* **પૈકી વગર વહેંચાયેલ .... સ.ચો.મી. જમીન એમ મળી કુલ ....સ.ચો.મી. જમીન**, *જેના ચારખુંટ નીચે મુજબ છે.*

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

<u>એનેક્ષર-૧</u>

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

<u>એનેક્ષર-૨</u>

(બંગલાના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

બંગલાના તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

<u>STRUCTURE</u> :

1. Earthquake resistant frame structure

2. Outside double coat of sand-face plaster
3. Inside mala finish plaster

FLOORING :

1. 800 x 800mm. Vitrified titles
2. Rustic titles for verandah and balcony
3. Seal Granites staricase
4. Utility area with polish and kota stone flooring
5. China mosaic flooring for terrace area

KITCHEN :

1. Granite platform of premium quality
2. Stainless steel sink of premium quality
3. Glazed titles cladded up to lintel level
4. Concealed gas pipeline fitting
5. DP kota shelf, glazed title up to lintel level in store room

DOORS & WINDOWS :

1. Decorative door for main entrance
2. Other doors will be wooden and flush doors
3. Fully glazed, wooden windows with safety bars
4. Teak wood full windows & Doors frame

PAINTS :

1. Inside putty finish/P.O.P. Panning
2. 100% acrylic paint for exterior

ELECTRICAL :

1. 3 phase concealed, ISI copper wiring with ample electric points in all areas
2. AC/TV and Telephone points in all bedrooms
3. ISI modulare electrical accessories of standard quality

4. MCB distribution panel

TOILET :

1. Glazed/Ceramic tiles up to lintel level
2. Granite counter
3. Standard company bath fitting
4. Hot and cold water supply line
5. SWR drainage system

CLUB HOUSE AMENITIES

1. Beautifully Landscaped
2. Splash Pool
3. Home Theatre
4. Indoor Games
5. Party Hall

SPECIAL AMENITIES

1. 5 Bedrooms, Hall, Kitchen, Dinning
2. Decorative Main Entrance Gate with Security Cabin
3. Video Door Phone
4. Developed Lawn and Paved Parking for Each Bunglow
5. Intercom Facility Between Individual Bunglow
6. DTH Satellite Cable Provision
7. Hydro Pneumati Pressure System for 24 Hours Water
8. Anti-Termite Treatment with 5 Years Guarantee
9. Water-softeener Plant, Common for All
10. Each Bungalow has Solar Water System which can contain 300lts. of water
11. Sophisticated Designer Approach too Provide Good Light, Ventilation in the House wiht sufficient storage space and utility area for comfortable living

તદ્ઉપરાંત બંગલામાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

આજરોજ તારીખ......માહે ...., સને ૨૦.....ના શુભદિને.

અત્રે......................... મત્તુ,અત્રે........................શાખ.

<u>એકતરફવાળા:-</u>

જમીન માલિક

૧. ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/બીની

વતી અને તરફથી

....

(ચેરમેન :- મુકેશભાઈ એન. વાઘમશી) *(સાક્ષી નંબર-૧)*

....

(સેક્રેટરી :- અશોકભાઈ ડી. આહીર)

૨. ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/સીની

વતી અને તરફથી

....

(ચેરમેન :- અશોકભાઈ ડી. વાઘમશી)

....

(સેક્રેટરી :- વલ્લભભાઈ પી. કાસુન્દ્રા)

<u>બીજીતરફવાળા:-</u>

ડેવલપર

મે. વૃંદાવન બીલ્ડકોન- એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વતી

અને તરફથી તેના ભાગીદારો

૧. ....

(કલ્પેશભાઈ નાજાભાઈ આહીર)

૨. ....

(વિશાલભાઈ નાજાભાઈ આહીર)

<u>ત્રીજીતરફવાળા:-</u>

લખાવી લેનાર

૧............................ ....
( ) (સાક્ષી નંબર-૨)
૨............................
( )

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૨-એ મુજબનું પરીશીષ્ટ

<u>એકતરફવાળાઃ-</u>

જમીન માલિક

૧. ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/બીની

વતી અને તરફથી

ચેરમેન :- મુકેશભાઈ એન. વાઘમશી

.... (ફોટો) ....

(સહી) (અંગુઠાનું નિશાન)

સેક્રેટરી :- અશોકભાઈ ડી. આહીર

.... (ફોટો) ....

(સહી) (અંગુઠાનું નિશાન)

૨. ધી સરસ્વતી સ્મૃતિ કો.ઓ.હા.સો.લી. વિભાગ-૩/સીની

વતી અને તરફથી

ચેરમેન :- અશોકભાઈ ડી. વાઘમશી

.... (ફોટો) ....

(સહી) (અંગુઠાનું નિશાન)

સેક્રેટરી :- વલ્લભભાઈ પી. કાસુન્દ્રા

.... (ફોટો) ....

(સહી) (અંગુઠાનું નિશાન)

<u>બીજીતરફવાળાઃ-</u>

ડેવલપર

મે. વૃંદાવન બીલ્ડકોન- એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વતી

અને તરફથી તેના ભાગીદારો

૧.કલ્પેશભાઈ નાજાભાઈ આહીર

.... (ફોટો) ....

(સહી) (અંગુઠાનું નિશાન)

૨. વિશાલભાઈ નાજાભાઈ આહીર

.... (ફોટો) ....

(સહી) (અંગુઠાનું નિશાન)

<u>ત્રીજીતરફવાળાઃ-</u>

લખાવી લેનાર

૧............................

.... (ફોટો) ....

(સહી) (અંગુઠાનું નિશાન)

૨............................

.... (ફોટો) ....

(સહી) (અંગુઠાનું નિશાન)