બાનાખત

(કબજા વગરનો)

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) વિભાગ ના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ગામ ફતેહવાડીની સીમના સર્વે નં.–૪૬૪/૧ અને ૪૬૪/૨ ની ચો.મી ૬૬૭૮ ની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.–૮૯ માં સમાવેશ થતાં ફા.પ્લોટ નં.–૮૭ ની ૪૦૦૭ ચો.મી. ની જમીન ફાળવી આપેલ છે તે ફા. પ્લોટ નંબર– ૮૭ ની ૪૦૦૭ ચો.મી. બીનખેતી ની (મલ્ટી પર્પસ ના હેતુ) જમીન જે એ.એમ.સી માં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"અપાર પ્રાઈડ હોમ્સ"** સ્કીમ આવેલ છે તે **"અપાર પ્રાઈડ હોમ્સ"** ના બ્લોક .... ના .... ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ/ફલેટ નંબર.............. ની .... સ.મ.ચો.મી તથા .... સ.મ.ચો.મી બાલ્કની તથા ....સ.મ.ચો.મી વોશ એરિયા યાને કુલ .... સ.મ.ચો.મી કારપેટ ના રહેણાંકના ફલેટ બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું જમીન માં વગર વહેચાયેલ ....સ.મ.ચો.મી ના હકક, સહીતની મિલકત નો બાનાખત કબજા સિવાયનો

લખી અપનાર યાને કે એકતરફવાળા :–

સંદીપભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ– પુખ્તવયના, ધંધો – વેપાર, ધર્મે– હિન્દુ,

PAN NO. :- ABCPP1764F

Adhar No. ૫૬૮૧૬૩૪૯૮૪૮૫

રહેવાસી– ....

....

જેમને હવે પછી આ બાનાખત ના કરારમાં અમો વેચાણ અપનાર અગર લખી આપનાર યાને જમીન માલિક એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દ ના અર્થમાં તમો વેચાણ લખી આપનારાઓ તથા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વકીલો, સકશેસરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર યાને બીજી તરફવાળા :–

....

ઉ.વ.આ– પુખ્તવયના, ધંધો – વેપાર/નોકરી, ધર્મે–...........,

PAN NO ....

Adhar No. ....

રહેવાસી– ....

....

જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરાર માં તમો વેચાણ લેનાર અગર લખાવી લેનાર અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દ ના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વકીલો, સકશેસરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

કન્ફરમીંગ પક્ષકાર–ડેવલોપર યાને ત્રીજી તરફવાળા :–

સ્ટેટીસ્ટા ઈન્ફ્રા ડેવલપર્સ એલ. એલ. પી. નામની ભાગીદારી પેઢી કે

જેની ઓફિસ ૨૩,એફ/એફ પટેલ વાસ પાસે,મકરબા

પ્રાથમિક શાળા પાસે, મકરબા ગામ,

અમદાવાદ ૩૮૦૦૫૧ માં આવેલી છે.

તેના વતી અને તરફથી ભાગીદાર,

ઘનશ્યામભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ભરવાડ

PAN NO : AMXPB0199A

Adhar No. 364491899443

ઉ.વ.આ– પુખ્તવયના, ધંધો – વેપાર, ધર્મે– હિન્દુ,

રહેવાસીઃ ૨૩,એફ/એફ પટેલ વાસ પાસે,

મકરબા ગામ, અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૧

જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરાર માં અમો કન્ફરમીંગ પાર્ટી, બીલ્ડર્સ, ડેવલપર્સ, પ્રમોટર, ત્રીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દ ના અર્થમાં હાલ ભાગીદાર તથા વખતોવખતના ભાગીદાર તથા દરેકાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વકીલો, સકશેસરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧. જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) ના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ગામ ફતેહવાડીની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.–૪૬૪/૧ અને ૪૬૪/૨ ની ચો.મી. ૬૬૭૮ ની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.–૮૯ માં

સમાવેશ થતાં ફા.પ્લોટ નં.–૮૭ ની ૪૦૦૭ ચો.મી. ની જમીન અમો લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ થી રાખેલ છે. જે બાબતોનો દસ્તાવેજ અમદાવાદ – ૪ (પાલડી) ના મે.સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૧૦૦૯ થી તારીખ ૨૭–૦૮–૨૦૨૦ ના રોજતેજ તારીખ એ નોંધવામાં આવેલ. એ રીતેં વેચાણ દસ્તાવેજ ના આધારે ઉપર જણાવેલ જમીન ના આધારે ઉપર જણાવેલ જમીનના અમો વેચાણ આપનાર કુલ સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા. જેના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ (એન્ટ્રી) નંબર – ૫૮૩૩ તારીખ ૯–૯–૨૦૨૦ થી અમારા નામે નોંધ પડેલ છે. જે વર્ણન વાળી મિલકત ને હવે પછી સદરહું બાનાખત ના કરારમાં "સદરહું જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. તે **"અપાર પ્રાઈડ હોમ્સ"** ના બ્લોક .... ના .... ફ્લોર ના ઉપર આવેલ યુનિટ/ફ્લેટ નંબરઃ .... ની .... સ. ચો.મી. તથા .... સ.ચો. મી. બાલ્કની તથા .... સ.ચો. મી. વોશ એરીયા યાને કુલ ....સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા ના રહેણાંકના ફ્લેટ બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદરહું જમીન માં વગર વહેંચાયેલ ....સ.ચો.મી. ના હકક, સહીતની મિલકત એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા ની માલિકી ની અમારા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર માં સદરહું મિલકત, સદરહું વેચાણ થતી મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૩. મોજે– ફતેહવાડી ની સીમના સર્વે નંબર– ૪૬૪/૧ અને ૪૬૪/૨ ની ચો.મી. ૬૬૭૮ ની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૮૯ માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નંબર– ૮૭ ની ૪૦૦૭ ચો.મી.ની જમીન ફાળવી આપેલ છે તેવી જમીનને મલ્ટી પર્પસ ના હેતુ માટે ની બિનખેતીની મંજુરી મે. જીલ્લા કલેકટર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ ના તારીખ – ૨૮/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ નંબર – ૩૦૭૦/૦૭/૧૯/૦૬૧/૨૦૨૦ અને ૩૦૬૯/૦૭/૧૯/૦૬૧/૨૦૨૦ થી આપેલ.

૪. સદરહું ફા.પ્લોટ નંબર – ૮૭ ની ૪૦૦૭ ચો.મી. (વેચાણ દસ્તાવેજ મુજબ) જમીન જે એ.એમ.સી. માં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ૪૦૦૭ સ.ચો.મી. જમીન માં બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન(નકશા) અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનને રજાચિઠીનંબર 05813/201021/A5296/RO/M1 તથા 05814/201021/A5297/RO/M1 તથા 05815/201021/A5298/RO/M1 તારીખ ૦૨–૦૩–૨૦૨૨ થી મંજુર કરેલા છે. આ રીતે ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહું જમીન ઉપર **"અપાર પ્રાઈડ હોમ્સ"** નામની રહેણાંક ના ફ્લેટોની સ્કીમ મુકેલ છે.

૫. ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગુલેટ્રરી ઓથોરીટીનું રજીસ્ટ્રેશન ની અરજી કરેલ છે. જેનો એનકલોજમેન્ટ નંબર......................તારીખ...................છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર .... તારીખ ....છે.

૬. સદર જમીન ઉપર ફલેટ ટાઈપના મકાનોનું બાંધકામ કરવા માટે અમો લખી આપનારે તમો કન્ફરમીંગ પક્ષકાર–ડેવલોપર સાથે એક ડેવલોપમેન્ટ નો કરાર અમદાવાદ–૪ (પાલડી) ના મે.સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર– ૫૯૨૮ તારીખ– ૦૫/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજતેજ તારીખે નોંધવામાં આવેલ. જેની રૂઈએ અમો લખી આપનારએ તમો કન્ફરમીંગ પક્ષકાર–ડેવલોપર કમ બિલડર્સ તરીકે નિમણૂક કરેલ છે. સદર જમીનમાં થનાર બાંધકામ સૂચિત ખરીદનારાઓને કન્ફરમીંગ પક્ષકારઓએ વેચાણ આપવાનું છે. અને બાંધકામની કિંમત કન્ફરમીંગ પક્ષકારએલેવાની છે. જયારે સદર જમીનની તે બાંધકામને લાગુ પડતી જમીન ની કિંમત લખી આપનારાએ લેવાની છે. પરંતુ જમીન અંગેના નાણાં લખી આપનાર વતી કન્ફરમીંગ પક્ષકારોએ મેળવી લખી આપનારને તેમના હિસ્સા મુજબની જમીનની કિંમત કન્ફરમીંગ પક્ષકારએ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

૭. સદરહું મિલકત તમો વેચાણ લેનાર–બીજી તરફવાળા એ વેચાણ લેવા સારૂ અમો વેચાણ આપનાર માલિક/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર–ત્રીજી તરફવાળા સંપર્ક કરેલ અને આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલ અને આમ સદરહું સ્કીમ માં આવેલ એટલે કે તે **"અપાર પ્રાઈડ હોમ્સ"** ના બ્લોક.................ના .... ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ/ફલોર નંબર : .... ની .... સ.ચો.મી. તથા .... સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા .... રહેણાંકના ફલેટ બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદરહું જમીન માં વગર વહેચાયેલ ....સ.ચો.મી. ના હકક, સહીતની મિલકત કુલ્લે રૂા .... /– અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ. જેથી તે અંગે આપણે બંને પક્ષકારો આજરોજ આ બાનાખત કરીએ છીએ જેની શરતો અને સમજુતીઓ નીચે મુજબ છે.

શરતો અને સમજુતીઓ

(૧) સદરહું યુનિટ/ફલેટ વેચાણ લેવાનું બીજી તરફવાળાએ મંજુર કરેલ હોઈ, ભવિષ્યમાં તે અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો, તકરાર લેવાની નથી અને તે રીતેની સંપુર્ણ સ્પષ્ટતા સાથે સદરહુ મિલકત બીજી તરફવાળા એકતરફવાળા/ બીજી તરફવાળા પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ. સદરહું સ્કીમની સહીયારી સગવડો જેવી કે પેસેજ, પગથીયા, ધાબુ, રોડ, પાણી કનેકશન, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ, ઓવરહેટ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતા હકકો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૨) સદરહુ મિલકત નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન નો ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, વેટ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા મેઈન્ટેન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્વયે થીત રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા ની રહેશે.

(૩) આ બાનાખતના બાનામાં તમો બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને નીચેની વિગતે આ બાનાખતના બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે કુલ વેચાણના ૧૦% થી વધુ નહી ચુકવી આપેલ છે.

રૂા .... ૦૦૦–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરાનો તમો વેચાણ લેનારે અમો

કન્ફરમીંગ પક્ષકાર ને અમારા નામનો ....

શાખા,નો ચેક આપેલ છે. જેનો ચેક નંબર–...

તા – .... છે.

એ રીતે બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે રૂા ..../– **(અંકે રૂપિયા .... પુરા)** તમો બીજીતરફવાળાએ અમો ત્રીજીતરફવાળાને ઉપરોકત વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જેરકમ અમો ત્રીજીતરફવાળાને મળી ગયેલી છે. તેની પહોંચ અમો ત્રીજીતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ. આ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મંજરે આપવાની છે.

(૪) સદરહું મિલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ આ સાથે પોઈન્ટ નંબર–૧૬ માં દર્શાવેલ પરિશિષ્ટ મુજબ ચુકવવાનો છે. પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત ખરીદવા લોન લેવાની હશે તો તે લોન વધુમાં વધુ ૩(ત્રણ) માસના ગાળામાં મેળવી લેવાની રહેશે તથા સદરહુ સ્કીમના યુનિટ/ફ્લેટની વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન પાસેથી બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. તે હકીકત બીજીતરફવાળા બીનશરતી રીતે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયે બાકી રહેતી અવેજ ની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ઉપર જણાવેલ સમય મર્યાદા અનુસાર અચુક ચુકવવાની રહેશે અને જો બીજીતરફવાળા બાકી અવેજની ચુકવણી ઉપરોકત સમયમર્યાદામાં કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો આપોઆપ આ કરાર રદ ગણાશે તથા બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરવામાં આવે ત્યારે પરત કરવામાં આવશે, જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈજ કાયદાકીય તકરારો કે વાંધાઓ ઉઠાવવા હકદાર રહેશે નહિ તેવી સ્પષ્ટ શરત અને સમજુતી અનુસાર સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સારૂનું બાનાખત કરી આપેલ છે. જે

હકીકત બીજીતરફવાળાને બિનશરતી રીતે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે તેની બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૫) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ સદરહુ મિલકતની સાથે આવેલ બાલ્કની........... સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોકત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં તથા દર્શાવેલ કાર્પેટ એરીયામાં થઈ ગયેલ છે.

(૬) આ બાનાખતથી સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલો નથી પરંતુ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બાંધકામ પૂર્ણ થયે થી બી.યુ. પરમીશન મળ્યા પછી સોંપવાનો છે.

(૭) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ અમો ત્રીજીતરફવાળાએ તા **૩૧–૦૩–૨૦૨૬** સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું છે. પરંતુ જો કોઈ કુદરતી આફત જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોંડુ, વરસાદ, લોકડાઉન કે માલસામાન ન મળવાને કારણે બાંધકામ પુર્ણ ન થાય તો મુદત આપોઆપ વધારો ગણાશે.

(૮) સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટી રચના સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટો/ફલેટોનું વેચાણ થયે માસ–૩ (ત્રણ) સુધીમાં કરવામાં આવશે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૯) સદરહુ સ્કીમનું નામ **"અપાર પ્રાઈડ હોમ્સ"** રાખવામાં આવેલ છે. જે નામ તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરો બદલી શકશે નહી.

(૧૦) એકતરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર **"અપાર પ્રાઈડ હોમ્સ"** ના નામથી ઓળખાતી યુનિટ/ફલેટની સ્કીમના બાંધકામ સારૂ જે આકીટેર્કટો, સ્ટ્રકચરલ એન્જીનિયરો, કોન્ટ્રાકટરો, ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે. અને તે અંગેની તમામ માહિતી બીજીતરફવાળાએ મેળવેલ છે. તેમજ બાંધકામ અંગેના ત્રીજીતરફવાળા સાથે જે કોઈ કરાર, લખાણો થયેલ છે તેનાથી બીજીતરફવાળા માહિતગાર છો તથા તેવા તમામ લખાણો બીજીતરફવાળાએ બિનશરતી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧૧) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર હકક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહિ. સદરહુ યુનિટ/ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનિટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ **રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬**ના નિતિ–નિયમ

મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ સંયુકત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળા ની છે. અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ યુનિટ હોલ્ડરોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. જે હકકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૨) સદરહુ સ્કીમના બાંધકામમાં હયાત કાયદાકીય છુટછાટો ને લીધે કે ચાલુ સ્કીમ દરમ્યાન કાયદાકીય ફેરફાર ને લીધે કે ચાલુ સ્કીમ દરમ્યાન કાયદાકીય ફેરફાર ને લીધે મળતી વધારાની છુટછાટો અનુસાર સ્કીમમાં મોટા ફેરફાર કરવા પડે તો સ્કીમના સ્ટ્રકચર એન્જીનીર્યસ તથા આર્કીટેકની સુચના અને સંમતિ અનુસાર તેવા ફેરફાર કરવાના હકકો ત્રીજીતરફવાળાના રહેશે પરંતુ તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ યુનિટ/ફલેટના ક્ષેત્રફળમાં કે લોકેશનમાં ફેરફાર ત્રીજીતરફવાળા કરી શકશે નહિ અને જે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મિલકતના ક્ષેત્રફળ માં કે લોકેશનમાં ફેરફાર થતો હશે તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાની સંમતિ લેવાની રહેશે.

(૧૩) ત્રીજીતરફવાળા એ સદરહુ ફલેટ/યુનિટ નો કબજો એક તરફવાળા ને તા– ૩૧–૦૩–૨૦૨૬ ના દિવસે અથવા તે પહેલા આપશે. ત્રીજીતરફવાળા જો સમયસર સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળા ન આપી શકે તો બીજીતરફવાળા કોઈપણ કારણ વગર સદરહુ મિલકત અંગે બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત માંગવા હકકદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા વહીવટી ખર્ચની રકમ બાદ કર્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ MCLR+ 2% ના નકકી થયેલા વ્યાજસહિત પરત ચુકવશે પરંતુ તેમ છતાં જો બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગતા હશે તો ત્રીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો જયાં સુધિ ન સોંપે ત્યાં સુધિના સમય માટે પ્રત્યેક માસનું બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર MCLR+ 2% નું વ્યાજ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૪) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકત તથા સહિયારી જમીનનાં મેઈન્ટેનન્સ સારૂ સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી માસ –૩ (ત્રણ) માં સદરહુ સ્કીમના ફલેટ/યુનિટ હોલ્ડરો માટે સર્વિસ સોસાયટી ની રચના કરવામાં આવેલ છે. જે સદરહુ સોસાયટીના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે અને તેની સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ–નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે પરંતુ જો સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ–નિયમોનું પાલન કરવા નિષ્ફળ જાય તો સદરહુ મિલકતનો કરાર આપોઆપ રદ–બાતલ ગણાશે અને ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવા

સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા વહીવટી ખર્ચ તથા નુકશાનની રકમ કાપી બાકી રહેતી બીજીતરફવાળા કોઈ, વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા હકકદાર રહેશે નહિ.

(૧૫) અમો ત્રીજીતરફવાળા ઉપરોકત સ્કીમ નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજીતરફવાળાને યુનિટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જશે તો બીજીતરફવાળા કે જેઓ આ સ્કીમમાંથી બુકીંગ કેન્સલ કરાવવા માંગતા ન હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો ત્રીજીતરફવાળાએ સ્કીમમાં મોડું કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજીતરફવાળાને કબજો સોંપવામા ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે SBI MCLR+2% વાર્ષિક દરે મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવી આપીશું. તેવી જ રીતે બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ અમો ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક SBI MCLR+2% ટકાના દરે બીજીતરફવાળાએ અમો ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષકારો આથી સંમત છે.

(૧૬) સદરહુ યુનિટ/ફલેટ અન્વયે ચુકવવાની થતી વેચાણ અવેજની રકમ ની વિગત :–

ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ સદર ફલેટ/યુનિટવાળી મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમતની ચુકવણી નીચે મુજબના સ્ટેજ/મુદતે કરવાની છે.

એ) સદર વેચાણ આપેલ ફલેટ/યુનિટની બાકીના વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ(કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહિ) રૂા ..../– ની રકમ બીજીતરફવાળો કરાર કર્યા બાદ ત્રીજીતરફવાળાને આ કરાર વખતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

બી) સદર વેચાણ આપેલ ફલેટ/યુનિટની બાકીના વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ(કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહિ) બીજીતરફવાળો કરાર કર્યા બાદ ત્રીજીતરફવાળાને પ્લીન્થ લેવલના બાંધકામ પુર્ણ થતા ચુકવી આપવાની છે.

સી) સદર વેચાણ આપેલ ફલેટ/યુનિટની બાકીના વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ(કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહિ) બીજીતરફવાળો કરાર કર્યા બાદ ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટના ધાબાનું બાંધકામ પુર્ણ થતા ચુકવી આપવાની છે.

ડી) સદર વેચાણ આપેલ ફલેટ/યુનિટની બાકીના વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ(કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહિ) બીજીતરફવાળો કરાર કર્યા બાદ ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટ/યુનિટના અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી, દરવાજા, લાગતા ચુકવી આપવાની છે.

ઈ) સદર વેચાણ આપેલ ફલેટ/યુનિટની બાકીના વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ(કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહિ) બીજીતરફવાળો કરાર કર્યા બાદ ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટના તમામ સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફટની દિવાલો, લોબી, તમામના બાંધકામ પુર્ણ થતા ચુકવી આપવાની છે.

એફ) સદર વેચાણ આપેલ ફલેટ/યુનિટની બાકીના વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ(કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહિ) બીજીતરફવાળો કરાર કર્યા બાદ ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટના સંપુર્ણ બાંધકામ, પ્લમ્બીંગ, બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાના વોટર પ્રુફીંગ વિગેરે તમામ પુર્ણ થયેથી ચુકવી આપવાની છે.

જી) સદર વેચાણ આપેલ ફલેટ/યુનિટની બાકીના વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ(કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહિ) બીજીતરફવાળો કરાર કર્યા બાદ ત્રીજીતરફવાળાને સદર સ્કીમમાં આવેલ બ્લોકના ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ, લોબી, દરવાજા, પર્યાવરણી સગવડો પેવીંગ, પ્લીન્થની સાચવણી તથા અન્ય સગવડો ચાલુ કર્યા પછી ચુકવી આપવાની છે.

એચ) સદર વેચાણ આપેલ ફલેટ/યુનિટની બાકીના વેચાણ અવેજ બાકીની રકમ બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવેત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

એ રીતેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતની ધાક, ધમકી કે દબાણ માં આવ્યા સિવાય, સ્વસ્થ ચિત્ત–મનથી લખી આપેલ છે. જે અમો વેચાણ આપનાર તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે વાતની સાક્ષી માટે અમોએ અમારા સહીમતા નીચે જણાવેલ સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં આજરોજ તારીખ .... માહે.............. અને ૨૦૨૨ના દિન શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

(૧૭) સદરહુ મિલકતનો બાકીનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારીને એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા એ બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી સદરહુ બિલ્ડીગનું અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન પાસેથી બિલ્ડીગ યુઝ પરમીશન મળી ગયા બાદ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે તે અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાના રહેશે.

(૧૮) સદરહુ મિલકતનો કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે પરંતુ સદરહુ મિલકતનો બીજીતરફવાળા બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદરહુ મિલકતનો કબજો ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી ન મેળવી લે અગર તો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પણ સદરહુ મિલકતના બી.યુ. પરમીશન મળેથી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે. જે હકકીકત બીજીતરફવાળા કબુંલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૯) સદરહુ સ્કીમનું સંપૂર્ણ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મિલકતના નકકી કરેલા ક્ષેત્રફળ માં આશરે ૩% થી વધારે ક્ષેત્રફળનો ઘટાડો થાય તો તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળાએ ઘટેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારની બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ MCLR+2%ના વ્યાજ સહીત બીજીતરફવાળાને ૪૫ દિવસ માં પરત ચુકવવાની રહેશે. તથા બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલમિલકતના નકકી કરેલા ક્ષેત્રફળ માં આશરે ૩% થી વધારે ક્ષેત્રફળનો વધારો થાય તો તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળાએ વધેલ ક્ષેત્રફળ ની મિલકત લેવા વખતે નકકી કરેલ સ્કવેર મીટરના ભાવ અનુસાર ની રકમ ત્રીજીતરફવાળાને એનેક્ષર–સી ના છેલ્લા હપ્તામાં આપવાની રહેશે.

(૨૦) ત્રીજીતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટ/સ્કીમની જમીનમાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ૭૨૧૨.૬૦ ચો.મી. છે અને એકતરફવાળા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ સ્કીમને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.(FSI-FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાના આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવી ૧૦૬૦૪.૦૩ ચો.મી. ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૦૬૦૪.૦૩ ચો.મી. ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને બીજીતરફવાળાએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત ત્રીજીતરફવાળાએ કરવાના ફલેટોના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત ત્રીજીતરફવાળાને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ ફલેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૨૧) સદરહુ યુનિટના વેચાણ બાદ ૫(પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે ત્રીજીતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના યુનિટ/ફલેટ હોલ્ડરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકતમાં ઈન્ટીરીયર કામ કરવામાં આવે કે તોડફોડ કરવામાં આવેલ કે કોઈ યુનિટ/ફલેટ હોલ્ડર દ્વારા સહીયારી વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે યુનિટ/ફલેટના સ્ટ્રકચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહિતની જવાબદારી જેતે યુનિટ/ફલેટ હોલ્ડરની રહેશે અને બીજીતરફવાળા તે અંગે ત્રીજીતરફવાળા પાસે કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી ત્રીજીતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(૨૨) સદરહુ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ યુનિટ/ફલેટનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (રેરા) પ્રમાણે કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે છે જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ યુનિટની મિલકતનું વેલ્યુએશન

બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઈ સદરહુ મિલકતનો બિલ્ટઅપ એરીયા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવામાં આવશે.

(૨૩) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલકતમાં ફીકસચર્સ અંગે, ફીટીંગ્સ અંગે, ઈલેકટ્રીકલ વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ છે તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઈ, તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી–કરાવી લીધેલ છે તે હકકીકત બીજીતરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બી.યુ. પરમીશન મળેથી બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધા કે તકરાર વિના સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

(૨૪) સદરહુ મિલકત ત્રીજીતરફવાળાએ બૈજીતરફવાળાને એક જ યુનિટ તરીકે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટના બે ભાગ કરવાના નથી કે હયાત બારી–બારણાં તથા સદરહુ મિલકતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર બૈજીતરફવાળા કરી શકશે નહિ કે સદરહુ મિલકતમાં અન્ય જગ્યામાં બારી–બારણાં મુકી શકશે નહિ કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરાં પાડી શકશે નહિ.

(૨૫) સદરહુ જમીન ઉપર **"અપાર પ્રાઈડ હોમ્સ"** ના નામથી ફલેટો ની સ્કીમ બાંધવામાં આવનાર છે તે બિલ્ડીંગના દરેક ફલોર ઉપર આવવા જવા માટે દાદરા અને પેસેજ મુકવામાં આવેલ છે અને દાદરા અને પેસેજે ની જગ્યા બીજીતરફવાળાએ હંમેશા માટે ખુલ્લી રાખવાની છે અને તે દાદરા અને પેસેજની જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ચીજવસ્તુઓ મુકવાની નથી તેમજ અન્ય માલિકોને અડચણપડે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કુત્ય કરવાનું નથી તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના અન્ય સભ્યો સાથે હળીમળીને રહેવાનું છે. અને જો તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય સભ્યો સાથે મતભેદ કે તકરારો ઉભી થાય તો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભ્યોએ અંદરોઅંદર સમાધાન કરવાનું રહેશે અને તે અંગે અમો ત્રીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જેની તમો બીજીતરફવાળા પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૨૬) વધુમાં અમો ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી એ છીએ કે સદરહુ યુનિટ/ફલેટ ને અડીને બાંધવામાં આવનાર છે. તેથી તે દિવાલો સહિયારી અને સહમાલિકીની ગણાશે અને તેવા સહિયારી દિવાલમાં બીજીતરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારનું વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી. બાકોરુ પાડવાનું નથી તેમજ સદર બાંધકામને બાંધકામથી અલગ પાડવાની માંગણી કરવાની નથી તેમજ આજુબાજુની દિવાલોને ઈલેકટ્રીક કનેકશન, વોટર કનેકશન તેમજ ડ્રેનેજ કનેકશન, પીલરો કે બિલ્ડીંગમાં અન્ય કોઈ બાંધકામને નુકશાન થાય કે હાની થાય તેવુ કૃત્ય કરવું કે કરાવવાનું નથી.

(૨૭) સદરહુ યુનિટો પૈકી જે યુનિટ રહેણાંક ના હેતુ સારૂ વેચાણ કરવામા આવેલ છે તેનો ઉપયોગ રહેણાંક ના હેતુ સારૂ કરવાનો છે તે સિવાય રહેણાંક યુનિટમાં કોઈપણ કોમર્શીયલ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃતિઓ સારૂ કરી શકશે નહિ કે યુનિટમાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકશે નહી કે કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈપણ કામ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહિ તેવી જ રીતે સદરહુ યુનિટો પૈકી જે યુનિટ વાણિજયના હેતુ સારૂ વેચાણ કરવામાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ વાણિજયના હેતુ સારૂ કરવાનો છે તે સિવાય તેનો ઉપયોગ રહેણાંક સારૂ કરવાનો નથી કે તે યુનિટમાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકે નહી. જે બાબત બીજીતરફવાળા આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૨૮) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી મિલકત જેવી કે પાર્કીંગ, કોમન ગાર્ડન, કંપાઉન્ડ વોલ, માર્જીન વિગેરે સહિયારી સગવડતામાં સદરહુ **"અપાર પ્રાઈડ હોમ્સ"** સ્કીમમાં યુનિટ/ફલેટ ખરીદનાર તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટના ખરીદનારાઓ સાથે સહિયારી વપરાશી હકકો રહેશે સદરહુ સ્કીમના વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાના યુનિટના ક્ષેત્રફળઉપરાંત બીજીતરફવાળાનો સદરહુ સ્કીમના સહિયારા બાંધકામ, કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કીંગ, કોમન ગાર્ડન, રોડ–રસ્તા, અંડર ગ્રાઉન્ડ, ઓવર હેડ, પાણીની ટાંકી વિગેરેનો વપરાશી તથા સહીયારી સગવડતાઓના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો ઉમેરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનિટમાં ક્ષેત્રફળમાં જે નકકી થયેલ છે તેટલા વધારાના બાંધકામનો અગર વહેંચાયેલ હિસ્સો પ્રાપ્ત થાય છે. તે હકકીકતની બીજીતરફવાળાએ ખાત્રી કરી/ કરાવી લીધેલ છે તથા તેમના એન્જીનીયર પાસે સમજી લીધેલ છે અને તે હકકીકત બીજીતરફવાળાને બીનશરતી કબુલ, મંજુર છે અને રહેશે. તે જ રીતે **"અપાર પ્રાઈડ હોમ્સ"** ની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહિયારો હોઈ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ જમીનનો સ્વતંત્ર હકક બીજીતરફવાળા માંગવા હકકદાર રહેશે નહી.

(૨૯) સદરહુ સ્કીમના યુનીટ/ફલેટ હોલ્ડરો પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ નેશનાલાઈઝ બેંક માં ફીકસ ડીપોઝીટ તરીકે મુકવામાં આવશે અને તેના વ્યાજમાંથી સદરહુ સ્કીમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં આવશે પરંતુ જો વ્યાજની રકમમાંથી સ્કીમનું મેઈન્ટેનસ ન થઈ શકે તો મેઈન્ટેનસ એન્ટીટી નકકી કરે તે રીતે દર મહિને માસીક મેઈન્ટેનસ ની રકમ પણ કોઈપણ જાતના વાંધા કે તકરાર વગર ચુકવવાની રહેશે. તેમજ સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં વેચાણ કરો તો સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખનાર એ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ–નિયમો અનુસાર જે ટ્રાન્સફર નકકી કરવામાં આવે તે ટ્રાન્સફર ભરવાની રહેશે.

(૩૦) સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ યુનિટોને ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓના મેઈન્ટેનસ સારૂં નો તમામ વહીવટ અમો ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે અને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પુરતી મેઈન્ટેનસ સારૂં ની રકમો ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

(૩૧) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના કબજો સોંપ્યા તારીખ સુધીની તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, જેવા કે પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, શિક્ષણવેરો, એજ્યુકેશન ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., વિશેષધારો વગેરે એકતરફવાળાએ ભરવાના છે અને ત્યારપછી તમામ પ્રકારના ટેકસ તથા વેરાઓ તમો બીજીતરફવાળાના શીરે છે.

(૩૨) સદરહુ મિલકત અન્વયે દસ્તાવેજ તારીખ પછીનાં સરકાર અથવા 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 બંધાયેલા છે.

(૩૩) ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ મિલકત અગર તેનો કોઈ પણ ભાગ ત્રીજીતરફવાળાએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, સ્યોરીટી, ગેરેન્ટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈ પણ ભાગ ઉપર કોઈ લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી અને હોય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા એ દુર કરી આપવાનો છે. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈ પણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ/કચેરીમાં કોઈ પણ પ્રકારના દાવા દુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટિસ કોર્ટથી બજી નથી તેમજ કોઈ પણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમાં લેવામાં આવેલ નથી કે અવ્વલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈ પણ પ્રકારની નોટીસ એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી તેમજ સદરહુ મિલકતમાં હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી તેમજ તેના ઉપર અન્ય કોઈ ભાડુઆતનો હકક, દાવો લાગુ પડતો નથી તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈ પણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી તેમજ સદરહુ મિલકતમાં એકતરફવાળા/ ત્રીજીતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈ પણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, બોજો, ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમાં કોઈપણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી તથા તેને અમોએ બોજામાં મુકી નથી તથા એવું કાંઈ કૃત્ય કર્યું નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલીકીહકકોને અસર થાય. તેમજ અમારી આ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે અગાઉ અમોએ કોઈ પણ પ્રકારની ખાનગી કે નોંધાયેલ કરાર, બાનાખત, બાનાચીઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. વધુમાં અમો જણાવીએ છીએ કે સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈ પણ ભાગ અમોએ આજદીન સુધી કોઈ પણ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીમાંથી, કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી, બેન્ક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અમોએ કોઈને ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાના માલિકી હકકો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(૩૪) સદરહુ યુનિટનાં 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 મિલકત અન્વયે ભરવી પડતી જી.એસ.ટી. ની રકમ નો ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવના છે.

(૩૫) સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં જો ત્રીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી વચ્ચે વાંધા તકરાર કે મતભેદ ઉભા થાયો તો તેવા એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી પક્ષકારોએ સાથે મળીને ઉકેલ લાવવાનો રહેશે અને જો તેમાં નિષ્ફળ જાય તો ગુજરાત સરકાર ના રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની રૂએ રચવામાં આવેલ રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીના નિતિ–નિયમ મુજબ સમાધાન લાવવાનું રહેશે.

(૩૬) સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ જો સંયુકત નામે વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ હોય તો બીજીતરફવાળા પૈકી જે નામ પ્રથમ હશે તે નામ સરનામે ત્રીજીતરફવાળા/ એકતરફવાળા દ્વારા પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે તથા પ્રથમ નામ લખેલ હશે તેને જ સોસાયટીના પ્રથમ સભાસદ તરીકે ગણવામાં આવશે જે હકકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૩૭) 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.

(૩૮) ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ના આ બાનાખત પછી એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત ઉપર કોઈપણ જાતની પ્રોજેકટ લોન કે મોગેજ લોન કે અન્ય કોઈરીતે મોર્ગેજ કે બોજા કરવાનો રહેશે નહી. અને તેમ છતાં પણ એકતરફવાળા/ત્રીજીતરફવાળા આવો બોજો કે ગીરો કે લોન કે અન્ય કોઈરીત બોજો કરે તો તે બીજીતરફવાળા ને આ બાનાખતની રૂએ તેમના હકક, અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૩૯) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા કે તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોઈ એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે કે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોઈ તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલા અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૪૦) સદરહુ મિલકતનું પુરેપુરૂ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં કરવામાં આવેલું છે.

–: પરિશિષ્ટ–૧ :–

(જમીન ની વિગત)

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) વિભાગના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ગામ ફતેહવાડીની સીમના સર્વે નંબર–૪૬૪/૧ અને ૪૬૪/૨ ની ચો.મી ૬૬૭૮ જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.–૮૯ માં સમાવેશ થતાં ફા.પ્લોટ નં.–૮૭ ની ૪૦૦૭ ચો.મી. ની જમીન ફાળવી આપેલ છે તે ફા. પ્લોટ નંબર– ૮૭ ની ૪૦૦૭ ચો.મી. (વેચાણ દસ્તાવેજ મુજબ) જે જમીન જે એ.એમ.સી માં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ૪૦૦૭ સ. ચો.મી. જમીનની બીનખેતી ની(મલ્ટી પર્પસ ના હેતુ) જમીન

જેના ખુંટ ચારની વિગત

પૂર્વે	–	સર્વે નંબર– ૩૪૬
પશ્ચિમે	–	૧૨ મીટર ટી.પી. રોડ
ઉત્તરે	–	સર્વે નંબર–૩૪૭
દક્ષિણે	–	૧૮ મીટર ટી.પી. રોડ

–: પરિશિષ્ટ – ૨ :–

(સદરહું મિલકત ની વિગત)

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૪ (પાલડી) વિભાગ ના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ગામ ફતેહવાડીની સીમના સર્વે નં.–૪૬૪/૧ અને ૪૬૪/૨ ની ચો.મી ૬૬૭૮ ની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.–૮૯ માં સમાવેશ થતાં ફા.પ્લોટ નં.–૮૭ ની ૪૦૦૭ ચો.મી. ની જમીન ફાળવી આપેલ છે તે ફા. પ્લોટ નંબર– ૮૭ ની ૪૦૦૭ ચો.મી. (વેચાણ દસ્તાવેજ મુજબ) જે જમીન જે એ.એમ.સી માં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ૪૦૦૭ ચો.મી. જમીનની બીનખેતી ની (મલ્ટી પર્પસ ના હેતુ) જમીન ઉપર **"અપાર પ્રાઈડ હોમ્સ"** સ્કીમ આવેલ છે તે **"અપાર પ્રાઈડ હોમ્સ"** ના .... ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ/ફલેટ નંબર............... ની .... સ.મ.ચો.મી તથા .... સ.મ.ચો.મી બાલ્કની તથા ....સ.મ.ચો.મી વોશ એરિયા યાને કુલ .... સ.મ.ચો.મી કારપેટ .... ના રહેણાંકના ફલેટ બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું જમીન માં વગર વહેચાયેલ ....સ.મ.ચો.મી ના હકક, સહીતની મિલકત

જેના ખુંટ ચારની વિગત

પૂર્વે –

પશ્ચિમે –

ઉત્તરે –

દક્ષિણે –

–:એન્કક્ષર– એ:–

(સ્કીમની કોમન સગવડની વિગત)

૧. અંડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકી

૨. લીફટ સેમી ઓટોમેટીક

૩. ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા

૪. કોમન ગાર્ડન

૫. કોમ્યુનિટી હોલ

૬. સી.સી.ટી.વી. કેમેરા

૭. પાર્કિગ

૮. સીક્યુરીટી

૯. રોડ–પેવર બ્લોક

૧૦. સોલાર પેનલ

-: એન્કક્ષર-બી :-

(ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટ્રરી ઓથોરીટી નું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટિફિકેટ)

-: એન્કક્ષર-સી :-

(ફ્લોર પ્લાન)

લખી આપનાર : **સાક્ષની સહી.**

૧.................................... ૧...

સંદીપભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ

૨...

લખાવી લેનાર :–

....

કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર–ડેવલોપર :–

....

સ્ટેટીસ્ટા ઈન્ફ્રા ડેવલપર્સ એલ. એલ. પી. નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી

અને એક તરફથી તેના ભાગીદાર,

ઘનશ્યામભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ભરવાડ

રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમની કલમ – ૩૨ (અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ

સંદીપભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ

લખી આપનાર ની સહી ફોટો અંગુઠો

લખાવી લેનાર ની સહી ફોટો અંગુઠો

સ્ટેટીસ્ટા ઈન્ફ્રા ડેવલપર્સ એલ. એલ. પી. નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી

અને એક તરફથી તેના ભાગીદાર, ઘનશ્યામભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ભરવાડ

કન્ફમીંગ પક્ષકાર–ડેવલોપર ફોટો અંગુઠો