

GUJARAT REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY (RERA) REGISTRATION NUMBER :-
..... Dt.....

-:: કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સાણંદ ના સાણંદ તાલુકાનાં મોજે ગામ સાણંદ ની સીમના બ્લોક/ સર્વે નં. ૬૭૨/૨/૧ ની હે. આરે. ચો. મી. ૦-૬૦-૭૦ યાને કે ૬૦૭૦ સ. ચો. મી. ની જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરતા કપાતમાં ગયેલ જમીનને બાત કરતા બાકી રહેતી હે. આરે. ચો. મી. ૦-૩૬-૪૨ યાને કે ૩૬૪૨ સ. ચો. મી. ની મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટે ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “ શિવમ ડેવલોપર્સ ” એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ “SHREENAND ATRIA” ના નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નં. ના ફ્લોર ના ફ્લેટ નં..... કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. (કારપેટ/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, વગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ચો.મી. વોશ એરીયા, તથા ચો.મી. બાલ્કની તેમજ કોમન દિવાલો આમ મળી કુલ ચો.મી. ના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદરહુ સ્કીમની સઘળી જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકતનો કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર.

લખી આપનાર :-

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((2))

એક તરફવાળા :-
લખી આપનાર

શિવમ ડેવલોપર્સ (PAN NO :ADZFS2721A) એ નામની
ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ :- સર્વે નંબર-૬૭૨/૨/૧, બી.એ.પી.એસ.
શ્રી સ્વામિનારાયણ સંસ્કાર ધામની બાજુમાં, સાણંદ બાયપાસ રોડ પાસે,
ગામ- સાણંદ, તા. સાણંદ, જી.અમદાવાદ. મધ્યે આવેલ છે. સદરહું ભાગીદારી
પેઢીવતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
ગિરીશભાઈ નાથાભાઈ પટેલ
ઉ.વ.આ.પુષ્પ, ધંધો:વેપાર, ધર્મે:હિન્દુ,
રહે: ઓફીસ :- સર્વે નંબર-૬૭૨/૨/૧, બી.એ.પી.એસ. શ્રી સ્વામિનારાયણ
સંસ્કાર ધામની બાજુમાં, સાણંદ બાયપાસ રોડ પાસે, ગામ-
સાણંદ, તા. સાણંદ, જી.અમદાવાદ.
(આધાર કાર્ડ નં.)

જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં અમો અગર
લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના અર્થમાં અમો
લખી આપનાર નો તથા અમો લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, હાલના
તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ,
એક્ઝીક્યુટરો, તમામનો તેમાં સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

બીજી તરફવાળા :-
લખાવી લેનાર

(૧)..... (PAN NO.:.....)
ઉ.વ.પુષ્પ, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો- ઘરકામ
આધાર નં.....

(૨)..... (PAN NO.:.....)
ઉ.વ.પુષ્પ, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો- વેપાર
આધાર નં.....
રહેવાસી:-.....
.....

જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં તમો અગર લખાવી
લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના અર્થમાં તમો લખાવી
લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો,
એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો તેમાં સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

લખી આપનાર :- -----

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((3))

-:: જત ::-

અમો લખી આપનાર તે તમો લખાવી લેનાર ને આજરોજ આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર લખી આપી જાહેર કરી જણાવીએ છીએ કે....

⇒ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સાણંદ ના સાણંદ તાલુકાનાં મોજે ગામ સાણંદ ની સીમના બ્લોક/ સર્વે નં. ૬૭૨/૨/૧ ની હે. આરે. ચો. મી. ૦-૬૦-૭૦ યાને કે ૬૦૭૦ સ. ચો. મી. ની જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરતા કપાતમાં ગયેલ જમીનને બાત કરતા બાકી રહેતી હે. આરે. ચો. મી. ૦-૩૬-૪૨ યાને કે ૩૬૪૨ સ. ચો. મી. ની મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટે ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “શિવમ ડેવલોપર્સ” એ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની તમામ પ્રકારનાં બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતમાં “સદરહુ જમીન” અને/અગર “મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

-:: સદરહુ જમીનનો ઇતિહાસ ::-

⇒ સદરહુ સર્વે નંબર-૬૭૨/૨ વાળી જમીન સૌ પ્રથમ રેવન્યુ રેકર્ડમાં રાયચંદભાઈ રવચંદભાઈ ના નામે માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર તરીકે ચાલતી આવેલ હતી.

⇒ ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૬૭૨/૨ વાળી જમીનના માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર એવા રાયચંદભાઈ રવચંદભાઈનું તા. ૦૨. ૧૨. ૧૯૩૨ ના રોજ બીનવસીયત અવસાન થતા તેમની સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે (૧) નેમચંદ રાયચંદ (૨) કાનજીલાલ રાયચંદ (૩) જયંતીલાલ રાયચંદ ના નામો દાખલ કરવા અંગેની નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૩૪૦૨ થી તા. ૧૯. ૦૪. ૧૯૩૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૦૨. ૧૦. ૧૯૩૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

આમ, ત્યારથી સર્વે નંબર-૬૭૨/૨ વાળી જમીન ના (૧) નેમચંદ રાયચંદ (૨) કાનજીલાલ રાયચંદ (૩) જયંતીલાલ રાયચંદ વારસાઈ હક્કની રૂઈએ માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલ અને ત્યારથી સદરહુ જમીન તેઓના માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં ચાલતી આવેલ.

લખી આપનાર :- _____

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((4))

વધુમાં જણાવવાનું કે રાયચંદભાઈ રવચંદભાઈને ઉપરોક્ત જણાવેલ વારસદાર સિવાય અન્ય કોઈ વારસદાર કે પુત્ર કે પુત્રી સંતાન આવેલ નહોતા અને નથી.

- ⇒ વધુમાં ત્યારબાદ (૧) નેમચંદ રાયચંદ (૨) કાનજીલાલ રાયચંદ (૩) જયંતીલાલ રાયચંદ એ સદરહું સર્વે નંબર-૬૭૨/૨ વાળી જમીન તા. ૧૩.૦૨. ૧૯૩૪ ના રોજ સગીર રમણલાલ ગફુરભાઈ ના વાલી મેના ગફુરભાઈની વિધવા એ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેની વેચાણ નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૩૫૦૬ થી તા. ૧૨.૦૩. ૧૯૩૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

આમ, ત્યારથી સદરહું સર્વે નંબર-૬૭૨/૨ વાળી જમીન સગીર રમણલાલ ગફુરભાઈ ના વાલી મેના ગફુરભાઈની વિધવા વેચાણ હક્કની રૂઈએ માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલ અને ત્યારથી સદરહું જમીન તેઓના માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં ચાલતી આવેલ.

- ⇒ વધુમાં ત્યારબાદ રમણલાલ ગફુરભાઈ એ સદરહું સર્વે નંબર-૬૭૨/૨ વાળી જમીન તા. ૧૭.૦૨. ૧૯૪૭ ના રોજ દેસાઈભાઈ જીજીદાસ એ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેની વેચાણ નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૫૬૩૫ થી તા. ૨૪.૦૫. ૧૯૪૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૩૧. ૧૧. ૧૯૪૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

આમ, ત્યારથી સદરહું સર્વે નંબર-૬૭૨/૨ વાળી જમીન દેસાઈભાઈ જીજીદાસ વેચાણ હક્કની રૂઈએ માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલ અને ત્યારથી સદરહું જમીન તેઓના માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં ચાલતી આવેલ.

- ⇒ વધુમાં ત્યારબાદ સં. ગ. તરીકે અમરસંગ કાળુભાઈ તથા કાંતીલાલ નારણદાસનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૫૯૧૬ થી પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

- ⇒ ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર વાળી જમીનમાં નામદાર મુંબઈ સરકારના સને-૧૯૫૨ ના જાત ઈનામ નાબુદી કરતા કાયદા અન્વયે જાત ઈનામ હેડે દાખલ થયાની નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૬૭૯૯ થી તા. ૦૧.૦૮. ૧૯૫૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

- ⇒ વધુમાં ત્યારબાદ સં. ગ. તરીકે અમરસંગ કાળુભાઈ તથા કાંતીલાલ નારણદાસનું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની વેચાણ નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ

લખી આપનાર :- _____

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((5))

નં. ૭૧૭૯ થી તા. ૨૫. ૧૨. ૧૯૫૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૬૭૨/૨ વાળી જમીનના માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર એવા દેસાઈભાઈ જીજીદાસનું તા. ૨૧. ૧૧. ૧૯૪૭ ના રોજ બીનવસીયત અવસાન થતા તેમની સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે (૧) પ્રહલાદભાઈ દેસાઈભાઈ અને (૨) યુનીલાલ દેસાઈભાઈ ના નામો દાખલ કરવા અંગેની નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૫૭૨૪ થી તા. ૧૩.૦૨. ૧૯૪૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

આમ, ત્યારથી સર્વે નંબર-૬૭૨/૨ વાળી જમીનના (૧) પ્રહલાદભાઈ દેસાઈભાઈ અને (૨) યુનીલાલ દેસાઈભાઈ વારસાઈ હક્કની રૂઈએ માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલ અને ત્યારથી સદરહું જમીન તેઓના માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં ચાલતી આવેલ.

વધુમાં જણાવવાનું કે દેસાઈભાઈ જીજીદાસને ઉપરોક્ત જણાવેલ વારસદાર સિવાય અન્ય કોઈ વારસદાર કે પુત્ર કે પુત્રી સંતાન આવેલ નહોતા અને નથી.

⇒ ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૬૭૨/૨ વાળી જમીનના સહ-માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર એવા યુનીલાલ દેસાઈભાઈએ ૧ એ. ૧૯ ગુઠા જમીન તા. ૧૩.૦૬. ૧૯૮૦ ના રોજ માણેકલાલ પ્રહલાદભાઈ એ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેની વેચાણ નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૧૨૫૫૩ થી તા. ૨૫.૦૬. ૧૯૮૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૨૮.૦૭. ૧૯૮૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

આમ, ત્યારથી સદરહું સર્વે નંબર-૬૭૨/૨ ની ૧ એ. ૧૯ ગુઠા વાળી જમીનના માણેકલાલ પ્રહલાદભાઈ વેચાણ હક્કની રૂઈએ માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલ અને ત્યારથી સદરહું જમીન તેઓના માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં ચાલતી આવેલ.

⇒ ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૬૭૨/૨ ની ૧ એ. ૧૯ ગુઠા વાળી જમીન બાબતે મે. મામલતદાર અને કૃષીપંચ (ગણોત) ના કેસ નં. ૧૫૮/૮૩, તા. ૦૨.૦૮. ૧૯૮૩ ના હુકમથી વેચાણ રાખનાર ખેડુત હોય ગણોતધારાની કલમ-૬૩ નો ભંગ થયેલ ન હોય પક્ષકારોને આપવામાં આવેલ નોટીસ પાછી ખેંચવામાં આવેલ તેવો હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૧૩૬૧૫ થી તા. ૨૧.૦૧. ૧૯૮૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

લખી આપનાર :- _____

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((6))

⇒ ત્યારબાદ સદરહું સાણંદ ગામની સીમના ખાતા નં. ૧૦૭૪ ના માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર એવા માણેકલાલ પ્રહલાદભાઈનું તા. ૨૬.૦૧.૨૦૦૭ ના રોજ બીનવસીયત અવસાન થતા તેમની સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે (૧) સ્વ. કમળાબેન માણેકલાલની પત્ની અને (૨) કીરીટભાઈ માણેકલાલ ના નામો દાખલ કરવા અંગેની નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૨૦૬૦૦ થી તા. ૧૭.૦૨.૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૧૬.૦૫.૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદરહું વારસદારો પૈકી (૧) સ્વ. કમળાબેન માણેકલાલનું અવસાન થયેલ છે. જેથી સદરહું જમીનના કીરીટભાઈ માણેકલાલ વારસાઈ હક્કની રૂઠંએ માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલ અને ત્યારથી સદરહું જમીન તેઓના માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં ચાલતી આવેલ.

વધુમાં જણાવવાનું કે માણેકલાલ પ્રહલાદભાઈને ઉપરોક્ત જણાવેલ વારસદાર સિવાય અન્ય કોઈ વારસદાર કે પુત્ર કે પુત્રી સંતાન આવેલ નહોતા અને નથી.

⇒ ત્યારબાદ મામલતદાર સાણંદના હુકમ નંબર ગામ દફતર/ક્ષતિ સુધારા/સાણંદ/ ક્ષતિ રજી. નં. ૧૪/વશી.૨૦૦૮, તા. ૦૧.૦૮.૨૦૦૮ થી સદરહું સર્વે નંબર વાળી જમીનમાં હુકમમાં જણાવ્યા મુજબ સુધારા પકડવા હુકમ સાથે સામેલ ક્ષતિ રજીસ્ટર મુજબ ક્રમ નં. ૨૮ થી ૫૦ પાન નં. ૫ થી ૮ માં જણાવ્યા મુજબ રેકર્ડમાં સુધારા કરવા હુકમ થતા નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૨૧૮૭૨ થી તા. ૧૧.૧૧.૨૦૦૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૦૩.૦૧.૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ ત્યારબાદ સદરહું સાણંદ ગામની સીમના ખાતા નં. ૭૧૫ ના માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર એવા પ્રહલાદભાઈ દેસાઈભાઈ પટેલ નું તા. ૨૫. ૧૦. ૧૯૮૪ ના રોજ બીનવસીયત અવસાન થતા તેમજ તેમના પત્ની નામે જડીબેન પ્રહલાદભાઈનું પણ તા. ૦૩.૦૫.૨૦૦૮ ના રોજ બીનવસીયત અવસાન થતા તેમની સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે (૧) જગદીશભાઈ પ્રહલાદભાઈ, (૨) કિરીટભાઈ પ્રહલાદભાઈ, (૩) મંજુલાબેન પ્રહલાદભાઈ, (૪) સરલાબેન પ્રહલાદભાઈ ના નામો દાખલ કરવા અંગેની નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૨૨૬૬૨ થી તા. ૨૩. ૧૧. ૨૦૦૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૧૩.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

લખી આપનાર :- -----

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((7))

આમ,ત્યારથી સદરહું જમીનના (૧) જગદીશભાઈ પ્રહલાદભાઈ, (૨) કિરીટભાઈ પ્રહલાદભાઈ, (૩) મંજુલાબેન પ્રહલાદભાઈ, (૪) સરલાબેન પ્રહલાદભાઈ વારસાઈ હક્કની રૂઈએ માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલ અને ત્યારથી સદરહું જમીન તેઓના માલીકી,કબજા,ભોગવટામાં ચાલતી આવેલ.

વધુમાં જણાવવાનું કે પ્રહલાદભાઈ દેસાઈભાઈ પટેલ અને જડીબેન પ્રહલાદભાઈ ને ઉપરોક્ત જણાવેલ વારસદાર સિવાય અન્ય કોઈ વારસદાર કે પુત્ર કે પુત્રી સંતાન આવેલ નહોતા અને નથી.

⇒ વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સપેક્ટર લેન્ડ રેકર્ડ સાહેબ અમદાવાદના પત્ર ક્રમાંક ડી.એસ.ઓ/ડી.આર.કે./કેજેપી/એસ.આર.નં. ૧૫૩/૧૪-૧૫, હુકમ નં.ડી.એસ.ઓ./ ડી.આર.કે./હિસ્સા દુરસ્તી/કે.જે.પી.એસ.આર.નં. ૧૫૩/૧૪-૧૬, તારીખ-૦૮.૧૦.૨૦૧૫ તથા પુરવણી પત્રક નંબર-૧૧૩ ભરાઈ આવતા સદરહું સર્વે નંબર ૬૭૨/૨/પૈકી ક્ષેત્રફળ ૧૨૦૩૯ સ.ચો.મી.ની જમીનના અલગ-અલગ હિસ્સા પાડવામાં આવેલ અને તે મુજબ (૧) જગદીશભાઈ પ્રહલાદભાઈ, (૨) કિરીટભાઈ પ્રહલાદભાઈ, (૩) મંજુલાબેન પ્રહલાદભાઈ, (૪) સરલાબેન પ્રહલાદભાઈના ભાગની જમીનને રેવન્યુ સર્વે નંબર-૬૭૨/ ૨/૧ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૦-૭૦ યાને કે ૬૦૭૦ સ.ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલ જ્યારે કીરીટભાઈ માણેકલાલના ભાગની જમીનને રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૬૭૨/૨/૨ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૯-૬૯ યાને કે ૫૯૬૯ સ.ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૨૮૧૮૪ થી તા. ૧૨.૧૦.૨૦૧૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૨૬.૧૧.૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૬૭૨/૨/૧ ની ૬૦૭૦ સ.ચો.મી. ની જમીનના સહ-માલીક, કબજેદાર,ભોગવટેદાર એવા (૧) મંજુલાબેન પ્રહલાદભાઈ અને (૨) સરલાબેન પ્રહલાદભાઈ એ સદરહું જમીનમાંથી તેમનો વણ.વહે.હક્ક હિસ્સાનો બિન અવેજી હક્ક રીલીઝનો દસ્તાવેજ અમ.મહે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાણંદ સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૧૪૯૯ થી તા.૦૫.૧૦.૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાવીને તેમનો પોષાતો હક્ક હિસ્સો તેઓના ભાઈ નામે (૧) જગદિશભાઈ પ્રહલાદભાઈ અને (૨) કીરીટભાઈ પ્રહલાદભાઈ ની તરફેણમાં જતો કરેલ. જે અંગેની વેચાણ નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં. ૩૦૫૨૬ થી તા. ૨૧.૦૨.૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા

લખી આપનાર :- -----

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((8))

તા.૨૧.૦૨.૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

આમ,ત્યારથી સદરહું સર્વે નંબર-૬૭૨/૨/૧ ની ૬૦૭૦ સ.ચો.મી.ની જમીનના (૧) જગદિશભાઈ પ્રહલાદભાઈ અને (૨) કીરીટભાઈ પ્રહલાદભાઈ સંયુક્ત માલીક,કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલ અને ત્યારથી સદરહું જમીન અમો લખી આપનારના સંયુક્ત માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં ચાલતી આવેલ.

⇒ વધુમાં ત્યારબાદ સર્વે નંબર-૬૭૨/૨/૧ ની ૬૦૭૦ સ.ચો.મી. જમીન પૈકી ૩૬૨૪ સ.ચો.મી. જમીન માટે જગદીશભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ એ ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૦૫.૦૬.૨૦૧૮ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી થી માંગણી કરતા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદ ના તા.૨૭.૦૮.૨૦૧૮ ના હુકમ ક્રમાંક ૮૭૦/૦૭/૦૪/૦૭૦/૨૦૧૮ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન મંજૂરીની નોંધ કરવામાં આવેલ.અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં અનુક્રમ નં.૩૧૨૬૯ થી તા. ૨૭.૦૮. ૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૧૫. ૧૦.૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ ત્યારબાદ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સાણંદ ના સાણંદ તાલુકાનાં મોજે ગામ સાણંદ ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૬૭૨/૨/૧ ની હે. આરે. ચો. મી. ૦-૬૦-૭૦ યાને કે ૬૦૭૦ સ.ચો.મી.ની જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરતા કપાતમાં ગયેલ જમીનને બાત કરતા બાકી રહેતી હે.આરે.ચો.મી.૦-૩૬-૪૨ યાને કે ૩૬૪૨ સ.ચો.મી. ની મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટે ની બીનખેતીની જમીન “ શિવમ ડેવલોપર્સ” એ નામની ભાગીદારી પેઢી એ (૧) જગદિશભાઈ પ્રહલાદભાઈ અને (૨) કીરીટભાઈ પ્રહલાદભાઈ પાસેથી એક રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લઈ વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેના ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, સાણંદની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૬૬૮૯ થી તા. ૧૫.૦૮.૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામના નમુના નં. ૬ માં ફેરફારની નોંધ નં. ૩૨૧૩૯ થી તા. ૨૮.૦૮. ૨૦૨૦ થી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી છે. આમ ત્યારથી અને તેવી રીતે સદરહું મિલકત વાળી જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેકૉર્ડમાં “ શિવમ ડેવલોપર્સ” એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના નામે ચાલે છે. જે જમીનને હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “સદરહું જમીન” અગર “મજકુર જમીન” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

લખી આપનાર :- _____

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((9))

- ⇒ ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ માંથી નીચેની વિગતો પ્લાનો મંજૂર કરાવી ફ્લેટની સ્કીમ મુકેલ જે સ્કીમને **“SHREENAND ATRIA”** એવું નામ આપેલ છે. જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ યોજના” અગર “મજકુર યોજના” તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.
- ⇒ સદરહુ જમીનના અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી વેચાણ દસ્તાવેજથી માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા અને ત્યારબાદ મજકુર જમીનમાં અમોએ **“SHREENAND ATRIA”** નામની સ્કીમ બાંધવાનું નક્કી કરેલ અને તે અંગેના પ્લાન તૈયાર કરી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ માંથી રજા ચીટ્ઠી નં. PRM/26/2/2020/222 થી તા. ૧૮.૦૮.૨૦૨૦ ના રોજ પાસ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરી **“SHREENAND ATRIA”** એ નામની યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જેમાં કુલ ૧૧૨ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.
- ⇒ વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.
- બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ :- **“SHREENAND ATRIA”**
- બ્લોક્સ/વિગ્સની સંખ્યા :- ૪ (A થી D)
- બેઝમેન્ટની સંખ્યા :- ૧
- હોલોવ પ્લીન્થ :- ૧
- માળની સંખ્યા :- ૭
- ફેઝની સંખ્યા :- ૧
- દરેક માળ ઉપર ફ્લેટની સંખ્યા :-

ફ્લોર	ઉપયોગ	બ્લોક A	બ્લોક B	બ્લોક C	બ્લોક D
ફર્સ્ટ સેલેર	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	સોસાયટી ઓફીસ	૧	-	-	-
પ્રથમ માળ	રહેણાંક	૪	૪	૪	૪
બીજો માળ	રહેણાંક	૪	૪	૪	૪
ત્રીજો માળ	રહેણાંક	૪	૪	૪	૪
ચોથો માળ	રહેણાંક	૪	૪	૪	૪
પાંચમો માળ	રહેણાંક	૪	૪	૪	૪
છઠ્ઠો માળ	રહેણાંક	૪	૪	૪	૪
સાતમો માળ	રહેણાંક	૪	૪	૪	૪
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	-	-	-	-

લખી આપનાર :-

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((10))

મશીનરૂમ

મશીનરૂમ

-

-

-

-

તથા તેમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત કે જેનું વિસ્તારવાર વર્ણન નીચે મુજબ પરીશીષ્ટ-૨ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

⇒ વધુમાં સદર **“SHREENAND ATRIA”** નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ **બ્લોક નંબર -એ, બી, સી. ડી** નું બાંધકામ હાલમાં જારી /પુર્ણ થઈ ગયેલ હોઈ તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદર કાયદો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ GUJARAT REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY (RERA) REGISTRATION NUMBER :-
..... Dt..... થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

⇒ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન અમારા આર્કિટેકશ્રી **આકાશ આર. પટેલ** દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે **અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ** એ મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદ્દ બાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરેલ છે.

⇒ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ **|| સિધ્ધી || એસોસીએટ્સ એચ. એલ. પટેલ (એડવોકેટ એન્ડ નોટરી)** નું તા. ૨૦. ૧૦. ૨૦૨૦ ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ, પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭, ૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ છે જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/ સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં ને જો કરે તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

⇒ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઈત્યાદીની મંજૂરી મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

⇒ વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એક તરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એક તરફવાળાએ સદરહું **“SHREENAND ATRIA”** ના નામે ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક નં. ના ફ્લોર ના ફ્લેટ નં.....** કે જેનું ક્ષેત્રફળ **..... ચો.મી.** (કારપેટ/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન

લખી આપનાર :-

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((11))

રસ્તા, કોમન પ્લોટ, વગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ચો.મી. વોશ એરીયા, તથા ચો.મી. બાલ્કની તેમજ કોમન દિવાલો આમ મળી કુલ ચો.મી. ના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદરહુ સ્કીમની સઘળી જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત જેનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદર મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

⇒ વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એક તરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ અને ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

⇒ એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

-:: બાનાખતના કરારની શરતો ::-

(૧).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કાર્પેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત અમો એક તરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

અનુ. નં.	ક્ષેત્રફળ	વિવરણ
(૧)	 ચો.મી.	કાર્પેટ એરીયા
(૨)	 ચો.મી.	વોશ એરીયા
લખી આપનાર	:-	-----
લખાવી લેનાર	:-	(૧)----- (૨)-----

((12))

(૩) ચો. મી. બાલ્કની તેમજ કોમન દિવાલો

(૨).... વધુમાં આ કબજા વગરના બાનાખતના કરાર અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપે થી સદર મિલકતના બાના પેટે રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા ની રકમ અમો એક તરફવાળાને તમો બીજી તરફવાળાએ આપેલ છે. જે એક તરફવાળાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

રૂપિયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ	શાખા
રૂા...../-			 BANK,.....,	અમદાવાદ.

રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા

(૩).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખ થી તા. ૩૧. ૧૨. ૨૦૨૫ સુધીમાં નીચે મુજબ ટુકડે ટુકડે અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તે બાબતની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખ થી ૧૫ (પંદર) દીવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

⇒ આ બાનાખત સમયે તેમજ આજ પહેલા તમો બીજી તરફવાળા અમો એક તરફવાળાને રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦% થી વધારે નહિ) એડવાન્સ પેમેન્ટ/બુકીંગ ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

(એ)... આ બાનાખતની નોંધણી બાદ કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦ % થી વધારે નહીં.

(બી)... સદરહું મિલકતના પ્લીથ લેવલનું કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ અવેજની કિંમતના ૪૫ % થી વધારે નહિ.

(સી)... સદરહું મિલકતના સ્લેબ્સ, તથા બિલ્ડીંગ સ્ટ્રક્ચર લેવલનું કામ પરિપુર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૦ % થી વધારે નહિ.

(ડી)... સદરહું મિલકતની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટરનું કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૫ % થી વધારે નહિ.

લખી આપનાર :-

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((13))

(ઈ)...સદરહું મિલકતમાં ફ્લોરીંગ, આંતરિક પ્લમ્બીંગનું કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૦ % થી વધારે નહિ.

(એફ)...સદરહું મિલકતમાં આંતરિક ઇલેક્ટ્રીક વર્ક તથા બારીઓનું કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫ % થી વધારે નહિ.

(જી)... સદરહું મિલકતમાં ડોર, કલરકામ, બહારનો ઇલેક્ટ્રીકલ વર્ક, એલીવેશન વિગેરે તથા સ્કીમના સ્પેશીફિકેશન મુજબના બાનાખતમાં દર્શાવ્યા મુજબના કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫ % થી વધારે નહિ.

(એચ)...કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ચુકવવાની બાકી રહેતી રકમ સદરહું મિલકતની બી.યુ. પરમીશન અગર આરંભ પ્રમાણ પત્ર મેળવ્યા બાદ સભાસદને યુનિટનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ઝ)... વધુમાં પેરા ૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(એ)...સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો, અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ, ઇત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

(બી)... સદર બિલ્ડીંગના મેન્ટેનન્સ પેટે અમો એક તરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એક તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરીશુ અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુજ નહીં પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબનુ માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ માસીક મેઈન્ટેનન્સ ર (બે) વર્ષનો એડવાન્સ તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ જે નક્કી કરવામાં આવે તે ચુકવવાની રહેશે.

(સી)...સદરહું મિલકતના વેચાણ કીંમત ઉપર જી.એસ.ટી. બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાનું રહેશે.

(ડી)... વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતની વેચાણ કીંમતમાં જી.એસ.ટી. હેઠળ અમોને જે કોઈ ઇનપુટ કેડીટ મળેલ છે તથા મળવા પાત્ર છે તેનો લાભ અગાઉથી જ સદર મિલકતના વેચાણ કીંમતમાં આપી દિધેલ છે અને તે મુજબ સદર મિલકતની કુલ કીંમત નક્કી કરેલ છે તેથી હવે પછી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ સર્વિસ ચાર્જ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જસ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચો, ટેક્ષો, વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની બીજી તરફવાળા સંમતી આપે છે અને તે અંગે

લખી આપનાર :- _____

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((14))

બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં. જેની આથી બીજી તરફવાળા બાહેધરી આપે છે અને જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહી કરે ત્યાં સુધી સદર મિલકતમાં એક તરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

(૫).... વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજી તરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

(૬).... વધુમાં સદર મિલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) માં એટલે કે કોઈમિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહ્ય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મિલકત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો એક તરફવાળા તથા તમો બીજી તરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તેટલા સ.યો. મી.ના અવેજની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કમ યાને ઓછી ચુકવવાની રહેશે.

(૭).... વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજૂર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફિકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતાં જો યોજનાનું સોંદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફિકેશનમાં ફરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કિટેક્ટ, એન્જિનિયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એક તરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છીએ.

(૮).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાના સુચના મુજબ સદર ફ્લેટના સ્પેશીફિકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એક તરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજી તરફવાળાને જે સ્પેશીફિકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ-સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજી તરફવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચી બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એક તરફવાળાએ વાપરવાની રહેશે, પરંતુ તેના કારણે બીજી તરફવાળાને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

લખી આપનાર :- -----

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((15))

(૯).... વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જસ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઇલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ “શિવમ ડેવલોપર્સ” ના નામથી આપવાનું રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનું સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો બીજી તરફવાળા જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એક તરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એક તરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજી તરફવાળાને આપીશું ત્યારેજ સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

(૧૦).... વધુમાં અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનું બાંધકામ આજ તારીખ થી તા. ૩૧.૧૨.૨૦૨૫ સુધીમાં પુર્ણ કરવાના છીએ અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છીએ તેથી જ્યારે પણ સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખ થી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો નીચે દર્શાવેલ પેરા નં. ૧૩ મુજબ આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે, પરંતુ સદર મિલકતની તમોને ડીસ્કાઉન્ટ કીંમતમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ હોઈ તમો બીજી તરફવાળાએ પેરા-૩ માં દર્શાવેલ મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજી તરફવાળા કબુલાત આપે છે.

(૧૧).... વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનું રહેશે, પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં માલ સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફતો આવવાના કારણે, યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરકયુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયમ સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજી તરવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં, પરંતુ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

(૧૨).... વધુમાં એ રીતે ઉપર પેરા-૧૦ અને ૧૧ માં દર્શાવેલ કારણોસર સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખીત જાણ તમો બીજી

લખી આપનાર :- _____

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((16))

તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને અમો એક તરફવાળા સદર લેખીત નોટીસ મળેથી દીન ૪૫ (પિસ્તાલીસ) માં તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચુકવવાના રહેશે.

(૧૩).... વધુમાં જો એક તરફવાળા આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહું યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ સદરહું મિલકતનો કબજો બીજી તરફવાળાને સમય મર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો બીજી તરફવાળાએ આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધીન મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મુજબ મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એક તરફવાળાએ આ કરારનાં બીજી તરફવાળાને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાની માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડસ બેસ લેડિંગ રેટ્સ (એમ.સી. એલ. આર.)ની પધ્ધતિ મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% (બે ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળા દ્વારા આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબની પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો બીજી તરફવાળાએ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાની માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડસ બેસ લેડિંગ રેટ્સ (એમ.સી. એલ. આર.) પધ્ધતિ મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% (બે ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૪).... વધુમાં સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખ થી ૧ (એક) માસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જિસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઇત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહશે તેમ છતાં જો તમો બીજી તરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો નીચે પેરા-૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.

(૧૫).... વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમના ચુકવી આપીએ તો અમો એક તરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજી તરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દીવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એક તરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ.

(એ)... અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને પંદર દીવસની લેખીત નોટીસ રજી. એ. ડી./ ઈ- મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજી તરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(બી)... અને તેમ થતાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૨૦% રકમ

લખી આપનાર :- _____

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((17))

કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદીકરણના ત્રીસ દીવસમાં અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતાં સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો બીજી તરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(સી)... વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજી તરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજી તરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ એક તરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજી તરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાત્તલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(ડી)... વધુમાં ઉપર મુજબ નોટીસ આપ્યા છતાં તેમજ અમો એક તરફવાળા સદર ફ્લેટ પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતાં તમો બીજી તરફવાળા સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ બાનાખતનો કરાર રદ ના કરી આપે તો અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ કરવા તથા તે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાવવા હક્કદાર બનીશું જેની તમો બીજી તરફવાળા આથી અમો એક તરફવાળાને સત્તા, સંમતી અને અધિકાર આપીએ છીએ.

(૧૬)... વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજી તરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખ થી ૧ (એક) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જ ભરવાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૭)... વધુમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવે થી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી વગર) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે જ્યારે વણ વહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજજે સોંપવાનો રહેશે.

(૧૮)... વધુમાં જો તમો બીજી તરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૮ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા

લખી આપનાર :- _____

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((18))

મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોય તે તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

(૧૯)... વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં, પરંતુ તેમો અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે એટલું જ નહીં પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજી તરફવાળાએ ઈન્કમેટેક્સ ના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમેટેક્સ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો તે સંજોગોમાં ઈન્કમેટેક્સ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એક તરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૨૦)... વધુમાં સદર બિલ્ડીંગમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પરવાનગી આપે તો તેવું બાંધકામ કરવા અંગે એક તરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમા આવેલ લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનું ઉપયોગ કરી શકશે. તેમા બીજી તરફવાળાએ કે અન્ય સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાની રહેશે નહીં.

(૨૧)... વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એક તરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજી તરફવાળા એ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળાની રકમ શેર સર્ટીફિકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટીના યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિક મેન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

(૨૨)... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો

લખી આપનાર :- -----

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((19))

તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થી સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમિટી/મેનેજિંગ કમિટી/જનરલ કમિટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજી તરફવાળાએ કે સદર મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૨૩)... વધુમાં સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મિલકત અંગેના અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ટેક્ષો, ઇલેક્ટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જિસ લાગુ પડે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જિસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

(૨૪)... વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જિસ એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ ચૂકવવાના રહેશે એટલુજ નહીં પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો એક તરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ ચૂકવવાના રહેશે.

સદરહુ મિલકત ના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા લખી આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ લખાવી લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કારપેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદરહુ યુનિટના નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ લખાવી લેનાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતા સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાની માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડસ બેસઝ લેન્ડીંગ રેટ્સ (એમ.સી.એલ.આર.)ની પધ્ધતિ મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% (બે ટકા) ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજસહિત દિન ૪૫ (પિસ્તાલીસ) સુધીમાં લખી આપનારે પરત ચૂકવવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા

લખી આપનાર :- -----

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((20))

વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત અંગે મૂળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચૂકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના પેરા ૧૩ ઉપર જણાવેલ વિગતે લખાવી લેનાર તેમજ લખી આપનારને ચૂકવવાની રહેશે.

(૨૫)... વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાહેધરી આપીએ છીએ કે,

(એ)... અમો એક તરફવાળાએ સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ **॥ સિધ્ધી ॥ એસોસીએટ્સ એચ.એલ.પટેલ (એડવોકેટ એન્ડ નોટરી)**નું તા. ૨૦. ૧૦. ૨૦૨૦ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એક તરફવાળાનો છે.

(બી)... સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક તરફવાળાએ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એક તરફવાળાએ બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

(સી)... સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(ડી)... અમો એક તરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરાવવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજી તરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.

(ઈ)... સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એક તરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(એફ)... સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપીશુ તેમજ રેરાના નિયમો મુજબ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટ નો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એક તરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(જી)... સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો એક તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

લખી આપનાર :- -----

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((21))

(એચ)... સદર મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય મિલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકાર-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(આઈ)... આ સાથે વધુમાં જણાવવાનું કે સદરહું મિલકતનો કબજો અમો એક તરફવાળા દ્વારા તમો બીજી તરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો બીજી તરફવાળાને સદરહું મિલકત અગર તેના બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર સદરહું યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ અમો એક તરફવાળાને મળેથી એક તરફવાળાઓ સૌ પ્રથમ તેવી કહેવાતી ક્ષતિથી ચકાસણી કરાવવાની રહેશે અને ચકાસણી કરતાં ક્ષતિ હોવાની રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો , જ્યાં સુધી શક્ય હશે ત્યાં સુધી તેવા તમામ જગ્યાએ એક તરફવાળાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન એક તરફવાળા પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે. પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી એક તરફવાળાની નિયંત્રણ બહારનાં સંજોગોને કારણે કુદરતી આફતનાં કારણે અગર બીજી તરફવાળા, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભુલના કારણે અથવા પાડોશીના મકાનમાં તેમની ભુલ, રીપેરીંગના કારણે જો કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો એક તરફવાળા તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

(જે).... અમો એક તરફવાળા આથી જાહેર કરીએ છીએ કે સદરહું યોજનાની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૬૫૫૫.૬૦ ચો.મી. છે. અને એક તરફવાળાએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતાં ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૩૨૭૭.૮૦ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. એક તરફવાળાએ સદરહું યોજનાની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૮૪૪૮.૫૪ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને એક તરફવાળાએ કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત એક તરફવાળાને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ બીજી તરફવાળા ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

વધુમાં બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવ્યા પછી વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) ઉપરાંત વધારાની એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) તેમજ ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) તેમજ ધાબાના હક્ક અધિકાર સદરહું સોસાયટીના રહેશે અને તેવા હક્ક અધિકાર એક તરફવાળા યાને કે વેચાણ આપનારના રહેશે નહીં.

લખી આપનાર :- -----

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((22))

(૨૬)...વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે મુજબની પાકકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે....

(એ)...સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનું પાલન કરવાનું રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, જી.ઈ.બી. (યુ.જી.વી.સી.એલ.) લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમો નુ પાલન કરવાનું રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(બી)...તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધિત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધિત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરુદ્ધની કોઈજ પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકતને કે સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ, તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતાં આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(સી)...સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતોવખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતિ માં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં અને વખતોવખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાઓ કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(ડી)...વધુમાં સદર મિલકતની દિવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલું જ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગ ની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલિકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલિકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા

લખી આપનાર :- -----

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((23))

ઈલેક્ટ્રીફિકેશન ની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં અને કરે કરાવે અને તેનાથી નુકશાન થાય તો તે તમો બીજી તરફવાળા એ તેના ઉપર પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(ઈ).... વધુમાં દરેક ફ્લેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના ફ્લેટની આગળ એક તરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનું બોર્ડ, નિયોન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(એફ).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર ફ્લેટના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં.

(જી).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.

(એચ).... વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળાએ રહેણાંકીય હેતુસર કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈપણ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ એ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.

(આઈ).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના માટે જે ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણેજ સદર ફ્લેટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજી તરફવાળાને ફ્લેટ માટે આપવામાં આવેલ લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને નુકશાન થાયતો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળા ની રહેશે.

(જે).... વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વિમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સંપૂર્ણ યોજનાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો

લખી આપનાર :- -----

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((24))

બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વિમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે નહીં

(કે)....સદર મિલકત ના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવા ની રહેશે નહીં કે સદર મિલકતની આજુ બાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહીં અને સદર સ્કીમ હમંશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.

(એલ)....સદર મિલકત અંગે ભરવું પડતું મેઈન્ટેનન્સ ,સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે સોસાયટીના નિતી નિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(એમ).... ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જસમાં વધારો થાય કરેતો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(એન)... વધુમાં બીજી તરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખત કરારમાં દર્શાવેલ પેરા-૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજી તરફવાળા આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજી તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર વાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમાં એક તરફવાળાનો હક્ક, હીત-હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(ઓ).... વધુમાં બીજી તરફવાળા તેમના પરિવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતું હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દીન-૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખીતમાં એક તરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એક તરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વિકારશે અને જો તે સુચનો સ્વિકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખીત જાણ એક તરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહીં તેમજ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એન્જનીયરો સાથે ક્યારેક પણ કોઈ વાદ-વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહીં કે તેમની સાથે સદર મિલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(પી).... વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજી તરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય તે સિવાય તમો બીજી તરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલું જ નહીં પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવીકે માર્જનની

લખી આપનાર :- _____

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((25))

જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિત દાવા દુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ ઇત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

(૨૭).... વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

(૨૮).... વધુમાં સદર મિલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જસ તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે, પરંતુ તમો બીજી તરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કિંમતના ૨૦% વસુલ લઈ તમો બીજી તરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

(૨૯).... વધુમાં એક તરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ **"SHREENAND ATRIA"** એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં, પરંતુ એક તરફવાળાને સદર નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવું હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(૩૦).... આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવર હેડ ટાંકી ઇત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહીં અને તે હર હંમેશા અવિભાજિત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહિયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજી તરફવાળાએ આપવાનો છે.

(૩૧).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપે થી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ પેસેજ તથા

લખી આપનાર :- _____

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((26))

કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજનાની અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઇલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

(૩૨).... વધુમાં સદર યોજનાના માર્જનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કિંગ આપેલ છે તેથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કિંગ પાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કિંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેડ પાર્કિંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાના વાહન પોતાને એલોટેડ કરેલ પાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હક્ક, હિત-હિસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટેડ/વેચાણ કરવાના હક્કો એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે અને એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં.

(૩૩).... વધુમાં સદરહુ મિલકત અંગે અમો એકતરફવાળાએ એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયામાં અરજી કરતા ઓથોરીટી દ્વારા સદર મિલકત અંગે અનાપત્તી પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક :AHME/WEST/B/011820/438575 આપવામાં આવેલ છે. તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ફાયર એન્ડ ઈમરજન્સી સર્વિસ, દાણીપથ ફાયર સ્ટેશન, અમદાવાદ ખાતે સમક્ષ અરજી કરતા તેઓ પાસેથી :OPN234331012020 થી તા. ૩૧-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(૩૪)...સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયે થીજ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હકકદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હકકદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

(૩૫)...વધુમાં બીજી તરફવાળા તથા એક તરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે નીચે જણાવ્યા મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણપત્ર મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

એક તરફવાળા યાને લખી આપનાર :-

નામ :- “ શિવમ ડેવલોપર્સ ”

લખી આપનાર :- _____

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((27))

સરનામું :- સર્વે નંબર-૬૭૨/૨/૧, બી. એ. પી. એસ. શ્રી સ્વામિનારાયણ સંસ્કાર ધામની બાજુમાં, સાણંદ
બાયપાસ રોડ પાસે, ગામ- સાણંદ, તા. સાણંદ, જી. અમદાવાદ.

ઈ-મેઈલ:- shreenandatria@gmail.com

બીજી તરફવાળા યાને લખાવી લેનાર :-

નામ :-

સરનામું :-

ઈ-મેઈલ :-

(૩૬)... વધુમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે તેના અમલવારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે જે અમો એક તરફવાળા અને તમો બીજી તરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થે સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં સુધારો વધારો કરવાનો હશે તો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળાએ પરસ્પર સમજુતીથી લેખીતમાં કરવાનો રહેશે.

(૩૭)... વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજી તરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે. તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(૩૮)... વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધ બુધ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજિયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટી ના નામે તબદીલ કરી આપવાના રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

(૩૯)... આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી. વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

(૪૦)... વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બિટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદા માં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણૂક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન

લખી આપનાર :-

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((28))

એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફલેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે.

(૪૧)...વધુમાં સદરહું બાનાખત કર્યા બાદ લખી આપનાર સદરહું મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું મોર્ગેજ કરી શકશે નહીં કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કરશે નહીં અને અગર કરવામાં આવે તો તેનાથી બીજી તરફવાળાના હક્કોને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થશે નહીં.

(૪૨)...આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો વખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતનાં કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીનાં અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ રહેશે.

(૪૩)...આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, સદરહું અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(૪૪)... સદરહું મિલકતનું અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન પાસ તેમજ રજિસ્ટ્રી મુજબનું ક્ષેત્રફળ સ.ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા) છે.

-: પરિશીષ્ટ-૧ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સાણંદ ના સાણંદ તાલુકાનાં મોજે ગામ સાણંદ ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૬૭૨/૨/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૦-૭૦ યાને કે ૬૦૭૦ સ.ચો.મી.ની જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરતા કપાતમાં ગયેલ જમીનને બાત કરતા બાકી રહેતી હે.આરે.ચો.મી. ૦-૩૬-૪૨ યાને કે ૩૬૪૨ સ.ચો.મી. ની મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટે ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “ શિવમ ડેવલોપર્સ ” એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ

લખી આપનાર :- -----

લખાવી લેનાર :- (૧)----- (૨)-----

((29))

“SHREENAND ATRIA” ના નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નં.
ના ફ્લોર ના ફ્લેટ નં..... કે જેનું ક્ષેત્રફળ
ચો.મી. (કારપેટ/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, વગેરેનો સમાવેશ
થતો નથી.)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ચો.મી. વોશ એરીયા, તથા
ચો.મી. બાલ્કની તેમજ કોમન દિવાલો આમ મળી કુલ ચો.મી. ના બાંધકામ વાળી
મિલકત તથા સદરહુ સ્કીમની સઘળી જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ચો.મી. જમીન સહીતની
મિલકત.

સદર મિલકતના ખુંટયારની વિગત :-

પુર્વ :- ફ્લેટ નંબર:..... આવેલ છે.
પશ્ચિમ :- ફ્લેટ નંબર:..... આવેલ છે.
ઉત્તર :- ફ્લેટ નંબર:..... આવેલ છે.
દક્ષિણ :- ફ્લેટ નંબર:..... આવેલ છે.

પરીશીષ્ટ-૨/(પાર્ટ-એ)

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

૧. દરેક બ્લોકમાં ઓટોમેટીક લીફ્ટ
૨. સીડી/દાદર એમ.એસ. રેલીંગ સાથે
૩. દરેક બ્લોકના નીચેના ભાગે એટલે કે હોલોપ્લીનથમાં તેમજ ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે કોમન પાર્કિંગ
૪. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક પ્રેશર પંપ સાથે
૫. દરેક બ્લોકમાં ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક
૬. કમ્પાઉન્ડ વોલ
૭. ડ્રેનેજ
૮. આર.સી.સી. રોડ
૯. કોમન પ્લોટ-ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા સાથે
૧૦. આકર્ષક મેઈન ગેટ
૧૧. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસિટી સાથે
૧૨. ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક
૧૩. ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન

((30))

પરીશીષ્ટ-૨ / (પાર્ટ-બી)

-
- (૧.) ફ્લોરીંગ : ડ્રોઇંગ અને ડાઇનીંગ, બેડરૂમ, કીચન એરીયા માં વીટ્રીફાઇડ ફ્લોરીંગ તથા વોશ એરીયામાં મેટફીનીશ વીટ્રીફાઇડ ફ્લોરીંગ
- (૨.) કિચન : મીરર પોલીશ ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ, એસ. એસ. સિંક સાથે અને લિન્ટર લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઇલ્સ ડેડો
- (૩.) ઇલેક્ટ્રીફીકેશન : સીંગલ ફેઇઝ કન્સીલ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ આર્કિટેક્ટના પ્લાન મુજબ જરૂરીયાત પ્રમાણેના પોઇન્ટ તથા ડ્રોઇંગ રૂમમાં ટી. વી. પોઇન્ટ.
- (૪.) બાથરૂમ : કલર ગ્લેઝ ટાઇલ્સ ફ્લોરીંગ તથા લીટર લેવલ ડેડો કન્સીલ પ્લમ્બીંગ સાથે.
- (૫.) ટોઇલેટ : કલર ગ્લેઝ ટાઇલ્સ ફ્લોરીંગ તથા ૩.૫ ફુટના લેવલ સુધી ડેડો કન્સીલ પ્લમ્બીંગ સાથે.
- (૫.) વોલ ફીનીશ : બહારની બાજુ ડબલ કોટ સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર તથા પ્લાસ્ટર પર અમુક જગ્યા દાણી પ્લાસ્ટર, એકેલીક વોટર કલર સાથે અને અંદર ફીનીશ પ્લાસ્ટર વોલપેટ્રી સાથે
- (૬.) બારી દરવાજા : મુખ્ય દરવાજો ડેકોરેટીવ તથા અન્ય ફલશ ડોર તથા એલ્યુમીનીયમ સેક્શનની બારીઓ
-

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. તે બાબતનો આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતી થી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

ડ્રાફ્ટ તૈયાર કરનાર :- સિધ્ધિ એસોસીએટ્સ

એચ. એલ. પટેલ

(એડવોકેટ એન્ડ નોટરી)

ઠે.ડી-૧૧૦, શ્યામ આર્કેડ, શાંતિનિકેતન બિઝનેસ સેન્ટરસામે, ગંગોત્રી

સર્કલ, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦.

મો.: ૯૩૨૭૦ ૩૦૮૦૮

((31))

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ : માહે સને ૨૦૨૦ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

એક તરફવાળા :-

સાક્ષીઓ:-

“ શિવમ ડેવલોપર્સ ” એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

ગિરીશભાઈ નાથાભાઈ પટેલ

((32))

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા :-

“ શિવમ ડેવલોપર્સ ” એ નામની
ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટ
કર્તા ભાગીદાર
ગિરીશભાઈ નાથાભાઈ પટેલ

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

બીજી તરફવાળા :-

(૧).....

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

(૨).....

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન