કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

RERA REGISTRION NO : PR/GJ/GANDHINAGAR/GANDHINAGAR/AUDA/

RAA00415 / 121017

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ-સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ તથા તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ ચિલોડા (નરોડા) ની સીમના સર્વે નંબરઃ ૮૮/૪/૧ ની ૪૪૫૧ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૨૪૧ માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંઃ ૫૨/૪/૧ મુજબની ૨૬૭૧ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર બંધાયેલ **"શિખર એલીગન્સ"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર- **.....** માં **......** ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબરઃ **.............** ની આશરે .... ચો.મી.(કારપેટ એરીયા) યાને કે .... ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

((૨))

<u>એકતરફવાળા / લખી આપનાર :-</u>

શિખર બિલ્ડકોન

PAN NO : ADIFS 7286 B

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસઃ સર્વે નંબર : ૮૮/૪/૧, ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૪૧, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૫૨/૪/૧, શિખર એલીગન્સ, નાના ચિલોડા, અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના મુખ્ય વહીવટકર્તા ભાગીદાર **શ્રી કિરીટકુમાર કાંતિલાલ પટેલ**, ઉ.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસીઃ ૧, શિખર બંગ્લોઝ, સંદેશ ફાર્મની બાજુમાં, એપોલો રીંગ રોડ સર્કલ, ગાંધીનગરના.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતનાં ભાગીડારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા / લખાવી લેનાર :-</u>

શ્રી

PAN NO :

AADHAR NO :

ઉ.વ.આ. પુખ્તવયના, ધંધોઃ- વેપાર, ધર્મેઃ- હિન્દુ,રહેવાસીઃ- અમદાવાદ.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧)... જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ ચિલોડા(નરોડા) ની સીમના સર્વે નંબરઃ ૮૮/૪/૧

ની ૪૪૫૧ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૨૪૧ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૨/૪/૧ મુજબની ૨૬૭૧ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"શિખર એલીગન્સ"** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટોની યોજના પૈકી **.....** બ્લોકમાં **......** માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબરઃ **............** ની આશરે .... ચો.મી.(કારપેટ એરીયા) યાને કે .... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે. અને જે સરકારી રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો લખી આપનાર, પેઢીના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે. મજકુર મિલકતને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "**મજકુર અગર સદરહું મિલકત**" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ ચિલોડા(નરોડા) ની સીમના સર્વે નંબરઃ ૮૮/૪/૧ ની ૪૪૫૧ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૨૪૧ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૨/૪ ની કુલ ૫૩૪૨ ચો.મી. જમીનને મહે. જીલ્લા કલેકટર સાહેબશ્રી, ગાંધીનગરના હુકમ નંબરઃ સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૧૫૬/૧૪/વશી.૧૮૦૯૩ થી ૧૮૧૦૬/૨૦૧૫ થી તારીખઃ ૨૩/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજના હુકમના આધારે રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

(૩) ત્યારબાદ સદરહું ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૨/૪ ની જમીનને અલગ-અલગ બે હિસ્સાઓ આપવામાં આવેલ અને તે આધારે ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૨/૪/૧ ની જમીનનું ૨૬૭૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૨/૪/૨ ની જમીનનું ૨૬૭૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ નકકી કરવામાં આવેલ.

(૪) ત્યારબાદ સદરહું ફા.પ્લોટ નં. ૫૨/૪/૨ ની બીનખેતી થયેલ જમીનને સીનીયર નગર નિયોજક, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, અમદાવાદના હુકમ

નંબરઃક્રમાંક/પીઆરએમ/૧૦૬/૫/૨૦૧૭/૩૪૦ આઇએફપી નંબરઃ ૪૧૯૨૫૯ થી તારીખઃ ૩૦/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી બાાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(૫) જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ ચિલોડા(નરોડા) ની સીમના સર્વે નંબરઃ ૮૮/૪/૧ ની ૪૪૫૧ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૨૪૧ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૨/૪/૧ મુજબની ૨૬૭૧ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન તેના માલીકો (૧) કુમારલાલ અરવિંદભાઇ, (૨) બાબુભાઇ બાંભરોલીયા, (૩) અશોકભાઇ બાબુભાઇ બાંભરોલીયા, (૪) વિકેન નારાયણભાઇ પ્રજાપતિ, (૫) હિરેન નારાણભાઇ પ્રજાપતિ, (૬) ભરતભાઇ કાળુભાઇ ગઢીયા, તથા (૭) અલ્પેશભાઇ રસિકભાઇ લાખાણી પાસેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગર સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબરઃ............ થી તારીખઃ .... ના રોજ નોંધવામાં આવેલ. અને તે રીતે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી ઉપરોકત જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર થયેલા.

(૬) તે રીતે અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાનું બાંધકામ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન તેમજ સરકારશ્રી દ્વારા જે કાંઇપણ નિયમો-શરતો, ઠરાવો તેમજ નિયંત્રણો નકકી કરવામાં આવેલ હોય તે તમામનું ચુસ્તપણે પાલન કરીને સદર યોજનાનું બાંધકામ કરેલ છે, જે અતંગર્ત સદર યોજનાને બી.યુ.પરમીશન મળી શકે તેમ છે. ઉપરાંત એક તરફવાળાએ સદરહું યોજનાને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) એકટ અન્વયે રજીસ્ટ્રેશન **RERA REGISTRION NO: PR/GJ/GANDHINAGAR/GANDHINAGAR/ AUDA/RAA00415 / 121017** નાં રોજ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે.

(૭) નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં જણાવેલ સદરહું મિલકત **રૂા............../-** અંકે રૂપીયા **................** પુરામાં અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે પેટે તમોએ અમાને સદરહું મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત પૈકી ૧૦% રકમ નીચે મુજબની વિગતે બાના તથા અવેજ પેટે ચુકવેલ છે.

રૂા................./- અંકે રૂપીયા .... પુરાં તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને .... બેંકના એકાઉન્ટ પેઈઝ ચેક નં. .... થી તારીખઃ .... ના રોજ ચુકવી આપેલ છે તે.

રૂા............../- અંકે રૂપીયા .... પુરાં.

ઉપરોકત દર્શાવેલ રીતે રૂા.................. અંકે રૂપીયા .... પુરાં બાના તથા અવેજ પેટે અમો એક તરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે જેની પહોંચ અમો એક તરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને આ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને મજરે આપવાની છે.

આ બાનાખતની શરતો નીચે મુજબ નકકી કરેલ છે.

(૧) આ બાનાખતના લેખથી નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોને આધીન બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન (બી.યુ.પરમીશન) મળ્યા તારીખથી **૧ માસ** સુધીમાં અમો એક તરફવાળા એ બીજી તરફવાળાને મજકુર મિલકતનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો છે.

(૨) સદરહું મિલકતની કુલ કિંમતમાં બાંધકામની કિંમત, વગર વહેંચાયેલ જમીનની કિંમત, બાલ્કની, પાર્કિંગ તથા સ્કીમની તમામ કોમન સુવિધાઓની કિંમતનો સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

(૩) સદરહું મિલકતની બાકી રહેતી કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે.

~~ક્રમ~~	~~ચુકવણીનો સમય~~	~~હપ્તાની રકમ~~
૧.	બુકિંગના ૧ માસમાં	કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ % રકમ તથા જી.એસ.ટી.
૨.	બિલ્ડીંગ પ્લીન્થ કમ્પલીશન વખતે	કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ % રકમ તથા જી.એસ.ટી.
૩.	બિલ્ડીંગ આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ % રકમ તથા જી.એસ.ટી.
૪.	પ્લમ્બીંગ તથા ગટરના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ % રકમ તથા જી.એસ.ટી.
૫.	ફલોરીંગના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ % રકમ તથા જી.એસ.ટી.
૬.	કલર, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ બાથરૂમ તથા અન્ય ફીટીંગ્સ	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૦ % રકમ તથા જી.એસ.ટી.
૭.	લીફટ અન્ય એલીવેશન વખતે પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ % રકમ તથા જી.એસ.ટી.
૮.	પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે	કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦૦ % રકમ તથા જી.એસ.ટી.

(૪) સદરહું મિલકતને લગતા તથા સદરહું સ્કીમને લગતા નીચેના તમામ ડોકયુમેન્ટો તમો બીજી તરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે. જે નીચે મુજબ છે.

(એ) યોજનાની જમીનના સને ૧૯૫૧-૫૨ થી ૭/૧૨ ના ઉતારા, હકકપત્રક-૬ ની તમામ એન્ટ્રીઓ, ૮-અ.

(બી) યોજનાની જમીનના તમામ જુના દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલ.

(સી) બીનખેતીની મંજુરીની નકલ

(ડી) બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠી

(ઇ) ફાયર સેફટીની મંજુરી તથા લીફટનું લાયસન્સ

(એફ) ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ

ઉપરોકત તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને ચકાસવા આપેલ છે અને ઉપરોકત તમામ ડોકયુમેન્ટોની તમો બીજી તરફવાળાએ તથા તમારા એડવોકેટે પુરતી ચકાસણી કરેલ છે અને ત્યારબાદ તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહું મિલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

(૫) સદરહું સ્કીમનું એડવોકેટશ્રી શરદ એન. દરજીએ તારીખ:............. ના રોજ ટાઇટલ રીપોર્ટ આપેલ છે તેની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આપેલ છે. આ ટાઇટલ રીપોર્ટ તમો બીજી તરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ મારફતે જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને ટાઇટલ્સમાં તમો બીજી તરફવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી.

(૬) સદરહું મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સદરહું મિલકતની બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ સદરહું મિલકતની પુરેપુરી વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળા અમો એક તરફવાળાને ચુકવી આપો ત્યારે સદરહું મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સદરહું મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે.

(૭) સદરહું સ્કીમના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને મેઇન્ટેન્સ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને આ મેઇન્ટેન્સ સોસાયટીમાં દરેક સભ્યએ મેમ્બર થવું ફરજીયાત છે તથા સોસાયટીના તમામ નીતિ-નિયમોનું તમો બીજી તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સોસાયટીના નિભાવખર્ચ સારૂ સોસાયટી મેઇન્ટેન્સની જે રકમ નકકી કરે તે રકમ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા તમો બીજી તરફવાળાએ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૮) આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતની કુલ કિંમતમાં જમીનની કિંમત તથા બાંધકામની કિંમતનો જ સમાવેશ થયેલ છે તેથી મેઇન્ટેન્સ ડિપોઝીટ, ટોરેન્ટ

પાવર ખર્ચ, લીગલ ચાર્જ, એ.એમ.સી ચાર્જ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા વખતો વખતના સરકારી ટેક્ષો તથા એક્સ્ટ્રા વર્ક અંગેનો તમામ ચાર્જ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવી આપવાનો રહેશે જેનો ઉપરોકત કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.

(૯) સદરહું મિલકતનું બાંધકામ એનેક્ષર-સી માં દર્શાવેલ સ્પેસીફીકેશન મુજબ અમો એક તરફવાળાએ પૂર્ણ કરવાનું રહેશે. પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, કુદરતી હોનારત, માલસામાનની તંગી, સરકારી નિતી-નિયમોમાં થતા ફેરફારોને કારણે બાંધકામ ઉપરોકત મુદ્દતમાં પુર્ણ ના થઇ શકે અને બાંધકામ વિલંબથી પુર્ણ થા તો તમો બીજી તરફવાળાએ કોઇ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી.

(૧૦) સદરહું સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતાં તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે, લીફ્ટ, બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ તથા ઇલેકટ્રીકસીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઇટ ફીટીંગ્સ ઇત્યાદી તમામ અમો એક તરફવાળા દ્વારા સારી કંપનીના નાંખવાના છે તેથી આવા કોઇપણ યંત્રને થતું નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે અમો એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં અમો એક તરફવાળા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામની સામે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહી. જે અંગે તમો બીજી તરફવાળા અમો એક તરફવાળાને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧૧) સદરહું મિલકત ઉપર તમો બીજી તરફવાળા કોઇપણ નાણાંકીય સંસ્થા, બેંકમાંથી લોન મેળવવા ઇચ્છો તો તે અંગે જરૂરી લોન માટેના કાગળો અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલા છે પરંતુ લોન પાસ કરવા અંગેની સંપૂણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની છે એટલું જ નહી પરંતુ કોઇ સંજોગોમાં તમારી લોન પાસ ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં આ કરારમાં નકકી થયેલ પેમેન્ટના હપ્તાના સમયમાં કોઇ ફેરફાર થશે નહી.

(૧૨) તમો બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મિલકતમાં જો કોઇ એકસ્ટ્રા વર્ક એટલે કે સ્કીમના સ્પેસીફીકેશન સિવાયનું અગર સ્પેસીફીકેશનની અલગ અગર વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મિલકતના સ્પેસીફીકેશનથી અલગ કોઇપણ કામ કરાવવા ઇચ્છતા હોયતો તેવા સંજોગોમાં તેવા એકસ્ટ્રા વર્કની જે કાંઇપણ રકમ થતી હોય તે રકમની ચુકવણી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની મુદ્દતમાં ચુકવી આપવાની છે અને જો કોઇ સંજોગોમાં આવી ચુકવણી તમો બીજીતરફવાળા ઉપરોકત મુદ્દતમાં ન કરો તો તેવાં સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું નહી અને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ આવા એકસ્ટ્રા વર્કની રકમની ચુકવણી બાદ જ કરી આપશે. વળી જો તમો બીજીતરફવાળા આવી એકસ્ટ્રા વર્કની રકમ નકકી થયેલ સમય મર્યાદામાં ન ચુકવી આપે તો તેવાં સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર આપો-આપ રદ્‌બાત્તલ થયેલ ગણવાનો છે.

(૧૩) વધુમાં આથી બંને પક્ષકારો સમંત રાખે છે કે, જો અમો એકતરફવાળા આ બાનાખતમાં નકકી થયેલ શરતો મુજબનું વર્તન કરેલ હોય અને યોજનાનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલુ રાખેલ હોય અને તે સામે તમો બીજીતરફવાળાએ અગાઉ નકકી થયા મુજબના હપ્તાઓમાં જે બાકીની રકમની ચુકવણી કરવાની હોય તે ચુકવણી કરવામાં વિલંબ કરે અગર તમો બીજીતરફવાળા તેવા હપ્તાનો અવેજ ન ચુકવો તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા વધારાના ૧૫ (પંદર) દિવસની રાહ જોશે તેને મોરીટોડીયમ (વધારાનો સમય) ગણવાનો છે અને તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા આવો હપ્તો ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાવ તો સરદહું બાનાખત રદ થયેલ ગણવાનું રહેશે અને તે માટે અલગથી કોઇ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહી જે બંને પક્ષકારો આથી કબુલ રાખે છે. પરંતુ જો તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને વાર્ષિક ૧૮% લેખે ગણતા માસિક ૧.૫૦% નું વ્યાજ ચુકવી આપવા તૈયાર હોય અને તે અંગેની લેખિત સંમતિ

લખી આપે તો તેવા હપ્તાની મુદ્દત નક્કી થયેલ હપ્તાની તારીખના ડીફોલ્ટ ૧ માસ (૩૦ દિવસ) સુધીની રહેશે અને ત્યારેપણ જો તમો બીજીતરફવાળા આવી રકમની ચુકવણી વ્યાજ સહિત ન કરી શકો તો આ બાનાખત આપો-આપ રદ્ થયેલ ગણવાનું છે. અને અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ પરત ચુકવવાની છે અને તે રકમની કુલ નક્કી થયેલ અવેજની રકમના ૧૦% (ટર્મીનેશન ચાર્જીસ) રકમ ફોરફીટ કરવા હક્કદાર છે અને જે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઇપણ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને આવી ટર્મીનેશન ચાર્જીસની રકમ બાદ કર્યા બાદ જો તમો બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળા પાસેથી ૧ (એક) માસમાં લેવા નહી આવો તો અમો એકતરફવાળા આવી રકમ પોતાની પાસે વગર વ્યાજ મુકી રાખીશું અને ત્યારબાદ તમો બીજીતરફવાળા જયારે પણ માંગશો ત્યારથી ૧ (એક) માસમાં ચુકવી આપવા બંધાયેલ છીએ તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા ફકત ૧ (એક) માસ (૩૦ દિવસ) ના ૧.૫૦% લેખેનું વ્યાજ ચુકવી આપવા માટે બંધાયેલા છે.

(૧૪) સદરહું યોજનામાં બુકીંગ કરાવતા સમયે જે નિતિ-નિયમો તમો બીજીતરફવાળાને જણાવવામાં આવેલ છે. તે તમામ નિતિ-નિયમો તથા ભવિષ્યમાં બનનાર નિતિ-નિયમો તમો બીજીતરફવાળાને હરહંમેશ કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને આ તમામ શરતો તથા યોજનાનાં અને યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાના નિતિ-નિયમોને દરેક ફલેટ ધારકોએ ચુસ્તપણે આધિન રહેવાનું છે.

(૧૫) આથી તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે....

(એ) તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફલેટનું તથા સદરહું સમગ્ર યોજનાનું મેઇન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખુબજ સારી રીતે કરવાનું છે અને સદરહું યોજના સંકુલ અને પોતાના

ફલેટ ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ સદરહું ફલેટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલંત, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા વાતાવરણને આપત્તિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીઝવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહી કે રાખશે નહી.

(બી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાના ફલેટમાં આવેલ રસોડું, બાથરૂમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જયાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને પાણી તે સહેલાઈથી છટકી જાય તેવો પદાર્થ છે જેથી તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફલેટનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલિકોને અથવા સહફલેટ હોલ્ડરોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે જેથી યોજનાના કોમન બીમ, સ્ટ્રકચર વિગેરેને નુકશાન થવાનો સંભવ છે જેથી આ જણાવ્યા પ્રમાણે અન્ય કોઈપણ રીતે ભવિષ્યમાં તમો બીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર ફલેટ કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને તેવા સંજોગોમાં આવુ રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/ કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.

(સી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહું મિલકતમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજીયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.

(ડી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફલેટમાં કે સદરહું સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃતિ તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહી.

(૬) વધુમાં, સદરહું યોજના અંગે તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ ઇત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી તમો બીજીતરફવાળાએ ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસમાં ચુકવી આપવાની છે.

(૧૬) અમો એકતરફવાળા સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફકત તમો બીજીતરફવાળાના નામનો જ કરી આપીશું અને તમો બીજીતરફવાળા કોઇપણ સંજોગોમાં પોતાના નામમા અમો એકતરફવાળાની મંજુરી વગર ફેરફાર કરી શકશે નહી.

(૧૭) વેચાણ આપનારની ઉત્તમ જાણ મુજબ સદરહું યોજનાની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સમગ્ર બાંધકામ એટલે કે યોજનાના સમગ્ર સંકુલ ઉપર કે તેના કોઇપણ ભાગ સામે કોઇપણ જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે કવાસી જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે નામદાર કોર્ટમાં કે અન્ય કોઇપણ જગ્યાએ કોઇપણ દાવા-દુવી કે લીટીગેશનો ચાલતાં નથી કે પેન્ડીંગ નથી.

(૧૮) સદરહું મિલકતના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, ટાઇપીંગ, નકલ ફી, વકીલ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે.

(૧૯) આ બાનાખતના કરાર અંગે કોઇપણ કારણસર કોઇપણ પ્રકારનો મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો કોર્ટમાં જવાનું નથી પરંતુ તેનો નિકાલ ધી આરબીટ્રેશન એન્ડ કોન્સિલેસન એકટ ૧૯૯૬ હેઠળ તથા તે અનુસંધાને થયેલ સુધારા વધારાઓ અનુસંધાને અમદાવાદ મુકામે ગુજરાતી અગર અંગ્રેજી ભાષામાં કરવાનો રહેશે અને આવો લવાદ દ્વારા લેવાયેલ નિર્ણય છેવટનો ગણાશે અને બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૦) સદરહું મિલકત અમો એકતરફવાળાએ કોઇને કોઇપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે સદરહું મિલકતમાં બીજા કોઇનો હક્ક, હિસ્સો કે હીત સંબંધ નથી સદરહું મિલકત ઉપર અમોએ કોઇ બોજો કે ગીરો કરેલ નથી.

પરિશિષ્ટ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ ચિલોડા(નરોડા) ની સીમના સર્વે નંબરઃ ૮૮/૪/૧ ની ૪૪૫૧ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૨૪૧ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૫૨/૪/૧ મુજબની ૨૬૭૧ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"શિખર એલીગન્સ"** એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોની યોજના પૈકી **.....** બ્લોકમાં **......** માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબરઃ **............** ની આશરે .... ચો.મી.(કારપેટ એરીયા) યાને કે .... ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને ફાળે આવતી વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. જમીન સહિતની મિલકત જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

ઉપર મુજબના યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગેનું બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજમાં આવે તે ભાષામાં, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોશીંયારીથી, તનમનના સાવધાનપણામાં, કોઇપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય, રાજીખુશીથી, બીનકેફે મુકત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંને તરફવાળાઓએ તથા આપણે બંને તરફવાળાઓના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા દરેકના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ભાગીદારો, મુખત્યારો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખઃ ..... માહે .... સને ૨૦૧૯ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે .... મતુ. અત્રે .... શાખ

એકતરફવાળા / લખી આપનાર :-

"શિખર બિલ્ડકોન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વ.ક. ભાગીદાર.

. . . .

(શ્રી કિરીટકુમાર કાંતિલાલ પટેલ)

સાક્ષીની સહી:-

. . . .

. . . .