

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

(૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા અને રજી. સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૪(ગોરવા) ના મોજે ગામ સેવાસી તાલુકો જીલ્લો વડોદરાના રે.સર્વે નં. ૯૨૧,૯૨૪,૮૭૬,૯૨૫/૧, ૯૨૬/૧, ૯૨૩ જેના અનુક્રમે બ્લોક નંબર ૮૭૪, ૮૭૨, ૮૩૫, ૮૩૪, ૮૭૩ વાળી ૧૯૧૪૬-૭૨ ચો.મી.વાળી બિનખેતી ઘચેલી જમીનમાં "રીવર વે કાઉન્ટી" નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે પૈકી પ્લોટ નં.....વાળી(પ્લીનથ / અધુરુ બાંધકામ/પુર્ણ બાંધકામ) મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ _____ વાર _____ રોજ બાનાખતનો કરાર
લખાવી લેનાર એક તરફવાળા(એલોટી)

(૨) નામ	ઉ.વ.ઓ	ધંધો
રહેવાસી	(PAN No.	)

જેઓને હવે પછી સદર કબજા વગરના બાનાખત કરારમાં એક તરફવાળા વેચાણ રાખનાર,લખાવી લેનાર (એલોટી)તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં લખાવી લેનાર એક તરફવાળા તથા તેઓના વંશ,વાલી,વારસો,સકસેસરો,એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૩) જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જમીન માલિક
બ્લેકપર્લ એન્ટરપ્રાઇઝીસ પ્રા.લી.(CIN:U51909WB1995PTC067273)
(PAN No. AABCB 1139 K) ૯૬, બેલતલા રોડ,કોલકતા વતી તેના ઓથોરાઈઝ સીગ્નેટરી શ્રી ત્રિશુલધર ટીલ્લેવાલ ઉ.વ.૪૫,ધંધો ખેતી/વેપાર, રહે.એ-૩૦૨,બનિયનસીટી વિભાગ-૨, ઓમકારા હેરીટેજની સામે,ન્યુ વી.આઈ.પી.રોડ, વડોદરા.

જેઓને હવે પછી સદર કબજા વગરના બાનાખત કરારમાં બીજી તરફવાળા લખી આપનાર જમીન માલિક તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જમીન માલિક પોતે જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો ,ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૪) સંમતી આપનાર નં.૧ ત્રીજી તરફવાળા

સંગીતા વિજયકુમાર અગ્રવાલ (PAN NO.ABMPA 5830 D) ઉ.વ.૫૦, ધંધો ખેતી/વેપાર, રહે. ૨૦૨, વાટીકા એપાર્ટમેન્ટ, ૧૨-૧૩, તારંગણ સોસાયટી, જી.ઈ.બી.સ્કુલની પાછળ, જુના પાદરા રોડ, વડોદરા.

જેઓને હવે પછી સદર કબજા વગરના બાનાખત કરાર માં સંમતી આપનાર નં.૧ ત્રીજી તરફવાળા તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને જેના શબ્દના અર્થમાં સંમતી આપનાર નં.૧ ત્રીજી તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૫) સંમતી આપનાર નં.૨ ચોથી તરફવાળા(પ્રયોજક)

સત્યમ એન્ટરપ્રાઇઝ (PAN NO.ADAFS 4428 F) એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ચેતન કે.શાહ, ઉ.વ.૫૪, ધંધો વેપાર, સરનામુ રીવર વે કાઉન્ટી, હોમીયોપેથીક કોલેજ પાસે, સેવાસી મેઈન રોડ, વડોદરા (સત્યમ એન્ટરપ્રાઇઝ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ ૨૦૧૬, ગુજરાત) અન્વયે તારીખ.....ના રોજ રજી.નં.....થી રજીસ્ટર્ડ(નોંધણી) થયેલ છે જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે સામેલ છે.

જેઓને હવે પછી સદર કબજા વગરના બાનાખત કરારમાં સંમતી આપનાર નં.૨ ચોથી તરફવાળા (પ્રયોજક) તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને જેના શબ્દના અર્થમાં તે ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના તમામ વખતો વખતના ભાગીદારોનો તથા તે પેઢીના એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે.

(૭) જત આ સદર કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર અમો બીજી તરફવાળા જમીન માલિક, સંમતી આપનાર નં.૧ ત્રીજી તરફવાળા તથા સંમતી આપનાર નં.૨ ચોથી તરફવાળા(પ્રયોજક) સંયુક્ત રીતે તમો સદર કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે:-

(૮) સદર કબજા વગરનું બાનાખત લખી લેનાર તમો એક તરફવાળાને સંમતી આપનાર ચોથી તરફવાળા સત્યમ એન્ટરપ્રાઇઝ (પ્રયોજક) એ બાનાખતના પરીશીષ્ટમાં વણવેલી મીલકત અંગેના માલીકી પુરાવા જેવા કે એન.એ.ઓર્ડર, રજાચીઠી તેમજ જરૂરી અન્ય પુરાવાઓ, વિગેરે, ટાઈટલ ચકાસણી અર્થે આપેલા તે તમોએ ચકાસી લીધેલ છે તેમજ વાંચી સમજી લીધેલ છે તે તમોને યોગ્ય અને સંતોષકારક લાગેલ છે અને સદર કબજા વગરનું બાનાખત કરવાનું તમામ પક્ષકારોએ સમજી વિચારીને કરેલ છે

(૯) સદર બાનાખતમાં વણવેલ યોજના ચોથી તરફવાળા દ્વારા કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ **Real Estate Regulation Act** માં નોંધવામાં આવેલ છે જેનો (Rera Reg. No.) છે.

(૧૦) અમો સદર કબજા વગરનું બાનાખત લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જમીન માલિક બ્લેકપર્લ એન્ટરપ્રાઇઝીસ પ્રા.લી. ની બિનખેતી થયેલ જમીન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા

સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૪ (ગોરવા)ના મોજે ગામ સેવાસી તા.જી.વડોદરાના બ્લોક નંબર ૮૭૨, ૮૭૩, ૮૭૪, ૮૭૫, ૮૩૫ છે અને રેવન્યુ સર્વે નંબર ૯૨૧, ૯૨૪, ૮૭૬, ૯૨૫/૧, ૯૨૬/૧, ૯૨૩ જેનું રહેણાંક માટે મંજૂર કરેલ નકશા મુજબ ક્ષેત્રફળ પ્લોટ નં. ઇ-૧ થી ઇ-૫ (પાંચ પ્લોટ) નું ક્ષેત્રફળ ૯૧૪૨-૩૪ ચો.મી. જેની નોંધ તલાટી દફતરેથી મંજૂર થયેલ છે તેમજ પ્લોટ નં. ડી-૪૯, એ-૫૦, એ-૫૧, બી-૫૨ થી બી-૫૭, ડી-૫૮, બી-૫૯ થી બી-૬૪, સી-૬૫ થી સી-૮૩ (પાંત્રીસ પ્લોટ) જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૦૪-૩૮ ચો.મી. જેની નોંધ તલાટી દફતરેથી મંજૂર થયેલ છે જે કુલ મળી બાંધકામ કરવા પાત્ર જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૧૪૬-૭૨ ચોરસ મીટર (૨૦૬૦૯૫-૦૦ ચો.ફુટ) વાળી બિનખેતી થયેલી જમીન અમો સદર કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર બીજી તરફવાળાએ તા.૧૫-૦૪-૨૦૦૮ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૬૩૬૮ થી તથા તા.૧૫-૦૪-૨૦૦૮ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૬૩૭૩ થી વેચાણ રાખેલી બ્લેકપર્લ એન્ટરપ્રાઇઝીસ પ્રા.લી.ની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની બિનખેતી થયેલી જમીન આવેલી છે.

(૧૧) સદરહુ મિલ્કતનો બિનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગે મે.વડોદરા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી એ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. એલ.એન.ડી./એસ.આર/૪૦/૨૦૦૫-૨૦૦૬/ થી જમીન મહેસુલ શાખા, જીલ્લા પંચાયત કચેરી, વડોદરાના એ તા. ૨૧-૧૦-૨૦૦૫ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે

(૧૨) નીચે પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કત અંગે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી રજાચીઠી નં. ૧/૧૬ /૨૦૦૫-૨૦૦૬ તારીખ ૧૬-૧૧-૨૦૦૫ થી મેળવેલ પરવાનગી મુજબ સદરહુ મિલ્કત ડેવલોપ કરવા અંગે સદર કબજા વગરનું બાનાખત લખી આપનાર બીજી તરફવાળાએ સદર કબજા વગરના બાનાખતમાં સંમતી આપનાર ત્રીજી તરફવાળા સંગીતા વિજયકુમાર અગ્રવાલને નોટરી રુબરુ ડેવલોપમેન્ટનો કરાર નોટરી રજી.નં.૯૬૬૧ તા.૨૩-૧૦-૨૦૦૮ ના રોજ કરી આપેલ છે જે મે.નાયબ કલેક્ટરશ્રી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મુલ્યાંકન તંત્ર, વડોદરાનાએ પ્રમાણિત કરી પ્રમાણપત્ર તારીખ ૩-૦૬-૨૦૧૬ ના રોજ આપેલ છે.

(૧૩) નીચે પરીશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલ્કત અંગે સદર કરારના લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જમીન માલિક તથા ત્રીજી તરફવાળા સંમતી આપનાર નં.૧ વાળાએ સંયુક્ત રીતે સદર કરારમાં સંમતી આપનાર નં.૨ ચોથી તરફવાળાને તા.૨૪-૦૬-૨૦૧૬ ના રોજ રજી.નં.૫૯૩૨ થી ડેવલોપમેન્ટનો કરાર સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી કરાવી આપેલ છે.

(૧૪) નીચેના પરીશિષ્ટવાળી મિલ્કતમાં બાંધકામ કરવા અંગે રીવાઈઝ રજાચીઠી નં. યુ.ડી.એ/પ્લાન-૪/પરવાનગી/૩૩/૨૦૧૬ તા. ૨૧-૦૬-૨૦૧૬ થી લે આઉટ તથા બાંધકામના નકશા મંજૂર કરેલ છે તે મુજબ સદર કરારના ચોથી તરફવાળાએ "રીવર વે કાઉન્ટી" એ નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

(૧૫) તમો એક તરફવાળા ઉપરના વર્ણનવાળી મિલ્કત પૈકી નીચે પરીશિષ્ટમાં વીગતે વર્ણવેલ પ્લીનથ / અધુરુ બાંધકામ / પુર્ણ બાંધકામવાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવા ઇચ્છતા હોઈ તે તમોને નીચેની શરતોએ વેચાણ આપવાનું સદર કરારથી નક્કી કરેલ છે.

(૧૬)

મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૪ (ગોરવા)ના મોજે ગામ સેવાસી તા.જી.વડોદરાના બ્લોક નં.૮૭૨, ૮૭૩, ૮૭૪, ૮૩૪, ૮૩૫ છે અને રે.૨ વે નં.૯૨૧, ૯૨૪, ૮૭૬, ૯૨૫/૧, ૯૨૬/૧, ૯૨૩ વાળી કુલ ૧૯૧૪૬-૭૨ ચો.મી. બિનખેતી થયેલ જમીનમાં મંજૂર થયેલા રહેણાંક યોજનાના લે આઉટ પ્લાન તથા બાંધકામના મંજૂર થયેલા નકશા મુજબ "રીવર વે કાઉન્ટી" નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. તે પેકી પ્લોટ નં.....વાળી મિલકત જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા તેને વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલ કોમન પ્લોટ તથા કોમન રોડનું ચો.મીટર મળી કુલ ... ચો.મી. છે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા સેકન્ડ ફ્લોર ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા કવર પાર્કિંગ એરીયા.....ચો.મી. તથા બાલ્કની ચો.મી. તથા ખુદી ટેરેસના..... ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત સદર કબજા વગરના બાનાખતથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણ :

(૧૭) ઉપરના વર્ણનવાળી (પ્લીનથ / અધુરુ બાંધકામ / પુર્ણ બાંધકામ વાળી) મિલકત સદર બાનાખત લખી લેનાર તમો એક તરફવાળાને રૂા..... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧૮) સદર કરારના બાનામાં અમો સત્યમ એન્ટરપ્રાઇઝને રૂા. પુરા બાનાપેટે આજરોજ તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર એક તરફવાળા તરફથી નીચેની વિગતે મળેલ છે જેના વેચાણ અવેજની પાકી પહોંચ એક તરફવાળાને ચોથી તરફવાળાએ આપેલ છે.

બાનામાં મળેલ અવેજની વિગત

<u>રૂપીયા</u>	<u>ચેક નં.</u>	<u>બેન્ક</u>	<u>તારીખ</u>
---------------	----------------	--------------	--------------

(૧૯)ઉપરોક્ત વર્ણનવાળી મિલકત(પ્લીનથ/અધુરુ બાંધકામ/પુર્ણ બાંધકામવાળી)ના બાકી રહેલા વેચાણ અવેજની રકમ રૂા..... તમોએ માસમાં એનેક્સર-સી મુજબ સદર બાનાખતના સંમતી આપનાર નં.૨ ચોથી તરફવાળા(ડેવલોપર્સ)સત્યમ એન્ટરપ્રાઇઝને નીચેની વિગતે ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ તમો સદર કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર લખી લેનારે પોતાની તરફેણમાં કરાવી લેવાનો છે.

વેચાણ અવેજ ચુકવવાની વિગત

૩૧. જમીન માલિકોને તથા સંમતી આપનાર નં. ૧ ત્રીજી તરફવાળાને જમીનના વેચાણ અવેજના
૩૧. સત્યમ એન્ટરપ્રાઇઝને તેઓએ કરેલ ડેવલોપમેન્ટના તથા (પ્લીનથ બાંધકામ/અધુરુ બાંધકામ/પુર્ણ બાંધકામના)
૩૧. **Towards TDS**

૩૧.

(૨૦) એનેક્સર-સી મુજબ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર એ બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ચુકવે કરવાની રહેશે જો આમ કરવામાં એક તરફવાળા કસુરવાર થાય તો તેઓને લેખીત માહિતી (ઇમેલ દ્વારા) અથવા રજી. પોસ્ટથી ચોથી તરફવાળા એ આપવાની રહેશે જેની સમય મર્યાદા સાત દીવસની નક્કી કરવામાં આવે છે અને છતાં એક તરફવાળા કસુરવાર થાય તો આ બાનાખત આપોઆપ રદ ગણવાનું રહેશે

(૨૧) સદર બાનાખતમાં વર્ણવેલ કુલ રકમમાં જો સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા અથવા સક્ષમ બોડીઓ દ્વારા સમયે સમયે લગાડવામાં આવેલ દરોમાં વધારો કરવામાં આવે અને સક્ષમ સત્તાધીશ વિકાસ ચાર્જ કે અન્ય લગાડવામાં આવતા દરોમાં વધારો કરે તો સદર બાનાખતમાં નક્કી કરેલી રકમમાં સંમતી આપનાર નં. ૨ ચોથી તરફવાળા સત્યમ એન્ટરપ્રાઇઝ વધારો કરી શકશે તેમજ સદર બાનાખતની રકમમાં ચોથી તરફવાળા તેના વ્યવહાર તથા વિવેકબુદ્ધિથી એક તરફવાળા પાસેથી એનેક્સર-સી મુજબ સમય સમયે લેવાની થતી એડવાન્સ રકમ કરતા વધારાના એડવાન્સ રકમ મેળવે તો ચોથી તરફવાળા એક તરફવાળાને રીબેટ આપી શકે છે.

(૨૨) સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરવામાં આવેલી મિલ્કત (પ્લીનથ/અધુરુ બાંધકામ/પુર્ણ બાંધકામવાળી) તમો એક તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે કબજો આપવામાં આવે ત્યારે મિલ્કતને લગતા તમામ દસ્તાવેજો તથા સ્પેશીફિકેશન મુજબ થયેલ કામ, વર્કમેનશીપ વિગેરે જોઈ ચકાસી સમજીને કબજો મેળવવાનો રહેશે.

(૨૩) ઉપરોક્ત પેરા નં. ૧૬ માં દર્શાવ્યા મુજબ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને કબજો સુપ્રત થયા બાદ મિલ્કતને લગતો ઘસારો, વેર એન્ડ ટેર, ઇલેક્ટ્રીકલ કે મીકેનિકલ બ્રેકડાઉન કે અયોગ્ય જાળવણી કે આજુબાજુ વાળાને લીધે કોઈ નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી ચોથી તરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૨૪) સદર બાનાખત વાળી મીલકત (પ્લીનથ/અધુરુ બાંધકામ/પુર્ણ બાંધકામવાળી) ઉપર મુજબ ની શરતો મુજબ કિંમત સમયે સમયે ચુકવવામાં એક તરફવાળા નીષ્ફળ થાય તો તેઓ ૧૮ % (નવ ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ મર્યાદીત સમય (જેટલું મોડું થયું) નું વસુલી શકશે અને જો કબજો સોંપવામાં નીચત સમયથી મોડું થાય તો ચોથી તરફવાળા એક તરફવાળા ને ૯ % (નવ ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ તેમની જમા રકમ ઉપર ચુકવશે.

(૨૫) સરકારી નોટીસ હુકમ મુજબ જાહેરનામું અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશના પટહુકમો તથા ત્રાહીત અહીંત ઇચ્છનારી વ્યક્તી કે એક તરફવાળાનો સમુહ યોજના કાર્યમાં અડચણ રૂપ થાય તો તેવા સમયમાં યોજનાનું કાર્ય નિર્ધારીત કરેલી સમય મર્યાદામાં પુર્ણ થાય નહીં તો તે અંગે વેચાણ આપનારા જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૨૬) સદર કરારના લખી લેનારના અંગત કારણોને લીધે ચોથી તરફવાળા ડેવલોપર્સને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની જવાબદારી તમો લખી લેનાર એક તરફવાળાની રહેશે.

(૨૭) ઉપર જણાવેલ મુદતમાં તમો વેચાણ લેનાર બાકીના વેચાણ અવેજ ની રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર અને અધિકારી છો

(૨૮) ઉપર જણાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમની સમયસર ચુકવણી કરવી એ આ કરારની મહત્વની શરત છે. પુરેપુરો વેચાણ અવેજ મળ્યેથી વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બાનાખત લખી લેનારના નામનો અમોએ કરી આપવાનો રહેશે

(૨૯) સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલી (પ્લીનથ / અધુરુ બાંધકામ / પુર્ણ બાંધકામ) મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો પુરેપુરો ચુકવે વેચાણ અવેજ મળી ગયા બાદ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોપીશું

(૩૦) વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ નોંધણી ફી લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ તથા દંડ વીગેરેની રકમ તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારે ભરવાની છે. વધુમાં તમો વેચાણ લેનારાએ વિકાસ ચાર્જ, સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી, વેટ, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પોરેશન ટેક્સ, મહેસુલ વિગેરે જે તે વખતે નિયત દરો મુજબ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

(૩૧) સદર મીલકતના વેચાણ તારીખ સુધીના મહેસુલ તથા અન્ય પ્રકારના તમામ વેરા કર વીગેરે જે કાંઈ આવે તે લખી આપનાર એ ભરવાના છે.

(૩૨) સદર બાનાખત અંગે વકીલ ફી, એમ.જી.વી.સી.એલ. ની ડીપોઝીટ તથા સદર સોસાયટી ને બનાવવા તેના નીયમો, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા કલોઝ બનાવવાનો તમામ ખર્ચ એક તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૩) સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મીલકત માર્કેટેબલ ટાઈટલ કલીયરવાળી છે અને તેનો ઉપયોગ સદર આયોજન માટે છે

(૩૪) સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મીલકતના કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરુરી મંજુરીઓ યોજનાના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરુરી મંજુરી સમય સમયે યોજના પુર્ણ કરવા માટે ચોથી તરફવાળાએ મેળવવાની રહેશે.

(૩૫) સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મીલકતની પરવાનગીઓ તથા અન્ય બધાજ પુરાવા યોગ્ય અને કાયદાકીય છે

(૩૬) સદર બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું કમ્પલીસન / ઓક્યુપેશન મળ્યેથી અથવા તો તમો એક તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે તે બન્નેવમાં જે વહેલુ હોય ત્યાં સુધી સદર બાનાખતના વર્ણનવાળી મિલકત સદર બાનાખતના સંમતી આપનાર ચોથી તરફવાળાએ યોગ્ય રીતે જાળવણી કરીને રાખેલ છે અને કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ સદર બાનાખતમાં

દર્શાવેલ મિલકતનું એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે સારી રીતે જાળવણી અને ટેનન્ટેબલ રીપેર કરશે અને કબજે લીધા પછી એવું કોઈ કામ કરશે નહીં જેથી વેચાણ આપેલી કે આજુબાજુની અન્ય કોઈની મિલકતને નુકશાન થાય અને જો થાય તો તેની જવાબદારી લખી લેનાર એક તરફવાળાની રહેશે.

(૩૭) હાલમાં સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ સુવિધાઓ આપવામાં આવેલ છે અને ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈ વધારાની સુવિધાઓ સરકારશ્રી તરફથી મળવા પાત્ર થાય તે સદર કરાર લખી લેનાર એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ઉપલબ્ધ કરવાની રહેશે.

(૩૮) સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતમાં તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાન કારક હોય, ભયજનક હોય તો તે અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમા ખુબજ ભારે હોય કે જે બાધકામને નુકશાન કરતુ હોય, એક તરફવાળા લાવવામા તકેદારી રાખશે અને તેમ કરવામાં કસુરવાર રહે તો નુકશાનીની તમામ જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે.

(૩૯) સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ મિલકતનું એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ તેમજ તેની જાળવણી ચોથી તરફવાળા દ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજે સોંપવામાં આવ્યો હોય તે જ સ્થિતિમાં રહે તે રીતે કરવાની રહેશે તેમજ એક તરફવાળા સદર મિલકતને નીચમો કે અધીનીચમોની વીરુદ્ધ કોઈ કૃત્ય કરી શકશે નહીં.

(૪૦) સદર બાનાખતમાં વર્ણવેલ મિલકતમાં એક તરફવાળા કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ કરે અથવા કોઈ સુધારા વધારા કરે તો પણ અથવા એલીવેશનમા કોઈ ફેરફાર કરી શકશે નહીં ચાને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલ સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનમાં અન્ય ભાગોને સપોર્ટ મળતો હોઈ તેમાં કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દીવાલો સ્લેબો અથવા આર.સી.સી.ને નુકશાન કરી શકશે નહીં અને જો તેમ કરવામાં કસુરવાર થશે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી એકલા એક તરફવાળાની રહેશે.

(૪૧) એક તરફવાળાએ સોસાયટીના તમામ નીચમો અને અધીનીચમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામા આવેલા તમામ સુધારા વધારા, ફેરફાર કે જે સમયે સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે અને સોસાયટીના કોમન વપરાશવાળી મિલકતોનો વેરો, ખર્ચાઓ અને અન્ય મેઈન્ટેનન્સ, કોન્ટ્રાક્ટર ના લેણા સમયે સમયે ચુકવવાના રહેશે

(૪૨) સદરહું "રીવર વે કાઉન્ટી" ના સભ્યો દ્વારા ભવિષ્યમાં જે કોઈ એસોસીએશન કે મંડળીની સ્થાપના થાય તો તેમાં તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર એક તરફવાળાએ ફરજિયાત પણે સભ્ય થવાનું રહેશે તથા સદરહું યોજનામાં જે કાંઈ સામુહીક સુવિધાઓ તથા મેઈન્ટેનન્સ ફી જે કાંઈ નક્કી થાય તે તમો લખી લેનાર એક તરફવાળાએ અલાયદી ચુકવવાની રહેશે તેમજ સદરહું "રીવર વે કાઉન્ટી" તથા "રીવર વે રેસીડન્સી" નામની યોજનામાં જે કાંઈ સુવિધાઓ ડેવલપ કરવામાં આવશે તેનો તથા તેમાં આવેલ રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ "રીવર વે કાઉન્ટી" ના સભ્યોએ તથા "રીવર વે રેસીડન્સી" ના સભ્યોએ સમાન હકકે વાપર, ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૪૩) તમો સદર બાનાખત લખી લેનાર એ સદરહું મિલકત જમીનના ટાઈટલ, બાંધકામ પરવાનગી તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો એરિયા જોઈ ચકાસી લીધેલ છે.કોઈપણ આકસ્મીક કે કુદરતી કારણોના લીધે વેચાણ આપેલ મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી અમો સદર બાનાખત લખી આપનારાઓની રહેશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

(૪૪) સદર બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલી બિનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ,ભાગ,હક્ક, હીત,સંબંધ નથી. સદર મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર મારકેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર કરાર અમોએ તમોને લખી આપેલ છે.

(૪૫) સદર બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા અમો બીજી તરફવાળા જમીન માલિક ,સંમતી આપનાર નં.૧ ત્રીજી તરફવાળા તથા સંમતી આપનાર નં.૨ ચોથી તરફવાળાએ તથા તમો સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનારાઓ એક તરફવાળાઓએ પણ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી કોઈપણ જાતના દાબ,દબાણ,ઘાક ધમકીમાં આવ્યા સિવાય બીનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રુબરુ કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમો તમામ પક્ષકારો તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....મતુ અત્રે..... સાખ

લખી આપનાર બીજી તરફવાળા

બ્લેકપર્લ એન્ટરપ્રાઇઝીસ પ્રા.લી.વતી

તેના ઓથોરાઈઝ સીગ્નેટરી

.....
(શ્રી ત્રિશુલધર ટીલ્લેવાલ)

સંમતી આપનાર નં.૧ ત્રીજી તરફવાળા

.....
(સંગીતા વિજયકુમાર અગ્રવાલ)

સંમતી આપનાર નં.૨ ચોથી તરફવાળા

સત્યમ એન્ટરપ્રાઇઝ એ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.....
(શ્રી ચેતન કે.શાહ)

લખી લેનાર

.....

ડીસકલેમર

- (૧) વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારના કહેવા મુજબ ગુજરાતી અથવા ઇંગ્લીસમાં તમામ લખાણો કરવાના રહેશે.
- (૨) વેચાણ અવેજ આપવા લેવાની શરતો સમગ્ર યોજનામાં થયેલા ડેવલોપમેન્ટ સ્ટેટસ મુજબ પરસ્પર સમજુતીથી નક્કી કરવામાં આવશે.
- (૩) લેખમાં લખેલ તમામ શરતો પૈકી જે કોઈ પણ શરત લાગુ ન પડતી હોય તે કાઢી નાખી શકાશે અથવા શરતમાં પરસ્પર સમજુતીથી સુધારા કરી શકાશે.
- (૪) સરકારશ્રી તરફે કાયદાઓમાં અન્ય કોઈ ફેરફાર આવે તો તે તમામ પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.