<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ** સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ-૬ (નરોડા)** ના **અસારવા** તાલુકાનાં મોજે ગામ **નરોડા** ની સીમમાં આવેલ **સર્વે નં./બ્લોક નં.૬૭૧** ની **૧૩૩૫૫** સ.ચો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમનં.:**૧૨૧** માં થતાં ફા.પ્લોટ નં.૮૦ ની **૮૦૧૩ ચો.મી.** રહેણાંકીય હેતુની તેમજ **૩૩૦૫** ચો.મી.ની વાણીજ્ય હેતુ માટેની એમ મળી કુલ **૧૧૩૧૮ ચો.મી.** બીનખેતીની જમીન **ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં **"ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** માં આવેલ **બંગ્લા નં..........** ની .... ચો.મી. જમીન ઉપર **.......... સ.ચો.મી.** (કાર્પેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી ક્ષેત્રફળ.......... સ.ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકતના વેચાણનો કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર.

((02))

<u>એક તરફવાળા</u> :-	**ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન (પાન નં. AAJFC6549F)** એ નામની ભાગીદારી
<u>લખી આપનાર</u>	પેઢી કે જેની રજી.ઓફીસ.૧૦૧,ધવલ શોપીંગ સેન્ટર,સરદાર પટેલ રીંગ રોડ,ઓઢવ સર્કલ,ઓઢવ,અમદાવાદ.મધ્યે આવેલ છે.સદરહુ પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર :- **બાબુભાઈ કે.જોગાણી (પાન નં. ABPPJ6397R)** **(આધાર કાર્ડ નં.૩૯૯૬ ૧૧૪૪ ૨૯૮૮)** ઉ.વ.આ.પુખ્ત,ધર્મેઃહિન્દુ,ધંધોઃખેતી/વેપાર રહે.૫,ઈતિહાસ રેસીડેન્સી,ગંગોત્રી બંગ્લોઝ પાસે,નિકોલ, અમદાવાદ. જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોનો અર્થમાં અમો લખી આપનાર નો તથા તમો લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો,ભાગીદારો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, તમામનો તેમાં સમાવેશ થયેલો ગણાશે.
<u>બીજી તરફવાળા</u> :-	**(વેચાણ રાખનાર) (પાન નં.)**
<u>લખાવી લેનાર</u>	ઉ.વ.પુખ્ત,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો-નોકરી રહેવાસીઃ,અમદાવાદ. **(આધાર કાર્ડ નં.**) જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારનાવંશ,વાલી,વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો,એસાઈનીઓ,એકઝીકયુટરો વિગેરે તમામનો તેમાં સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

((03))

-:: જત ::-

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

➡ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ** સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ-૬ (નરોડા)** ના **અસારવા** તાલુકાનાં મોજે ગામ **નરોડા** ની સીમમાં આવેલ **સર્વે નં./બ્લોક નં.૬૭૧** ની **૧૩૩૫૫** સ.ચો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમનં.:**૧૨૧** માં થતાં ફા.પ્લોટ નં.૮૦ ની **૮૦૧૩ ચો.મી.** રહેણાંકીય હેતુની તેમજ **૩૩૦૫** ચો.મી.ની વાણીજ્ય હેતુ માટેની એમ મળી કુલ **૧૧૩૧૮ ચો.મી.** બીનખેતીની જમીન ઉપર **ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન** 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.

➡ સદરહું સર્વે નં.૬૭૧ ની જમીનના માલીક અને કબજેદાર તરીકે સૌપ્રથમ લલ્લુભાઈ મગનભાઈ નું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નવી શરતથી ચાલતુ હતું.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીક અને કબજેદાર લલ્લુભાઈ મગનભાઈનું તારીખ:૦૬.૦૪.૧૯૪૯ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન થવાથી તેઓના કાયદેસરના સીધીલીટીના એક માત્ર વારસદાર તરીકે સગીર ધનસુખભાઈ લલ્લુભાઈના વાલી તરીકે બાઈ રેવાનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૩૩૨૪ થી તારીખ:૧૫.૦૬.૧૯૯૪૯ ના રોજથી પડેલ છે.

⇨ સદરહું જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં નવી શરતથી ચાલતી હતી પરંતુ મે.સીટી ડેપ્યુટી કલેક્ટર સાહેબના હુકમ નં.ન.શ./લેન્ડ/એસ.આર./૨૯ થી તારીખઃ૨૭.૦૮.૧૯૭૫ ના રોજના હુકમથી સદરહું જમીન નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં ફેરવવા સારૂની આકારની ૬૦ પટની રકમ સરકારશ્રીને ભરપાઈ કરી દીધેલ હોવાથી સદરહું જમીનને નવી શરતના નિયંત્રણમાંથી મુક્ત કરીને બીનખેતીના હેતુ માટે પ્રીમીયમને પાત્રની શરતે ફક્ત ખેતી-ખેતીના હેતુસારૂ જુની શરતમાં ફેરવવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૭૯૦૬ થી તારીખઃ૦૫.૧૦.૧૯૭૫ ના રોજથી પડેલ છે.

⇨ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીક અને કબજેદાર ધનસુખભાઈ લલ્લુભાઈએ સદરહું જમીન અંબાલાલ નાથાભાઈ તથા માવજીભાઈને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ.જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે.અમદાવાદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખઃ૨૯.૦૮.૧૯૭૫ ના રોજ થી નોંધાયેલ છે.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૭૯૦૭ થી તારીખઃ૦૫.૧૦.૧૯૭૫ ના રોજથી પડેલ છે.

⇨ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહમાલીક અને સહ કબજેદાર માવજીભાઈ લાલજીભાઈએ સદરહું જમીનમાં પોષાતો તેઓનો લાગભાગ,હક્ક,હીત,હીસ્સો,સ્વેચ્છાએ રાજીખુશીથી અન્ય અંબાલાલ નાથાભાઈની તરફેણમાં ઉઠાવી લીધેલ હોવાથી માવજીભાઈ લાલજીભાઈનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૯૦૪૭ થી તારીખઃ૧૩.૦૪.૧૯૮૨ ના રોજથી પડેલ છે.

⇨ ત્યારબાદ જશભાઈ નાથાભાઈ તથા વિનુભાઈ નાથાભાઈનો સદરહું જમીનમાં લાગભાગ,હક્ક,હિસ્સો પોષાતો હોવાથી અંબાલાલ નાથાભાઈના નામની સાથે તેઓના ભાઈઓના સંયુક્ત નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં સહમાલીકો અને સહ કબજેદારો તરીકે દાખલ

કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૯૦૪૯ થી તારીખ:૧૩.૦૪.૧૯૮૨ ના રોજથી પડેલ છે.

➡ ત્યારબાદ શાંતાબેન તે અંબાલાલ નાથાભાઈની અ.સૌ.ઔરત,બીપીનભાઈ અંબાલાલ, પિયુષભાઈ અંબાલાલ,રાજેશભાઈ અંબાલાલ,એલેશભાઈ અંબાલાલ,સવિતાબેન તે જશભાઈની અ.સૌ.ઔરત,મુકેશભાઈ જશભાઈ,યોગેશભાઈ જશભાઈ,પુષ્પાબેન તે વિનુભાઈ નાથાભાઈની અ.સૌ ઔરત તથા સગીરો અતુલ વિનુભાઈ તથા જયેશ વિનુભાઈના વાલી તરીકે વિનુભાઈ નાથાભાઈનો સદરહું જમીનમાં લાગભાગ,હક્ક,હીત,હીસ્સો, પોષાતો હોવાથી અંબાલાલ નાથાભાઈ,જશભાઈ નાથાભાઈ તથા વિનુભાઈ નાથાભાઈના નામની સાથે તેઓના કુટુંબના સભ્યોના સંયુક્ત નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં સહમાલીકો અને સહકબજેદારો તરીકે દાખ કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રીનં.૯૦૫૧ થી તારીખ:૧૩.૦૪.૧૯૮૨ ના રોજથી પડેલ છે.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહમાલીક અને સહ કબજેદાર શાંતાબેન અંબાલાલનું તારીખ:૧૦.૧૦.૧૯૮૫ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન થવાથી તેઓનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર:૯૫૬૩ થી તારીખ:૧૮.૧૧.૧૯૮૫ ના રોજથી પડેલ છે.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહમાલીકો અને સહ કબજેદારો વિનુભાઈ નાથાભાઈ,પુષ્પાબેન વિનુભાઈ,અતુલ વિનુભાઈ તથા જયેશભાઈ વિનુભાઈ એ સદરહું જમીનમાં પોષાતા તેઓના લાગભાગ,હક્ક,હીત,હીસ્સા, અંગે અન્ય સહ માલીકો અને સહ કબજેદારોની તરફેણમાં રીલીઝ ડીડ કરી આપેલ.આ રીલીઝ ડીડના આધારે વિનુભાઈ નાથાભાઈ,પુષ્પાબેન વિનુભાઈ,અતુલ વિનુભાઈ તથા જયેશભાઈ વિનુભાઈના સંયુક્ત

નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબરઃ૧૧૧૫૬ થી તારીખઃ૨૪.૦૯.૧૯૯૬ ના રોજથી પડેલ છે.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીકો અને કબજેદારો અંબાલાલ નાથાલાલ,બીપીનભાઈ અંબાલાલ,પિયુષભાઈ અંબાલાલ,રાજેશભાઈ અંબાલાલ, એલેશભાઈ અંબાલાલ,શૈલેષભાઈ અંબાલાલ,જશુભાઈ નાથાભાઈ,સવિતાબેન તે જશુભાઈ નાથાની અ.સૌ.ઔરત,મુકેશભાઈ જશુભાઈ તથા યોગેશભાઈ જશુભાઈ પાસેથી સદરહું જમીન વિનોદભાઈ મનસુખરામ તેમજ મોહનભાઈ રાઘવભાઈ એ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ.આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબરઃ૨૫૯૫ થી તારીખઃ૩૦.૦૬.૨૦૦૯ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૧૯૯૯ થી તારીખઃ૧૩-૦૯-૨૦૦૦ ના રોજથી પડેલ છે.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીકો અને કબજેદારો વિનોદકુમાર મનસુખરામના કુલ મુખત્યાર તરીકે વિકાસ પ્રવિણભાઈ પટેલ તેમજ મોહનભાઈ રાઘવભાઈ પાસે થી સદરહુ જમીન (૧)વિનુભાઈ કે.જોગાણી (૨) નરેશભાઈ પી.જોગાણી (૩)બાબુભાઈ કે.જોગાણી (૪) હીંમતભાઈ માધાભાઈ પટેલ (૫)પરસોત્તમભાઈ હરીભાઈ વેકરીયા (૬) રાજેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ (૭)વિનોદભાઈ ડાહ્યાભાઈ દેવાણી અને (૮)દીલીપભાઈ કરણાભાઈ રબારીનાઓએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ.આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબરઃ૪૪૧૫ થી તારીખઃ૨૧.૦૫.૨૦૧૦ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૭૪૮૧ થી તારીખઃ૦૩.૦૬.૨૦૧૦ ના રોજથી પડેલ છે.

⇨ સદરહું જમીન અંગે મજકુર સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક નં.પફર/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧,તા.૧૭-૦૩-૨૦૧૨ અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી અને દસક્રોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ જે અન્વયે સીટી (પશ્ચિમ) તાલુકાનું નરોડા ગામ અમદાવાદ સીટી (પુર્વ) માં દાખલ કરવા અંગેની નોંધ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૧૮૮૫૪,થી તા.૦૩.૦૫.૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૦૫.૦૫.૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇨ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સર્વે નં.૬૭૧,ટી.પી.૨૧૨,એફ.પી.૮૦ ની ૮૦૧૩ ચો.મી. જમીન ઉપર જીલ્લા કલેક્ટર શ્રી અમદાવાદના તા.૦૫.૦૬.૨૦૧૨ ના હુકમ નં.જમીન/નવીશરત/નરોડા/એસ.આર.૪૩૫/૧૧ થી નવી શરતના નિયંત્રણો દુર કરી રહેણાંકના બીનખેતીના હેતુ માટે જુની શરતે ધારણ કરવા શરતોને આધિન મંજુરી આપવામાં આવેલ.તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૧૮૯૦૪,થી તા.૧૮.૦૬.૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૨૨.૦૮.૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ

⇨ સદરહું જમીન પૈકી રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા સદરહું જમીનના અરજદાર વિનુભાઈ કે.જોગાણીએ માંગણી કરતા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં.:સીબી/સીટીએસ/એન.એ./એસ.આર./૮૧૯/૨૦૧૨,તા.૨૨.૦૮.૨૦૧૨ ના રોજના આદેશથી મોજે-નરોડા, તા.અસારવા સીટી (પૂર્વ),જી.અમદાવાદ.ના સર્વે/બ્લોક નંબરઃ૬૭૧ ની ૧૩૩૫૫ ચો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૨૧ માં થતાં ફા.પ્લોટ નં.૮૦ ની ૮૦૧૩ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે મંજુરી આપવામાં

આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૧૯૧૩૭,થી તા.૦૪.૧૦.૨૦૧૨ નાં રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.

➡ સદરહું જમીન પૈકી વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા સદરહું જમીનના અરજદાર વિનુભાઈ કે.જોગાણીએ માંગણી કરતા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદ ના હુકમ નં.:એન.એ./યુ-૨/કલમ-૬૫-એ/નરોડા/કેસ નં.૧૩૬/૨૦૧૪,તા.૨૦.૦૮.૨૦૧૪ ના રોજના આદેશથી મોજે-નરોડા,તા.અસારવા સીટી (પૂર્વ),જી.અમદાવાદ ના સર્વે નંબર/બ્લોક નં.૬૭૧ ની ૧૩૩૫૫ ચો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પલાનીંગ સ્કીમ નં.૧૨૧ માં થતાં ફા.પ્લોટ નં.૮૦ ની ૩૩૦૫ ચો.મી. જમીનમાં વાણિજ્ય હેતુ માટે મંજુરી આપવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૨૦૧૮૨,થી તા.૨૧.૦૮.૨૦૧૪ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીકો અને કબજેદારો (૧)વિનુભાઈ કે.જોગાણી (૨) નરેશભાઈ પી.જોગાણી (૩)બાબુભાઈ કે.જોગાણી (૪) હીંમતભાઈ માધાભાઈ પટેલ (૫)પરસોત્તમભાઈ હરીભાઈ વેકરીયા (૬) રાજેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ (૭)વિનોદભાઈ ડાહ્યાભાઈ દેવાણી અને (૮)દીલીપભાઈ કરણાભાઈ રબારીનાઓ પાસેથી અમો લખી આપનાર ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી એ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ.આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર:૧૨૩૪૬ થી તારીખ:૧૦.૦૮.૨૦૧૭ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

➡ ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન માંથી નીચેની વિગતે પ્લાનો મંજુર કરાવી દુકાનો/ઓફીસો તથા કોમર્શીયલ તેમજ ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ ના રહેણાંકીય બંગ્લોઝ ની સ્કીમ મુકેલ જે સ્કીમને **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** એવુ નામ આપેલ છે.જેમને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહુ યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.

➡ સદરહું જમીનના અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી વેચાણ દસ્તાવેજથી

માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલા અને ત્યારબાદ મજકુર જમીનમાં અમોએ " **ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ** " નામની સ્કીમ બાંધવાનું નક્કી કરેલ અને તે અંગેના પ્લાન તૈયાર કરી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા (૧)કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/એનઝેડ/૦૧૦૩૧૬/જીડીઆર/એ૬૦૧૫/આર૦/એમ૧,રજા ચીઠ્ઠી નં.૬૪૯૧/૦૧૦૩૧૬/એ૬૦૧૫/આર૦/એમ૧(૨)કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/એનઝેડ/૦૧૦૩૧૬/જીડીઆર/એ૬૦૧૬/આર૦/એમ૧,રજા ચીઠ્ઠી નં.૬૪૯૦/૦૧૦૩૧૬/એ૬૦૧૬/આર૦/એમ૧(૩)કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/એનઝેડ/૦૧૦૩૧૬/જીડીઆર/એ૬૦૧૭/આર૦/એમ૧,રજા ચીઠ્ઠી નં.૬૪૯૨/૦૧૦૩૧૬/એ૬૦૧૭/આર૦/એમ૧(૪)કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/એનઝેડ/૦૧૦૩૧૬/જીડીઆર/એ૬૦૧૮/આર૦/એમ૧,રજા ચીઠ્ઠી નં.૬૪૯૩/૦૧૦૩૧૬/એ૬૦૧૮/આર૦/એમ૧ થી તા.૨૨.૦૭.૨૦૧૬ ના રોજ પાસ કરવામાં આવેલ છે.ત્યારબાદ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરી " **ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ** " એ નામની યોજનાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

⇨ ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોએ નક્કી કર્યા તથા ઠરાવ્યા મુજબ મજકુર જમીનમાં " **ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ** " ના નામની સ્કીમ તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે સ્કીમના નામનાં તમો વેચાણ રાખનાર કે સદરહું યોજનાના અન્ય સભ્યો કે વખતો વખતનાં માલિકો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશે નહીં કે કરાવી શકશો નહીં કે સદરહું યોજનાનો હેતુ બદલી શકશો નહીં.

⇨ અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૦ ની **૮૦૧૩ ચો.મી.** રહેણાંકીય હેતુની તેમજ **૩૩૦૫** ચો.મી.ની વાણીજ્ય હેતુ માટેની એમ મળી કુલ **૧૧૩૧૮ ચો.મી.** બીનખેતીની જમીન તેમજ બ્લોક-એ+બી માં આગળનાં ભાગમાં કોમર્શીયલ દુકાનોઓફીસો અને ફર્સ્ટ સેલર પાર્કીંગ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી સેકન્ડ ફ્લોર રેસીડેન્ટલ-કોમર્શીયલ તથા સ્ટેર

કેબન,લીફ્ટ રૂમ તથા સી બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી સેકન્ડ ફ્લોર રેસીડેન્ટલ તથા ડી બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી ફોર્થ ફ્લોર કોમર્શીયલ તેમજ સ્ટેર કેબીન અને લીફ્ટ રૂમ તથા ઈ બ્લોક માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં સોસાયટી ઓફીસ આવેલ છે અને સદરહું સમગ્ર યોજનાને **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે. ત્યારબાદ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરી **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** એ નામની યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જેમાં કુલ **૨૪** બંગ્લાઓ નું બાંધકામ તેમજ **૧૧૫** દુકાનો/ઓફીસો નું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે

⇨ વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.

→ બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ :- **" ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "**

→ બ્લોક્સ/વિગ્સની સંખ્યા :-

→ હોલોવ પ્લીન્થ :-

→ માળની સંખ્યા (પ્રથમ તબક્કા માટે) :- ૩ (ગ્રાઉન્ડ+ફર્સ્ટ+સેકન્ડ)

→ ફેઝની સંખ્યા :-

ફ્લોર	ઉપયોગ	(બ્લોક A+ B)	
		રહેણાંક	કોમર્શીયલ
ફર્સ્ટ સેલર	પાર્કીંગ	૦	૦
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	રહેણાંક+ કોમર્શીયલ	૭	૧૪
પ્રથમ માળ	રહેણાંક+ કોમર્શીયલ	૦	૮
બીજો માળ	રહેણાંક+ કોમર્શીયલ	૦	૮
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૦	૦
લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ	૦	૦

ફ્લોર	ઉપયોગ	(બ્લોક C)	ફ્લોર	ઉપયોગ	(બ્લોક D)
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	રહેણાંક	૧૭	ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	કોમર્શીયલ	૧૭
પ્રથમ માળ	રહેણાંક	૦	પ્રથમ માળ	કોમર્શીયલ	૧૭
બીજો માળ	રહેણાંક	૦	બીજો માળ	કોમર્શીયલ	૧૭
			ત્રીજો માળ	કોમર્શીયલ	૧૭
			ચોથો માળ	કોમર્શીયલ	૧૭
			સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૦
			લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ	૦

ફ્લોર	ઉપયોગ	(બ્લોક E)	
		રહેણાંક	કોમર્શીયલ
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	સોસાયટી ઓફીસ	૦	૦

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

➡ વધુમાં સદર **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટ માં આવેલ બ્લોક નંબર એ+બી,સી,ડી,ઈ, નું બાંધકામ હાલમાં જારી 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 નોંધણી નંબર........................ તારીખ................ થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

⇨ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન,ડીઝાઈન,સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેકશ્રી પટેલ જીગ્નેશકુમાર મનુભાઈ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન,ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) 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 બાત્તલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એક તરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતા વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

⇨ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ નીચે પરીશીષ્ટ માં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે તેમા દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલ સામાન મળવામા ખુબજ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એક તરફવાળા કરી શક્વા હક્કદાર છે તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળાએ તેનાજ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે જે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે.

⇨ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ .... એડવોકેટ નું તા..................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 નહી અને જો કરે તો તે રદ્દબાત્તલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ,પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ

સદર મિલકતના ટાઈટ્લ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો,મંજુર કરાવેલ પ્લાન,બીનખેતીની પરવાનગી,ગામ નમુના નંબર ૭,૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહી ને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

⇨ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન,સ્પેશીફીકેશન,એલીવેશન,સેક્શનની ઈત્યાદીની મંજુરી મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

⇨ વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એક તરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ સદર **"ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ"** નામે ઓળખાતી યોજનાના **બંગ્લા નં...........** ની .... ચો.મી. જમીન ઉપર **.......... સ.ચો.મી.** (કાર્પેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સા 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 કીંમત રૂા............... અંકે રૂપિયા .... પુરામાં 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 લેવાનુ નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર બંગ્લોઝ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું તેવુ 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 કીંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા................../- અંકે રૂપિયા...................... પુરા કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કાર્પેટ એરીયા,બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કીંમતમાં 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)	.... સ.ચો.મી.	સદર મિલકત નું નેટ કારપેટ એરીયા
(૨)	.... સ.ચો.મી.	સદર મિલકતને અડીને આવેલ બાલ્કની/ વરંડા નંબર-૧

(૩)	....	સ.ચો.મી.	સદર મિલકતને અડીને આવેલ બાલ્કની/ વરંડા નંબર-૨
(૪)	....	સ.ચો.મી.	સદર મિલકત ને અડીને આવેલ વોશ એરીયા બાલ્કની

---

(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
રૂા.........../-	....	....	....
રૂા.........../-	....	....	....
રૂા.........../-	....	....	....
રૂા.........../-	....	....	....
રૂા.........../-	....	....	....
રૂા.........../-	....	....	....

રૂા.........../- અંકે રૂપિયા ....પુરા..

---

(૩).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજતારીખ થી......... માસમા નીચે મુજબ ટુકડે ટુકડે અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય બાબતની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખ થી ૧૫ (પંદર) દીવસમાં ચુકવી આપવાનું રહેશે.

ક્રમ	મુદ્દત	ટકાવારી
૧.	બુકીંગ	૨૦%
૨.	બાનાખત કરાર વખતે	૩૦%
૩.	પ્રથમ સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૧૫%
૪.	બીજા સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩%
૫.	ત્રીજો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩%
૬.	ટેરેસનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી	૩%
૭.	બ્રિક્સ વર્ક પુર્ણ થયેથી	૩%
૮.	બહારનું પ્લાસ્ટર તથા પ્લમ્બીંગનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૩%
૯.	આંતરીક પ્લાસ્ટર તથા પ્લમ્બીંગનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૫%
૧૦.	ફ્લોરીંગ તથા ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૧૦%
૧૧.	પઝેશન વખતે	૫%
	કુલ	૧૦૦%

(૪).... 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,ઈત્યાદી 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 રહશે.

(બી).... સદર બિલ્ડીંગના મેન્ટેનન્સ પેટે અમો એક તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એક તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વીસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે,એટલુજ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

(સી).... વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતની વેચાણ કીંમતમાં જી.એસ.ટી. હેઠળ અમોને જે કોઈ ઈનપુટ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા મળવા પાત્ર છે તેનો લાભ અગાઉથીજ 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 સર્વીસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેટ ટેક્ષ(વેટ),સેલ્સ ટેક્ષ,જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(ડી).... ઉપરોક્ત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ,ટેક્ષો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતા રાજય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો,વેરા,ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ,ટેક્ષો,વેરા, તમો બીજી

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

(૫).... વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જીસમાં 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 કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો,બાહ્ય દિવાલો,સર્વિસીસ શાફ્ટ,બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વીસ્તાર 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 તથા 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.ચો.મી.ના અવેજની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કમી ચુકવવાની રહેશે.

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

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

(૯).... વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ **''ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન''** નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનુ 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 હોવાનુ ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદ્દબાત્તલ ગણાશે.

(૧૦)…. વધુમાં અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનું બાંધકામ આજ તારીખ થી ૩૬ (છત્રીસ) માસમાં પુર્ણ કરવાનાછે અને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે 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 છતા બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો,પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતા અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો 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 કરવાનુ 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,સરક્યુલર,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 કે બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી, 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 તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કરવાનો 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 તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતની ચુકવવાની થતી રકમ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એક તરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખ થી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર બીજી તરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એક તરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એક તરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવીજ રીતે અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૪).... વધુમાં સદર મિલકતનું 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 ચાર્જીસ,સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહશે તેમ છતાં જો તમો બીજી તરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદમાં 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 તરફાવાળને ૧૫ (પંદર) દીવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છત્તા 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 હોવાનુ ગણાશે.

(બી)... અને તેમ છતાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૨૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ત્રીસ દીવસમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છત્તા સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો બીજી તફરવાળા 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 રદ્દ કરી આપવાનો રહેશે અને એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજી તરફવાળાને કબુલ મંજુર 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 છતા તેમજ અમો એક તરફવાળા સદર ફ્લેટ પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતા તમો બીજી તરફવાળા સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ બાનાખતનો કરાર રદ્દ ના કરી આપે તો અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ્દ 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 ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઈ 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 મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે જયારે વણવહેંચાયેલ 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 એકટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અનય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતી રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી 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 સંપુર્ણ 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 નહી,પરંતુ તેમો અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુજ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજી તરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષ ના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તે તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એક તરફવાળા જવાબદારી રહીશુ નહી.

(૨૦)... વધુમાં સદર બિલ્ડીંગમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન 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 નહી.

(૨૧)... વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એક તરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેળન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજી તફરવાળા એ સભ્ય બનવુ પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેળન્ટેનન્સ એજનસીના 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 સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિકમેન્ટેનન્સ 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,લીફટ, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અનેત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જયારે ભરશો,ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

(૨૨)... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો 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 કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં 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 મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો,ઈલેકટ્રીક બીલો,વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ,બેટરમેન્ટ ચાર્જીગ,ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી

રકમ સર્વીસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

(૨૪)... વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,ચાર્જીસ 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 ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલુજ નહીં પરંતુ જ્યા સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યા સુધી અમો એક તરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

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

(એ)... અમો એક તરફવાળાએ સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ ....એડવોકેટ નું તા............ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ 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 મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન 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 મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

(સી)... સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકાક પુર્ણ કરી

બી.યુ.પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(ડી)... અમો એક તરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા 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 નુક્શાન 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 ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વીસ 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.

(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.

(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 કરવાનુ રહેશે એટલુ જ નહી પંરતુ અમદાવાદ મ્યુનીસિપલ કોર્પોરેશન,ટોરેન્ટ પાવર લી.લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમો નુ પાલન કરવાનુ રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો,સુચના આપે તેનુ પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનુ રહેશે.

(બી)...તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી,અર્ધ સરકારી પ્રતિબંધિત ચીજ-વસ્તુનો,વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી,અર્ધ સરકારી પ્રતિબંધિત ચીજ-વસ્તુઓ,વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની કે મુકવાની નથી.તેમજ મજકુર મિલકતમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધ સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈજ પ્રવૃતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકતને કે સ્ટ્રકચરને 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 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 સ્થિતી માં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની

રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને વખતોવખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી,અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનુ પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનુ રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાઆ કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(ડી)...વધુમાં સદર મિલકતની દિવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનુ અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહી એટલુ જ નહી પંરતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હકક છે તેના વિભાજનની માંગ ની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહી તેમજ બીજીતરફવાળાએ કયારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલિકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ,પાઈપલાઈન તથા ઈલેકટ્રીફીકેશન ની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કેસદર મિલકતમાં આવેલ બીમ,દિવાલ,સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળા એ તેના ઉપર પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(ઈ).... વધુમાં દરેક મિલકતના વેચાણ લેનારાઓને તેમના બંગ્લોઝની આગળ એક તરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નકકી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર મિલકતની બહારી દિવાલોમાં,ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનુ બોર્ડ,નિયોન લાઈટ,જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી તે સિવાય સદર સ્કીમના 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 મિલકતના બહારી દિવાલોનો રંગ કયારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહી કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહી.

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

(એચ).... વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ રહેણાંકીય હેતુસર કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈપણ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તેરીતેજ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.

(આઈ).... વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતના માટે જે ઈલેકટ્રીક કનેકશન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણેજ સદર મિલકતમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને મિલકત માટે આપવામાં આવેલ લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોઈ તો તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને નુકશાન થાયતો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા ની રહેશે.

(જે).... વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ,આગ,યુધ્ધ,આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવીઆફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વિમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ.પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સંપુર્ણ યોજનાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે અને ત્યારબાદ પછી નો વિમો તમો 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 તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનુ રહેશે નહી

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

(એલ)....સદર મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સી,સરકારી કરવેરા,મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જયારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જીસ,સરકારી કરવેરા,પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(એમ).... ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી,અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો,વોટર ચાર્જીસ,મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ,વિમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો થાય કરેતો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(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 ત્યા સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનુ ગણાશે નહી 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 નહી અને તેમાં એક તરફવાળાનો હક્ક,હીત,હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(ઓ).... વધુમાં બીજી તરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે

વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ 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 નથી તેમજ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાક્ટરો,એન્જીનીયરો 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 મિલકતના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય તે સિવાય તમો બીજી તરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુ જ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવીકે માર્જીનની જમીન,પેસેજ,સીડી,લીફ્ટ,ચાલીને જવાના રસ્તા,ડ્રેનેજ,વોટર સપ્લાય સ્ટ્રીટ લાઈટ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી,ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની 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 નીતી 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 કીંમત અને અન્ય ચાર્જીસ 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 કીંમતના ૨૦% વસુલ લઈ તમો બીજી તરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

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

(૩૦).... આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન,પેસેજ,ચાલીને જવાના રસ્તા,ડ્રેનેજ,વોટર સપ્લાય,સ્ટ્રીટ લાઈટ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી,ઓવર હેડ ટાંકી ઈત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત 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 આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે,પરંતુ યોજનાની અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેકટ્રીક સબ-સ્ટેશન,પંપ રૂમ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાકી,તથા અન્ય ઈક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

(૩૨).... વધુમાં સદર યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહી અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કીગ આપેલ છે તેથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીગ પાર્કીગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેડ પાર્કીગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાના વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક

કરી શકશે નહી કે તેમનો કોઈ હક્ક,હીત,હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ/ 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 તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.

(૩૩)... વધુમાં સદરહુ મિલકત અંગે અમો એકતરફવાળાએ એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડીયા માં અરજી કરતા ઓથોરીટી દ્વારા તેમના તારીખ.૨૫.૦૭.૨૦૧૬ ના રોજ ના પત્ર ક્રમાંક:એએઆઈ/એએચ/એટીસીઓ-૬૧/૧૩૩૬-૨૦૮૫૦ થી સદર મિલકત અંગે અનાપત્તી પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક :NOC ID-AHME/WEST/B/071516/151736 આપવામાં આવેલ છે.

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

(૩૫)...વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એક તરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉણરોકત દર્શાવેલ સરનામુ યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કરવાના રહેશે.

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

(૩૭)...વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજી તરફવાળાએ વાંચી,સમજી લીધલ છે.તેમજ યોગ્ય માહીતગાર વ્યકિત પાસે પણ તેનુ અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૩૮)...વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરર્શીપ ફલેટ,૧૯૭૩ હેઠળ શુધ્ધ બુધ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસસો તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટી ના નામે તબદીલ કરી આપવાના રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી,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 ડયુટી,રજી.ફી.વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

(૪૦)...વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બિટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એકટ,૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદા માં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા અને બીજી તરફવાળાને બંધનર્કતા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફલેટ એકટ,૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે.વધુમાં આ બાનાખત કરારનુ કાયદા નુ ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પરિશીષ્ટ-૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ** સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ-૬ (નરોડા)** ના **અસારવા** તાલુકાનાં મોજે ગામ **નરોડા** ની સીમમાં આવેલ **સર્વે નં./બ્લોક નં.૬૭૧** ની **૧૩૩૫૫** સ.ચો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમનં.:**૧૨૧** માં થતાં ફા.પ્લોટ નં.૮૦ ની **૮૦૧૩ ચો.મી.** રહેણાંકીય હેતુની તેમજ **૩૩૦૫** ચો.મી.ની વાણીજ્ય હેતુ માટેની એમ મળી કુલ **૧૧૩૧૮ ચો.મી.** બીનખેતીની જમીન **ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં **"ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** માં આવેલ **બંગ્લા નં..........** ની .... ચો.મી. જમીન ઉપર **.......... સ.ચો.મી.** (કાર્પેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી ક્ષેત્રફળ.......... સ.ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત.

<u>સદર મિલકતના ખુંટચારની વિગત</u> :-

પુર્વે :- ....

પશ્ચિમ :- ....

ઉત્તરે :- ....

દક્ષિણે :- ....

પરીશીષ્ટ-૨

(પાર્ટ-એ)

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીંટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

---

૧. સીડી/દાદર એસ.એસ.રેલીગ સાથે

૨. દરેક મિલકતમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે પાર્કીંગ

૩. આર.સી.સી. રોડ

૪. કોમન પ્લોટ-ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા સાથે

૫. આકર્ષક મેઈન ગેટ

૬. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસીટી સાથે

૭. ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક

૮. ઈલેકટ્રીક સબ-સ્ટેશન

પરીશીષ્ટ-૨

(પાર્ટ-બી)

(૧.) ફ્લોરીંગ : ડ્રોઈંગ અને ડાઈનીંગ,બેડરૂમ ,કીચન એરીયા માં વીટ્રીફાઈડ ફ્લોરીંગ તથા વોશ એરીયામાં મેટફીનીશ વીટ્રીફાઈડ ફ્લોરીંગ

(૨.)	કિચન	:	મીરર પોલીશ ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ,એસ.એસ.સિંક સાથે અને લિન્ટર લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો
(૩.)	ઈલેક્ટ્રીફીકેશનઃ		સીંગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ આર્કિટેક્ટના પ્લાન મુજબ જરૂરીયાત પ્રમાણેના પોઈન્ટ તથા ડ્રોઈંગ રૂમમાં ટી.વી. પોઈન્ટ.
(૪.)	બાથરૂમ	:	કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ તથા લીંટર લેવલ ડેડો કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે.
(૫.)	ટોઈલેટ	:	કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ તથા ૩.૫ ફુટના લેવલ સુધી ડેડો કન્સીલ્ડ 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 વોલપટ્ટી સાથે
(૬.)	બારી દરવાજા	:	મુખ્ય દરવાજો ડેકોરેટીવ તથા અન્ય ફલશ ડોર તથા એલ્યુમીનીયન સેક્શનની બારીઓ

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

તે બાબતનો આ 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,એક્જીક્યુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

ડ્રાફ્ટ તૈયાર કરનારા : **સિધ્ધિ એસોસીએટ્સ**

એચ.એલ.પટેલ (એડવોકેટ એન્ડ નોટરી),

ઓફીસ.ડી-૧૧૦,શ્યામ આર્કેડ,શાંતિનિકેતન બિઝનેસ સેન્ટર સામે,ગંગોત્રી સર્કલ,નિકોલ,અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦.

મો.:૯૩૨૭૦ ૩૦૯૦૯

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ : ...... માહે ઓગસ્ટ સને ૨૦૧૭ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે..........................મતુ અત્રે...........................શાખ

એક તરફવાળા :- **સાક્ષીઓ:-**

--------------------------------------- --------------------------------

ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

બાબુભાઈ કે.જોગાણી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા :-

--------------------------------------- --------------------------------

ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર **બાબુભાઈ કે.જોગાણી**

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

બીજી તરફવાળા :-

--------------------------------------- --------------------------------

(વેચાણ રાખનાર)

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ** સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ-૬ (નરોડા)** ના **અસારવા** તાલુકાનાં મોજે ગામ **નરોડા** ની સીમમાં આવેલ **સર્વે નં./બ્લોક નં.૬૭૧** ની **૧૩૩૫૫** સ.ચો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમનં.:**૧૨૧** માં થતાં ફા.પ્લોટ નં.૮૦ ની **૮૦૧૩ ચો.મી.** રહેણાંકીય હેતુની તેમજ **૩૩૦૫** ચો.મી.ની વાણીજ્ય હેતુ માટેની એમ મળી કુલ **૧૧૩૧૮ ચો.મી.** બીનખેતીની જમીન **ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં **"ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II "** માં આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નં..........** ની .... ચો.મી.જમીન ઉપર **.......... સ.ચો.મી.** (કાર્પેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી ક્ષેત્રફળ.......... સ.ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકતના વેચાણનો કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર.

((02))

એક તરફવાળા :-	**ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન (પાન નં. AAJFC6549F)** એ નામની ભાગીદારી
લખી આપનાર	પેઢી કે જેની રજી.ઓફીસ.૧૦૧,ધવલ શોપીંગ સેન્ટર,સરદાર પટેલ રીંગ રોડ,ઓઢવ સર્કલ,ઓઢવ,અમદાવાદ.મધ્યે આવેલ છે.સદરહુ પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર :- **બાબુભાઈ કે.જોગાણી (પાન નં. ABPPJ6397R)** **(આધાર કાર્ડ નં.૩૯૯૬ ૧૧૪૪ ૨૯૮૮)** ઉ.વ.આ.પુખ્ત,ધર્મેઃહિન્દુ,ધંધોઃખેતી/વેપાર રહે.૫,ઈતિહાસ રેસીડેન્સી,ગંગોત્રી બંગ્લોઝ પાસે,નિકોલ, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોનો અર્થમાં અમો લખી આપનાર નો તથા તમો લખી આપનારના વંશ,વાલી,વારસો, ભાગીદારો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, તમામનો તેમાં સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

બીજી તરફવાળા :-	**(વેચાણ રાખનાર) (પાન નં.)**
લખાવી લેનાર	ઉ.વ.પુખ્ત,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો-નોકરી રહેવાસીઃ,અમદાવાદ. **(આધાર કાર્ડ નં.)**

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

((03))

-:: જત ::-

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

⇨ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ** સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ-૬ (નરોડા)** ના **અસારવા** તાલુકાનાં મોજે ગામ **નરોડા** ની સીમમાં આવેલ **સર્વે નં./બ્લોક નં.૬૭૧** ની **૧૩૩૫૫** સ.ચો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમનં.:**૧૨૧** માં થતાં ફા.પ્લોટ નં.૮૦ ની **૮૦૧૩ ચો.મી.** રહેણાંકીય હેતુની તેમજ **૩૩૦૫** ચો.મી.ની વાણીજ્ય હેતુ માટેની એમ મળી કુલ **૧૧૩૧૮ ચો.મી.** બીનખેતીની જમીન **ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટા ની તમામ પ્રકારનાં બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે.જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતમાં **''સદરહુ જમીન''** અને /અગર **''મજકુર જમીન''** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

⇨ સદરહું સર્વે નં.૬૭૧ ની જમીનના માલીક અને કબજેદાર તરીકે સૌપ્રથમ લલ્લુભાઈ મગનભાઈ નું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નવી શરતથી ચાલતુ હતું.

⇨ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીક અને કબજેદાર લલ્લુભાઈ મગનભાઈનું તારીખઃ૦૬.૦૪.૧૯૪૯ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન થવાથી તેઓના કાયદેસરના સીધીલીટીના એક માત્ર વારસદાર તરીકે સગીર ધનસુખભાઈ લલ્લુભાઈના વાલી તરીકે બાઈ રેવાનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૩૩૨૪ થી તારીખઃ૧૫.૦૬.૧૯૯૪૯ ના રોજથી પડેલ છે.

⇨ સદરહું જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં નવી શરતથી ચાલતી હતી પરંતુ મે.સીટી ડેપ્યુટી કલેક્ટર સાહેબના હુકમ નં.ન.શ./લેન્ડ/એસ.આર./૨૯ થી તારીખઃ૨૭.૦૮.૧૯૭૫ ના રોજના હુકમથી સદરહું જમીન નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં ફેરવવા સારૂની આકારની ૬૦ પટની રકમ સરકારશ્રીને ભરપાઈ કરી દીધેલ હોવાથી સદરહું જમીનને નવી શરતના નિયંત્રણમાંથી મુક્ત

કરીને બીનખેતીના હેતુ માટે પ્રીમીયમને પાત્રની શરતે ફક્ત ખેતી-ખેતીના હેતુસારૂ જુની શરતમાં ફેરવવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૭૯૦૬ થી તારીખ:૦૫.૧૦.૧૯૭૫ ના રોજથી પડેલ છે.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીક અને કબજેદાર ધનસુખભાઈ લલ્લુભાઈએ સદરહું જમીન અંબાલાલ નાથાભાઈ તથા માવજીભાઈને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ.જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે.અમદાવાદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ:૨૯.૦૮.૧૯૭૫ ના રોજ થી નોંધાયેલ છે.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૭૯૦૭ થી તારીખ:૦૫.૧૦.૧૯૭૫ ના રોજથી પડેલ છે.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહમાલીક અને સહ કબજેદાર માવજીભાઈ લાલજીભાઈએ સદરહું જમીનમાં પોષાતો તેઓનો લાગભાગ,હક્ક,હીત,હીસ્સો,સ્વેચ્છાએ રાજીખુશીથી અન્ય અંબાલાલ નાથાભાઈની તરફેણમાં ઉઠાવી લીધેલ હોવાથી માવજીભાઈ લાલજીભાઈનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૯૦૪૭ થી તારીખ:૧૩.૦૪.૧૯૮૨ ના રોજથી પડેલ છે.

➡ ત્યારબાદ જશભાઈ નાથાભાઈ તથા વિનુભાઈ નાથાભાઈનો સદરહું જમીનમાં લાગભાગ,હક્ક,હિસ્સો પોષાતો હોવાથી અંબાલાલ નાથાભાઈના નામની સાથે તેઓના ભાઈઓના સંયુક્ત નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં સહમાલીકો અને સહ કબજેદારો તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૯૦૪૯ થી તારીખ:૧૩.૦૪.૧૯૮૨ ના રોજથી પડેલ છે.

➡ ત્યારબાદ શાંતાબેન તે અંબાલાલ નાથાભાઈની અ.સૌ.ઔરત,બીપીનભાઈ અંબાલાલ, પિયુષભાઈ અંબાલાલ,રાજેશભાઈ અંબાલાલ,એલેશભાઈ અંબાલાલ,સવિતાબેન તે જશભાઈની અ.સૌ.ઔરત,મુકેશભાઈ જશભાઈ,યોગેશભાઈ જશભાઈ,પુષ્પાબેન તે વિનુભાઈ નાથાભાઈની અ.સૌ ઔરત તથા સગીરો અતુલ વિનુભાઈ તથા જયેશ વિનુભાઈના વાલી તરીકે વિનુભાઈ નાથાભાઈનો સદરહું જમીનમાં લાગભાગ,હક્ક,હીત,હીસ્સો, પોષાતો હોવાથી અંબાલાલ નાથાભાઈ,જશભાઈ નાથાભાઈ તથા વિનુભાઈ નાથાભાઈના નામની સાથે તેઓના

કુટુંબના સભ્યોના સંયુક્ત નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં સહમાલીકો અને સહકબજેદારો તરીકે દાખ કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રીનં.૯૦૫૧ થી તારીખઃ૧૩.૦૪.૧૯૮૨ ના રોજથી પડેલ છે.

⇨ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહમાલીક અને સહ કબજેદાર શાંતાબેન અંબાલાલનું તારીખઃ૧૦.૧૦.૧૯૮૫ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન થવાથી તેઓનું સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબરઃ૯૫૬૩ થી તારીખઃ૧૮.૧૧.૧૯૮૫ ના રોજથી પડેલ છે.

⇨ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહમાલીકો અને સહ કબજેદારો વિનુભાઈ નાથાભાઈ,પુષ્પાબેન વિનુભાઈ,અતુલ વિનુભાઈ તથા જયેશભાઈ વિનુભાઈ એ સદરહું જમીનમાં પોષાતા તેઓના લાગભાગ,હક્ક,હીત,હીસ્સા, અંગે અન્ય સહ માલીકો અને સહ કબજેદારોની તરફેણમાં રીલીઝ ડીડ કરી આપેલ.આ રીલીઝ ડીડના આધારે વિનુભાઈ નાથાભાઈ,પુષ્પાબેન વિનુભાઈ,અતુલ વિનુભાઈ તથા જયેશભાઈ વિનુભાઈના સંયુક્ત નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબરઃ૧૧૧૫૬ થી તારીખઃ૨૪.૦૯.૧૯૯૬ ના રોજથી પડેલ છે.

⇨ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીકો અને કબજેદારો અંબાલાલ નાથાલાલ,બીપીનભાઈ અંબાલાલ,પિયુષભાઈ અંબાલાલ,રાજેશભાઈ અંબાલાલ, એલેશભાઈ અંબાલાલ,શૈલેષભાઈ અંબાલાલ,જશુભાઈ નાથાભાઈ,સવિતાબેન તે જશુભાઈ નાથાની અ.સૌ.ઔરત,મુકેશભાઈ જશુભાઈ તથા યોગેશભાઈ જશુભાઈ પાસેથી સદરહું જમીન વિનોદભાઈ મનસુખરામ તેમજ મોહનભાઈ રાઘવભાઈ એ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ.આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબરઃ૨૫૯૫ થી તારીખઃ૩૦.૦૬.૨૦૦૯ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૧૯૯૯ થી તારીખઃ૧૩-૦૯-૨૦૦૦ ના રોજથી પડેલ છે.

⇨ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીકો અને કબજેદારો વિનોદકુમાર મનસુખરામના કુલ મુખત્યાર તરીકે વિકાસ પ્રવિણભાઈ પટેલ તેમજ મોહનભાઈ રાઘવભાઈ પાસે થી સદરહુ

જમીન (૧)વિનુભાઈ કે.જોગાણી (૨) નરેશભાઈ પી.જોગાણી (૩)બાબુભાઈ કે.જોગાણી (૪) હીંમતભાઈ માધાભાઈ પટેલ (૫)પરસોત્તમભાઈ હરીભાઈ વેકરીયા (૬) રાજેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ (૭)વિનોદભાઈ ડાહ્યાભાઈ દેવાણી અને (૮)દીલીપભાઈ કરણાભાઈ રબારીનાઓએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ.આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર:૪૪૧૫ થી તારીખ:૨૧.૦૫.૨૦૧૦ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૭૪૮૧ થી તારીખ:૦૩.૦૬.૨૦૧૦ ના રોજથી પડેલ છે.

➡ સદરહું જમીન અંગે મજકુર સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક નં.પફર/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧,તા.૧૭-૦૩-૨૦૧૨ અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી અને દસક્રોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ જે અન્વયે સીટી (પશ્ચિમ) તાલુકાનું નરોડા ગામ અમદાવાદ સીટી (પુર્વ) માં દાખલ કરવા અંગેની નોંધ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૧૮૮૫૪,થી તા.૦૩.૦૫.૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૦૫.૦૫.૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સર્વે નં.૬૭૧,ટી.પી.૨૧૨,એફ.પી.૮૦ ની ૮૦૧૩ ચો.મી. જમીન ઉપર જીલ્લા કલેક્ટર શ્રી અમદાવાદના તા.૦૫.૦૬.૨૦૧૨ ના હુકમ નં.જમીન/નવીશરત/નરોડા/એસ.આર.૪૩૫/૧૧ થી નવી શરતના નિયંત્રણો દુર કરી રહેણાંકના બીનખેતીના હેતુ માટે જુની શરતે ધારણ કરવા શરતોને આધિન મંજુરી આપવામાં આવેલ.તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૧૮૯૦૪,થી તા.૧૮.૦૬.૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૨૨.૦૮.૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ

➡ સદરહું જમીન પૈકી રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા સદરહું જમીનના અરજદાર વિનુભાઈ કે.જોગાણીએ માંગણી કરતા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં.:સીબી/સીટીએસ/એન.એ./એસ.આર./૮૧૯/૨૦૧૨,તા.૨૨.૦૮.૨૦૧૨ ના રોજના

આદેશથી મોજે-નરોડા, તા.અસારવા સીટી (પૂર્વ),જી.અમદાવાદ.ના સર્વે/બ્લોક નંબરઃ૬૭૧ ની ૧૩૩૫૫ ચો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૨૧ માં થતાં ફા.પ્લોટ નં.૮૦ ની ૮૦૧૩ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે મંજુરી આપવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૧૯૧૩૭,થી તા.૦૪.૧૦.૨૦૧૨ નાં રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.

➡ સદરહું જમીન પૈકી વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા સદરહું જમીનના અરજદાર વિનુભાઈ કે.જોગાણીએ માંગણી કરતા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદ ના હુકમ નં.ઃએન.એ./યુ-૨/કલમ-૬૫-એ/નરોડા/કેસ નં.૧૩૬/૨૦૧૪,તા.૨૦.૦૮.૨૦૧૪ ના રોજના આદેશથી મોજે-નરોડા,તા.અસારવા સીટી (પૂર્વ),જી.અમદાવાદ ના સર્વે નંબર/બ્લોક નં.૬૭૧ ની ૧૩૩૫૫ ચો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પલાનીંગ સ્કીમ નં.૧૨૧ માં થતાં ફા.પ્લોટ નં.૮૦ ની ૩૩૦૫ ચો.મી. જમીનમાં વાણિજ્ય હેતુ માટે મંજુરી આપવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૨૦૧૮૨,થી તા.૨૧.૦૮.૨૦૧૪ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીકો અને કબજેદારો (૧)વિનુભાઈ કે.જોગાણી (૨) નરેશભાઈ પી.જોગાણી (૩)બાબુભાઈ કે.જોગાણી (૪) હીંમતભાઈ માધાભાઈ પટેલ (૫)પરસોત્તમભાઈ હરીભાઈ વેકરીયા (૬) રાજેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ (૭)વિનોદભાઈ ડાહ્યાભાઈ દેવાણી અને (૮)દીલીપભાઈ કરણાભાઈ રબારીનાઓ પાસેથી અમો લખી આપનાર ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી એ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ.આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબરઃ૧૨૩૪૬ થી તારીખઃ૧૦.૦૮.૨૦૧૭ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

➡ ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન માંથી નીચેની વિગતે પ્લાનો મંજુર કરાવી દુકાનો/ઓફીસો તથા કોમર્શીયલ તેમજ ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ ના રહેણાંકીય બંગ્લોઝ ની સ્કીમ મુકેલ જે સ્કીમને **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** એવુ નામ આપેલ છે.જેમને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહુ યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.

➡ સદરહું જમીનના અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી વેચાણ દસ્તાવેજથી માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલા અને ત્યારબાદ મજકુર જમીનમાં અમોએ **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** નામની સ્કીમ બાંધવાનું નક્કી કરેલ અને તે અંગેના પ્લાન તૈયાર કરી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા (૧)કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/એનઝેડ/૦૧૦૩૧૬/જીડીઆર/એ૬૦૧૫/આર૦/એમ૧,રજા ચીઠ્ઠી નં.૬૪૯૧/૦૧૦૩૧૬/એ૬૦૧૫/આર૦/એમ૧(૨)કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/એનઝેડ/૦૧૦૩૧૬/જીડીઆર/એ૬૦૧૬/આર૦/એમ૧,રજા ચીઠ્ઠી નં.૬૪૯૦/૦૧૦૩૧૬/એ૬૦૧૬/આર૦/એમ૧(૩)કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/એનઝેડ/૦૧૦૩૧૬/જીડીઆર/એ૬૦૧૭/આર૦/એમ૧,રજા ચીઠ્ઠી નં.૬૪૯૨/૦૧૦૩૧૬/એ૬૦૧૭/આર૦/એમ૧(૪)કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/એનઝેડ/૦૧૦૩૧૬/જીડીઆર/એ૬૦૧૮/આર૦/એમ૧,રજા ચીઠ્ઠી નં.૬૪૯૩/૦૧૦૩૧૬/એ૬૦૧૮/આર૦/એમ૧ થી તા.૨૨.૦૭.૨૦૧૬ ના રોજ પાસ કરવામાં આવેલ છે.ત્યારબાદ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરી **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** એ નામની યોજનાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

➡ ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોએ નક્કી કર્યા તથા ઠરાવ્યા મુજબ મજકુર જમીનમાં **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** ના નામની સ્કીમ તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે સ્કીમના નામનાં તમો વેચાણ રાખનાર કે સદરહું યોજનાના અન્ય સભ્યો કે વખતો વખતનાં માલિકો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશે નહીં કે કરાવી શકશો નહીં કે સદરહું યોજનાનો હેતુ બદલી શકશો નહીં.

➡ અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૦ ની **૮૦૧૩ ચો.મી.** રહેણાંકીય હેતુની તેમજ **૩૩૦૫** ચો.મી.ની વાણીજ્ય હેતુ માટેની એમ મળી કુલ **૧૧૩૧૮ ચો.મી.** બીનખેતીની જમીન તેમજ બ્લોક-એ+બી માં આગળનાં ભાગમાં કોમર્શીયલ દુકાનોઓફીસો અને ફર્સ્ટ સેલર પાર્કીંગ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી સેકન્ડ ફ્લોર રેસીડેન્ટલ-કોમર્શીયલ તથા સ્ટેર કેબન,લીફ્ટ રૂમ તથા સી બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી સેકન્ડ ફ્લોર રેસીડેન્ટલ તથા ડી બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી ફોર્થ ફ્લોર કોમર્શીયલ તેમજ સ્ટેર કેબીન અને લીફ્ટ રૂમ તથા ઈ બ્લોક માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં સોસાયટી ઓફીસ આવેલ છે અને સદરહું સમગ્ર યોજનાને **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને**

ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ " નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે. ત્યારબાદ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરી **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** એ નામની યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જેમાં કુલ **૨૪** બંગ્લાઓ નું બાંધકામ તેમજ **૧૧૫** દુકાનો/ઓફીસો નું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે

⇨ વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.

- ➔ બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ :- **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II "**
- ➔ બ્લોક્સ/વિગ્સની સંખ્યા :-
- ➔ હોલોવ પ્લીન્થ :-
- ➔ માળની સંખ્યા (પ્રથમ તબક્કા માટે) :- ૫ (ગ્રાઉન્ડ+ફોર્થ ફ્લોર)
- ➔ ફેઝની સંખ્યા :-

➔ બ્લોક એ,બી, અને સી ના દરેક માળ ઉપર શેડ/યુનિટની સંખ્યા નીચે મુજબ છે.

ફ્લોર	ઉપયોગ	(બ્લોક A+ B)	
		રહેણાંક	કોમર્શીયલ
ફર્સ્ટ સેલર	પાર્કીંગ	૦	૦
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	રહેણાંક+ કોમર્શીયલ	૭	૧૪
પ્રથમ માળ	રહેણાંક+ કોમર્શીયલ	૦	૮
બીજો માળ	રહેણાંક+ કોમર્શીયલ	૦	૮
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૦	૦
લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ	૦	૦

ફલોર	ઉપયોગ	(બ્લોક C)	ફલોર	ઉપયોગ	(બ્લોક D)
ગ્રાઉન્ડ ફલોર	રહેણાંક	૧૭	ગ્રાઉન્ડ ફલોર	કોમર્શીયલ	૧૭
પ્રથમ માળ	રહેણાંક	૦	પ્રથમ માળ	કોમર્શીયલ	૧૭
બીજો માળ	રહેણાંક	૦	બીજો માળ	કોમર્શીયલ	૧૭
			ત્રીજો માળ	કોમર્શીયલ	૧૭
			ચોથો માળ	કોમર્શીયલ	૧૭
			સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૦
			લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ	૦

ફલોર	ઉપયોગ	(બ્લોક E)	
		રહેણાંક	કોમર્શીયલ
ગ્રાઉન્ડ ફલોર	સોસાયટી ઓફીસ	૦	૦

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

➡ વધુમાં સદર " **ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ** " નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટ માં આવેલ બ્લોક નંબર એ+બી,સી,ડી,ઈ, નું બાંધકામ હાલમાં જારી 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 નોંધણી નંબર........................ તારીખ................. થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

➡ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન,સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેકશ્રી પટેલ જીગ્નેશકુમાર મનુભાઈ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન,ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) 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 બાત્તલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એક તરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતા વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

➡ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ નીચે પરીશીષ્ટ માં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે તેમા દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલ સામાન મળવામા ખુબજ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એક તરફવાળા કરી શક્વા હક્કદાર છે તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળાએ તેનાજ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે જે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે.

➡ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ .... એડવોકેટ નું તા................. 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 નહી અને જો કરે તો તે રદ્દબાત્તલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ,પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટ્લ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો,મંજુર કરાવેલ પ્લાન,બીનખેતીની પરવાનગી,ગામ નમુના નંબર ૭,૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહી ને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

➡ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન,સ્પેશીફીકેશન,એલીવેશન,સેક્શનની ઈત્યાદીની મંજુરી મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

➡ વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એક તરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ સદર " **ક્રિસ્ટલ આઈકોન**-I & II " ના ધંધાકીય હેતુના યુનિટો પૈકી **........ ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ નં............** નું ક્ષેત્રફળ **.......... સ.ચો.મી.** (કાર્પેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સા 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 કીંમત રૂા......... અંકે રૂપિયા .... પુરામાં 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 લેવાનુ નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર યુનિટ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું તેવુ 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 કીંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એક તરફવાળાએ

સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા............./- અંકે રૂપિયા............... પુરા કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કાર્પેટ એરીયા,બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કીંમતમાં 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)	.... સ.ચો.મી.	સદર યુનિટ નું નેટ કારપેટ એરીયા
(૨)	.... સ.ચો.મી.	સદર યુનિટની અંદર આવેલ માળીયાનું માપ

(૨).... વધુમાં આ કબજા વગરના બાનાખતનો 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
રૂા.........../-	....	....	....
રૂા.........../-	....	....	....
રૂા.........../-	....	....	....
રૂા.........../-	....	....	....
રૂા.........../-	....	....	....
રૂા.........../-	....	....	....

રૂા.........../- અંકે રૂપિયા ....પુરા..

(૩)…. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજતારીખ થી……… માસમા નીચે મુજબ ટુકડે ટુકડે અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય બાબતની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખ થી ૧૫ (પંદર) દીવસમાં ચુકવી આપવાનું રહેશે.

ક્રમ	મુદ્દત	ટકાવારી
૧.	બુકીંગ	૧૫%
૨.	બાનાખત કરાર વખતે	૨૦%
૩.	પ્લીન્થ લેવલ પુર્ણ થયેથી	૧૫%
૪.	પ્રથમ સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૫%
૫.	બીજા સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૫%
૬.	ત્રીજો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૫%
૯.	ટેરેસનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી	૫%
૧૦.	બ્રિક્સ વર્ક પુર્ણ થયેથી	૫%
૧૧.	બહારનું પ્લાસ્ટર તથા પ્લમ્બીંગનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૫%
૧૨.	આંતરીક પ્લાસ્ટર તથા પ્લમ્બીંગનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૫%
૧૩.	ફલોરીંગ તથા ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૧૦%
૧૪.	પઝેશન વખતે	૫%
	કુલ	૧૦૦%

(૪)…. 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,ઈત્યાદી 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 રહશે.

(બી).... સદર બિલ્ડીંગના મેન્ટેનન્સ પેટે અમો એક તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એક તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વીસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે,એટલુજ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

(સી).... વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતની વેચાણ કીંમતમાં જી.એસ.ટી. હેઠળ અમોને જે કોઈ ઈનપુટ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા મળવા પાત્ર છે તેનો લાભ અગાઉથીજ 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 સર્વીસ ચાર્જ,વેલ્યુ એડેટ ટેક્ષ(વેટ),સેલ્સ ટેક્ષ,જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(ડી)....ઉપરોક્ત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ,ટેક્ષો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતા રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો,વેરા,ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ,ટેક્ષો,વેરા,તમો બીજી તરફવાળા એ 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 બીજી તરવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં.જેની આથી બીજી તરફવાળા બાહેંધરી આપે છે અને જ્યાં સુધી સદર તમામ બીજી તરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહી કરે ત્યાં સુધી સદર મિલકતમાં એક તરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

(૫).... વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે,પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જીસમાં 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 કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો,બાહ્ય દિવાલો,સર્વિસીસ શાફ્ટ,બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વીસ્તાર 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 તથા 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.ચો.મી.ના અવેજની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કમી ચુકવવાની રહેશે.

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

(૮).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાના સુચના મુજબ સદર ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એક તરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજી તરફવાળાને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ-સામાન વાપરવામાં

આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજી તરવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચે 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 મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૯).... વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ **''ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન''** નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનુ 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 હોવાનુ ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાત્તલ ગણાશે.

(૧૦).... વધુમાં અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનું બાંધકામ આજ તારીખ..........થી ૩૬ (છત્રીસ) માસમાં પુર્ણ કરવાના છે અને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે 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 છતા બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો,પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતા અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો 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 કરવાનુ 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, સરક્યુલર,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 કે બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી,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 તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કરવાનો 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 તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતની ચુકવવાની થતી રકમ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એક તરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખ થી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર બીજી તરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એક તરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એક તરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવીજ રીતે અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૪).... વધુમાં સદર મિલકતનું 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 ચાર્જીસ,સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહશે તેમ છતાં જો તમો બીજી તરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદમાં 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 તરફાવાળને ૧૫ (પંદર) દીવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છત્તા 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 રદ્દના 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 હોવાનુ ગણાશે.

(બી)... અને તેમ છતાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૨૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ત્રીસ દીવસમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છત્તા સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો બીજી તફરવાળા 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 મંજુર 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 છતા તેમજ અમો એક તરફવાળા સદર ફ્લેટ પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતા 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 ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઈ 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 મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે જ્યારે વણવહેંચાયેલ 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 એકટ,૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અનય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજી તરફવાળાએ

મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ,૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતી રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી 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 સંપુર્ણ 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 નહી,પરંતુ તેમો અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુજ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજી તરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષ ના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તે તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એક તરફવાળા જવાબદારી રહીશુ નહી.

(૨૦)... વધુમાં સદર બિલ્ડીંગમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન 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 નહી.

(૨૧)... વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એક તરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/ મેળન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજી તફરવાળા એ સભ્ય બનવુ પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી,શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/ મેળન્ટેનન્સ એજનસીના 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 સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની

રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિકમેન્ટેનન્સ 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,લીફટ, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અનેત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુક્શાની વિગેરે તમો જયારે ભરશો,ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

(૨૨)... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો 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 કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં 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 મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો,ઈલેકટ્રીક બીલો,વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ,બેટરમેન્ટ ચાર્જીંગ,ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વીસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

(૨૪)... વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,ચાર્જીસ 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 ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલુજ નહીં પરંતુ જયા સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યા સુધી અમો એક તરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

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

(એ)... અમો એક તરફવાળાએ સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ .... એડવોકેટ નું તા................... ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ 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 મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન 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 મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

(સી).... સદર યોજના ઉપર..... બેન્કનું તારણ આવેલ છે જે તારણ સદર યુનિટ વાળી મિલકત માટે અમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે અને બેન્કનું સદર યુનિટ માટેનું નો-ડ્યુઝ પ્રમાણ પત્ર મેળવી લીધેલ છે અને તે સિવાય સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફીકેટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન,દાવાઓ ચાલુ નથી.

(ડી)... સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકાક પુર્ણ કરી બી.યુ.પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(ઈ)... અમો એક તરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા 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 નુક્શાન થાય.

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

(જી)... 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 ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વીસ 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.

(એચ)... 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.

(આઈ)... 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.

(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 કરવાનુ રહેશે એટલુ જ નહી પંરતુ અમદાવાદ મ્યુનીસિપલ કોર્પોરેશન,ટોરેન્ટ પાવર લી.લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમો નુ પાલન કરવાનુ રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો,સુચના આપે તેનુ પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનુ રહેશે.

(બી)...તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી,અર્ધ સરકારી પ્રતિબંધિત ચીજ-વસ્તુનો,વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/ કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી,અર્ધ સરકારી પ્રતિબંધિત ચીજ-વસ્તુઓ,વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની કે મુકવાની નથી.તેમજ મજકુર મિલકતમાં

બીજીતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધ સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈજ પ્રવૃતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકતને કે સ્ટ્રકચરને 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 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 સ્થિતી માં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને વખતોવખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી,અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનુ પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનુ રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાઆ કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(ડી)...વધુમાં સદર મિલકતની દિવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનુ અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહી એટલુ જ નહી પંરતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હકક છે તેના વિભાજનની માંગ ની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહી તેમજ બીજીતરફવાળાએ કયારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલિકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ,પાઈપલાઈન તથા ઈલેકટ્રીફીકેશન ની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કેસદર મિલકતમાં આવેલ બીમ,દિવાલ,સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળા એ તેના ઉપર પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(ઈ).... વધુમાં દરેક યુનિટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના યુનિટની આગળ એક તરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નકકી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં,બિલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં,ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનુ બોર્ડ,નિયોન લાઈટ,જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી 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 યુનિટ ના બહારી દિવાલોનો રંગ કયારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહી કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહી.

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

(એચ).... વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ધંધાકીય હેતુસર કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈપણ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તેરીતેજ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.

(આઈ).... વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ યુનિટના માટે જે ઈલેકટ્રીક કનેકશન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણેજ સદર યુનિટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને યુનિટ માટે આપવામાં આવેલ લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોઈ તો તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને નુકશાન થાયતો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા ની

રહેશે.

(જે)…. વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ,આગ,યુધ્ધ,આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવીઆફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વિમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ.પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સંપુર્ણ યોજનાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે અને ત્યારબાદ પછી નો વિમો તમો 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 તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનુ રહેશે નહી

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

(એલ)….સદર મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સી,સરકારી કરવેરા,મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જયારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જીસ,સરકારી કરવેરા,પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(એમ)…. ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી,અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો,વોટર ચાર્જીસ,મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ,વિમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો થાય કરેતો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(એન)… વધુમાં બીજી તરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જયાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખત કરારમાં દર્શાવેલ પેરા-૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યા સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનુ ગણાશે નહી 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 નહી અને તેમાં એક તરફવાળાનો હક્ક,હીત,હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(ઓ).... વધુમાં બીજી તરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ 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 નથી તેમજ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાક્ટરો,એન્જીનીયરો 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 યુનિટના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય તે સિવાય તમો બીજી તરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુ જ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવીકે માર્જીનની જમીન,પેસેજ,સીડી,લીફ્ટ,ચાલીને જવાના રસ્તા,ડ્રેનેજ,વોટર સપ્લાય સ્ટ્રીટ લાઈટ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી,ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની 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 નીતી 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 કીંમત અને અન્ય ચાર્જીસ 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 કીંમતના ૨૦% વસુલ લઈ તમો બીજી તરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

(૨૯).... વધુમાં એક તરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ **"ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II "** એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી, પરંતુ એક તરફવાળાને સદર નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૩૦).... આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન,પેસેજ,સીડી, લીફ્ટ,ચાલીને જવાના રસ્તા,ડ્રેનેજ,વોટર સપ્લાય,સ્ટ્રીટ લાઈટ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી,ઓવર હેડ ટાંકી ઈત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત 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 આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીંગ,સીડી,લલીફ્ટ પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે,પરંતુ યોજનાની અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેકટ્રીક સબ-સ્ટેશન,પંપ રૂમ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાકી,ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઈક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

(૩૨).... વધુમાં સદર યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહી અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કોમન પાર્કીગ આપેલ છે તેથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીંગ પાર્કીંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેડ પાર્કીંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાના વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહી કે તેમનો કોઈ હક્ક, હીત,હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ/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 તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.

(૩૩)... વધુમાં સદરહુ મિલકત અંગે અમો એકતરફવાળાએ એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડીયા માં અરજી કરતા ઓથોરીટી દ્વારા તેમના તારીખ.૨૫.૦૭.૨૦૧૬ ના રોજ ના પત્ર ક્રમાંકઃએએઆઈ/એએચ/એટીસીઓ-૬૧/૧૩૩૬-૨૦૮૫૦ થી સદર મિલકત અંગે અનાપત્તી પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક :NOC ID-AHME/WEST/B/071516/151736 આપવામાં આવેલ છે.

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

(૩૫)...વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એક તરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉણરોકત દર્શાવેલ સરનામુ યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કરવાના રહેશે.

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

(૩૭)...વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજી તરફવાળાએ વાંચી,સમજી લીધલ છે.તેમજ યોગ્ય માહીતગાર વ્યકિત પાસે પણ તેનુ અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૩૮)...વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરર્શીપ ફલેટ,૧૯૭૩ હેઠળ શુધ્ધ બુધ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસસો તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટી ના નામે તબદીલ કરી આપવાના રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી,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 ડયુટી,રજી.ફી.વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

(૪૦)...વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બટ્રિશેન એન્ડ કોન્સોલીએશન એકટ,૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને

સદર કાયદા માં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા અને બીજી તરફવાળાને બંધનર્કતા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફલેટ એકટ,૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે.વધુમાં આ બાનાખત કરારનુ કાયદા નુ ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પરિશીષ્ટ-૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ** સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ-૬ (નરોડા)** ના **અસારવા** તાલુકાનાં મોજે ગામ **નરોડા** ની સીમમાં આવેલ **સર્વે નં./બ્લોક નં.૬૭૧** ની **૧૩૩૫૫** સ.ચો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમનં.:**૧૨૧** માં થતાં ફા.પ્લોટ નં.૮૦ ની **૮૦૧૩ ચો.મી.** રહેણાંકીય હેતુની તેમજ **૩૩૦૫** ચો.મી.ની વાણીજ્ય હેતુ માટેની એમ મળી કુલ **૧૧૩૧૮ ચો.મી.** બીનખેતીની જમીન **ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ **" ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II અને ક્રિસ્ટલ ઈલાઈટ "** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં **"ક્રિસ્ટલ આઈકોન-I & II "** માં આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નં..........** ની .... ચો.મી.જમીન ઉપર **.......... સ.ચો.મી.**(કાર્પેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી ક્ષેત્રફળ.......... સ.ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત.

<u>સદર મિલકતના ખુંટચારની વિગત</u> :-

પુર્વે :- ....

પશ્ચિમ :- ....

ઉત્તરે :- ....

દક્ષિણે :- ....

પરીશીષ્ટ-૨

(પાર્ટ-એ)

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીંટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

---

૧. એ બ્લોકમાં ઓટોમેટીક લીફ્ટ

૨. સીડી/દાદર એસ.એસ.રેલીંગ સાથે

૩. દરેક બ્લોકના નીચેના ભાગે એટલે કે હોલોપ્લીન્થમાં તેમજ બેઝમેન્ટમાં ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે કોમન પાર્કીંગ

૪. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક પ્રેશર પંપ સાથે

૫. દરેક બ્લોકમાં ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક

૬. કમ્પાઉન્ડ હોલ

૭. ડ્રેનેજ

૮. આર.સી.સી. રોડ

૯. આકર્ષક મેઈન ગેટ

૧૦. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસીટી સાથે

૧૧. ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક

૧૨. ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન

પરીશીષ્ટ-૨

(પાર્ટ-બી)

(૧.)	ફ્લોરીંગ	:	યુનિટ એરીયા માં વીટ્રીફાઈડ ફ્લોરીંગ તથા વોશ એરીયામાં કોટાસ્ટોન ફ્લોરીંગ
(૨.)	ઈલેક્ટ્રીફીકેશન	:	સીંગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ આર્કિટેક્ટના પ્લાન મુજબ જરૂરીયાત પ્રમાણેના પોઈન્ટ.
(૩.)	ટોઈલેટ	:	કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ તથા લીંટર લેવલ ડેડો કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે.

(૪.) વોલ ફીનીશ : બહારની બાજુ ડબલ કોટ સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર તથા પ્લાસ્ટર પર અમુક જગ્યા ટેક્ષ્ચર,એક્રેલીક વોટર કલર સાથે અને અંદર ફીનીશ પ્લાસ્ટર વોલપટ્ટી સાથે

(૫.) બારી દરવાજા : શટર તથા એલ્યુમીનીયન સેક્શનની બારીઓ

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

તે બાબતનો આ 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,એક્ઝીક્યુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

ડ્રાફ્ટ તૈયાર કરનારા : **સિધ્ધિ એસોસીએટ્સ**

એચ.એલ.પટેલ (એડવોકેટ એન્ડ નોટરી),

ઠે.ડી-૧૧૦,શ્યામ આર્કેડ,શાંતિનિકેતન બિઝનેસ સેન્ટર સામે,ગંગોત્રી સર્કલ,નિકોલ,અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦.

મો.:૯૩૨૭૦ ૩૦૯૦૯

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ : ...... માહે જુલાઈ સને ૨૦૧૭ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે..........................મતુ અત્રે...........................શાખ

એક તરફવાળા :- **સાક્ષીઓ:-**

------------------------------------- ------------------------------

ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

બાબુભાઈ કે.જોગાણી

((35))

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>એક તરફવાળા</u> :-

--------------------------------------- --------------------------------

ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર **બાબુભાઈ કે.જોગાણી**

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

<u>બીજી તરફવાળા</u> :-

--------------------------------------- --------------------------------

(વેચાણ રાખનાર)

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન