# <u>બાનાખતનો કરાર</u>

**લખાવી લેનાર** .

**એકતરફવાળા** ઉંમર આશરે વર્ષ-..., ધંધો વેપાર, જાતે હિન્દુ, રહેવાસી-

.

(P.A.No.

(Aadhaar No.

જેમને આ બાનાખતના કરારમા તમો અગર લખાવી લેનાર અગર એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામા આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો એકતરફવાળાનો તથા તમો એકતરફ વાળાના વંશ વાલી વારસો એસાઈનીઓ એડમીનીસ્ટ્રેટરો એકઝીકયુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

**લખી આપનાર બીજીતરફવાળા** **તત્વ ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢી.**

(P.A.No. AAHFT 5834 Q)

જે ધી પાર્ટનરશીપ એકટ અન્વયે તારીખ- / /૨૦૧૭ ના રોજ નંબર- થી રજીસ્ટર્ડ થયેલ પેઢી છે તેની વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર-

**રાજન ગૌરાંગભાઈ પરીખ,** ઉંમર આશરે વર્ષ-૩૭, ધંધો વેપાર, જાતે હિન્દુ, ઠેકાણુ-૧,વ્રજવિહાર એપાર્ટમેન્ટ, ગોપાલબાગ સોસાયટી, ભૈરવનાથ રોડ, મણીનગર, અમદાવાદ.

(Aadhaar No. 3858 1261 1640)

જેમને આ બાનાખતના કરારમા અમો અગર લખી આપનાર અગર બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામા આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં તત્વ ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારોનો તથા તેઓના એડમીનીસ્ટ્રેટરો એકઝીકયુટરો એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧.. જત જીલ્લે અમદાવાદ તાલુકો વટવાના અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ વિભાગ) ના મોજે વસ્ત્રાલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૧૮૩ ની જમીન કે જેનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૧૩ (વસ્ત્રાલ) ની રૂઈએ ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬૪, ચોરસમીટર-૭૦૪૧ ની મીલકત આવેલ છે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૧ મા આપેલ છે અને સદર મીલકત ૨૦૦ ફુટ રીંગ રોડ, વસ્ત્રાલ તળાવ સામે આવેલ છે.

૨.. સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૧૮૩ ની જમીન કે જેનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૧૩ (વસ્ત્રાલ) ની રૂઈએ ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬૪, ચોરસમીટર-૭૦૪૧ ની જમીન અંગે વાણિજયના હેતુ સારૂ બીનખેતીની પરવાનગી નાયબ કલેકટર (બીનખેતી) અમદાવાદનાએ તારીખ-૧૦/૪/૨૦૧૭ ના રોજ નંબર-એન.એ./યુ-૨/કલમ-૬૫-એ/વસ્ત્રાલ/કેસ નં.૪૭૫/૨૦૧૭ થી આપેલ છે.

૩.. સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૧૮૩ ની જમીન કે જેનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૧૩ (વસ્ત્રાલ) ની રૂઈએ ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬૪, ચોરસમીટર-૭૦૪૧ ની વાણિજય હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન તેના માલીક-હર્ષિલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર પ્રાઈવેટ લિમિટેડ,ના વતી અને તરફથી તેના ડીરેકટર-હર્ષદભાઈ કાંતિભાઈ સાવલીયાની અમો બીજીતરફવાળા-ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ-૧૦/૮/૨૦૧૭ ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખે અમદાવાદ-૧૨ નિકોલ વિભાગના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં

અનુક્રમ નંબર-૧૩૪૮૬ થી નોંધવામાં આવેલ અને સદર જમીન સરકારી રેકર્ડમાં અમો બીજીતરફવાળા-ભાગીદારી પેઢીના નામે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ જે અંગેની એન્ટ્રી ગામ નમુના નંબર-૬ માં તારીખ-૧૮/૮/૨૦૧૭ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૮૮૪૪ થી પાડવામાં આવેલ.

૪.. સદર નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીનમાં કોમન પ્લોટ, સીડી, પેસેજ, માર્જીન, લીફટ, ટેરેસ રાખીને ફર્સ્ટ સેલર પૈકી કેટલાક ભાગમાં સ્ટોર અને બાકીના ફર્સ્ટ સેલરમાં પાર્કિંગ, સેકન્ડ સેલરમાં પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર તથા ફોર્થ ફલોરમાં વાણિજય હેતુ તથા ફીફથ ફલોર અને સીકસ્થ ફલોરમાં મલ્ટીપ્લેક્ષના હેતુના બાંધકામની યોજના અમો બીજીતરફવાળા-ભાગીદારી પેઢીએ મુકેલ છે અને સદર યોજના અંગેના પ્લાન આર્કીટેક/એન્જીનીયર-વિરલ જે. પટેલે તૈયાર કરેલ અને સદર યોજના અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશને તારીખ-૧/૯/૨૦૧૭ ના રોજ કેસ નંબર-બીએલએનટીઆઈ/ઈઝેડ/૦૩૦૫૧૭/જીડીઆર/એ૮૪૬૯/આર૦/એમ૧ અને રજાચિઠ્ઠી નંબર-૯૧૯૫/૦૩૦૫૧૭/એ૮૪૬૯/આર૦/એમ૧ થી મંજુર કરેલ છે અને સદર યોજના "વેદ આર્કેડ" ના નામથી ઓળખાય છે.

૫.. સદર નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટર-....... નો હકક હીસ્સો (જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપેલ છે) તથા સદર "વેદ આર્કેડ" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-.... નુ બાંધકામ (જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે

પરિશિષ્ટ-૩ માં આપેલ છે) તમો એકતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલ તે મીલકતને આ લેખમાં "મજકુર પ્રિમાઈસીસ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે અને મજકુર પ્રિમાઈસીસ અમો બીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ રૂા. અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે અને તે અંગે બાનામાં રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા અમો બીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની વિગતે લીધા છે તે અમો બીજીતરફવાળાને પહોંચ્યા છે.

રૂા. અંકે રૂપિયા પુરાનો ચેક નં-
નો તારીખ- / /૨૦૧૭ નો
શાખાનો અમો બીજીતરફવાળાએ
તમો એકતરફવાળા પાસેથી લીધો છે તે.

અને વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ આપણ બંનેતરફવાળા વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ નીચે જણાવેલ તબક્કાવાર તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફ વાળાને ચુકતે ચુકવી આપવાની રહેશે.

| | ચૂકવણીની વિગત | ટકાવારી |
|---|---|---|
| ૧. | ગ્રાઉન્ડ ફલોરના સ્લેબ વખતે. | ..... % |
| ૨. | ફર્સ્ટ ફલોરના સ્લેબ વખતે. | ..... % |
| ૩. | થર્ડ ફલોરના સ્લેબ વખતે. | ..... % |
| ૪. | ફોર્થ ફલોરના સ્લેબ વખતે. | ..... % |
| ૫. | ફીફથ ફલોરના સ્લેબ વખતે. | ..... % |

| | | |
|---|---|---|
| ૬. | સીકસ્થ ફલોરના સ્લેબ વખતે. | ..... % |
| ૭. | યુનિટનુ મેશોનરી વર્ક પુરૂ થાય ત્યારે. | ..... % |
| ૮. | બહારનુ પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે. | ..... % |
| ૯. | યુનિટમાં ફલોરીંગનુ કામ પુરૂ થાય ત્યારે. | ..... % |
| ૧૦. | વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે. | ..... % |
| | | ------- |
| | | ૧૦૦ % |
| | | ------- |

**૬..** ઉપર પેરા-૪ માં જણાવ્યા મુજબ સદર યોજનાના પ્લાન મંજુર થયા તારીખથી માસ-...... (......) માં સદર યોજનાનુ બાંધકામ સંપૂર્ણ વપરાશલાયક સ્થિતીમાં અમો બીજીતરફવાળાએ અમારા ખર્ચે અને જોખમે કરવાનુ રહેશે અને આ અંગે જરૂરી બી.યુ. પરમીશન પણ અમો બીજીતરફ વાળાએ મેળવી આપવાની રહેશે આમ સદર સમય મર્યાદા તે આ લેખની રૂઈએની મુદત ગણાશે તેમ છતા સરકારશ્રી મારફતે જાહેર કરવામાં આવેલ નવા કાયદાઓની જોગવાઈઓના અમલીકરણ બાબતે પ્રવર્તતી અસ્પષ્ટતાને કારણે ઉપરોકત મુદતમાં સદર યોજના પૂર્ણ થઈ શકે નહિં તો તેવા સંજોગોમાં અમો બીજીતરફવાળાએ અદા કરવાની જવાબદારીઓના પાલનઅર્થે આ લેખની મુદત આપોઆપ વધેલી ગણાશે.

**૭..** આ લેખની મુદત અંદર મજકુર પ્રિમાઈસીસનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો અમોને કહો તે જ વખતે તમારા નામનો લખી આપી રજીસ્ટર કરી આપીએ

અને મજકુર પ્રિમાઈસીસ અંગે બાકીની અવેજની રકમ ઉપર પેરા-૫ માં જણાવ્યા મુજબ તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે અને સદર યોજના અંગે બી.યુ. પરમીશન મળેથી સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકતનો તમો એકતરફવાળાને ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપીશુ અને આ લેખથી મજકુર પ્રિમાઈસીસ કે તેના કોઈ ભાગનો કબજો અમોએ તમોને સોંપેલ નથી.

૮.. આ લેખની મુદત અંદર મજકુર પ્રિમાઈસીસ અંગે બાકીની અવેજની રકમ ઉપર પેરા-૫ માં જણાવ્યા મુજબ તમો એકતરફવાળા અમો બીજીતરફવાળાને આપો તેમ છતા અમો બીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ ના કરી આપીએ તો તમો એકતરફવાળા કાયદેસર રીતે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્દાર રહેશો.

૯.. આ લેખની મુદત અંદર મજકુર પ્રિમાઈસીસનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બાકીની અવેજની રકમ ઉપર પેરા-૫ માં જણાવ્યા મુજબ ચુકવવામાં તમો નિષ્ફળ જાવ તો તેવા સંજોગોમાં આ લેખ રદબાતલ જાહેર કરવામાં આવશે અને મજકુર પ્રિમાઈસીસ અંગે તમો એકતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને જે રકમ ચુકવેલ હોય તે રકમમાંથી બાનાની રકમ ફોરફીટ કરવામાં આવશે જયારે બાકીની રકમ અમો તમોને વગર વ્યાજે પરત આપીશુ અને તે તારીખે આ લેખના અનુસંધાનમાં રદ્દીકરણનો જરૂરી લેખ તમો એકતરફવાળાએ સહી કરી આપવાનો રહેશે અને ત્યારબાદ મજકુર પ્રિમાઈસીસ વેચાણ લેવા અંગે તમોને કોઈ હકક રહેશે નહીં

અને ત્યારબાદ મજકુર પ્રિમાઈસીસ અમો બીજીતરફવાળા કોઈપણ ગ્રાહીત વ્યક્તિને વેચાણ, એસાઈન ટ્રાન્સફર કરી શકીશુ.

**૧૦..** સદર “વેદ આર્કેડ” માં બનાવવામાં આવનાર કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા બિલ્ડીંગની બાહ્ય દિવાલો, પેરાપીટની દિવાલ, ટેરેસ, લીફટ-વૅલ વિગેરે કોઈપણ કોમન એરીયાઝ તથા કોમન જગ્યામાં જાહેરાત, નીયોનસાઈનના બોર્ડ, ડીસ્પ્લે, હોર્ડીંગ્સ વિગેરે મુકવાનો અથવા તેવી જગ્યા કોઈપણ વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થાને ભાડે/ લાયસન્સી તરીકે આપવાનો અબાધિત અધિકાર અમો બીજીતરફવાળાનો છે અને રહેશે અને તે અંગે અમો બીજીતરફવાળા જે-તે વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થા સાથે જરૂરી કરાર/લેખ સહી કરી શકીશુ અને તે તમામથી વખતો-વખત જે કાંઈ આવક થાય તે વસુલ લેવાનો હક્ક પણ અમો બીજીતરફવાળાનો અબાધિત છે અને રહેશે અને તેમાં તમો એકતરફવાળાને કોઈપણ હક્ક હીસ્સો પ્રાપ્ત થશે નહિં અને તેવા લેખની રૂઈએ જે-તે વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થા તથા તેના સ્ટાફ, વર્કર્સ, એમ્પ્લોઈઝ સદર બિલ્ડીંગના કોમન સીડી, પેસેજ, લીફટ વિગેરેનો હર હંમેશ ઉપયોગ કરવા હક્કદાર રહેશે.

**૧૧..** સદર “વેદ આર્કેડ” ના ટોપ ફલોરનુ છેલ્લુ ધાબુ એટલે કે ટેરેસ તથા તેના અંગે જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હકક હીસ્સા સહીતની મીલકતનો માલીકી હકક તથા કબજા હકક અમો બીજીતરફવાળાના અબાધિત એટલે કે સ્વતંત્ર છે અને રહેશે અને સદર ટેરેસમાં ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે તો અમો બીજીતરફવાળા બાંધકામ કરી શકીશુ અને સદર ટેરેસ

તેના અંગે જમીનમાં વરાડે પડતા હકક હીસ્સા સહીત તથા તેમાનુ બાંધકામ અમો બીજીતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તે વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થાને વેચાણ/એસાઈન/ટ્રાન્સફર કરી શકીશુ અને તેવા ટ્રાન્સફરથી જે કાંઈ આવક થાય તે લેવાનો હકક અમો બીજીતરફવાળાનો અબાધિત છે અને રહેશે તેમજ સદર ટેરેસ કોઈપણ વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થાને ટ્રાન્સમીશન ફીટ કરવા તથા તેઓની ધંધાકીય પ્રવૃત્તિ કરવા ભાડે કે અન્ય રીતે અમો બીજીતરફવાળા આપી શકીશુ અને તેથી જે આવક થાય તે લેવાનો હકક પણ અમો બીજીતરફવાળાનો સ્વતંત્ર રહેશે

**૧૨..** સદર ''વેદ આર્કેડ'' ના ટોપ ફલોરના ટેરેસમાં તથા થર્ડ ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-૩૩૪ થી ૩૪૦ ની ઉપર જે રેસ્ટોરન્ટ તથા ગાર્ડન રેસ્ટોરન્ટ બનાવવામાં આવે તેનો અમો બીજીતરફવાળા જાતે કે અન્યની જોઈન્ટમાં રેસ્ટોરન્ટ તરીકે ઉપયોગ કરી શકીશુ કે તેવો ધંધો કરનાર વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થાને વેચાણ/એસાઈન/ટ્રાન્સફર કરી શકીશુ અને સદર ટેરેસ કે તેમાંનુ બાંધકામ ભવિષ્યમાં જે વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થાને વેચાણ/એસાઈન/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે તેવી વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થા સદર બિલ્ડીંગની કોમન ફેસીલીટીઝનો સહીયારે ઉપયોગ કરી શકશે અને તેમાં તમો એકતરફવાળાને કોઈ હકક રહેશે નહીં અને આ તમામ અંગે તમો એકતરફવાળાએ કોઈ વાંધા તકરાર કરવાના નથી.

**૧૩..** સદર ''વેદ આર્કેડ'' માં બાંધવામાં આવનાર ફીફથ ફલોર તથા સીકસ્થ ફલોરની મીલકતનો મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મલ્ટીપ્લેક્ષ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવનાર છે આથી તેવા મલ્ટીપ્લેક્ષના હેતુસર સદર ફીફથ ફલોર તથા સીકસ્થ

ફલોરનો અમો બીજીતરફવાળા જાતે ઉપયોગ કરી શકીશુ કે તેવો ધંધો કરનાર વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થાને વેચાણ/એસાઈન/ટ્રાન્સફર કરી શકીશુ કે તેવી વ્યક્તિ/પેઢી/ સંસ્થાને અમો બીજીતરફવાળા ભાડાપટ્ટે કે લાયસન્સી તરીકે વાપરવા માટે આપી શકીશુ અને તેવા ટ્રાન્સફરથી થનાર તમામ આવકના હક્કો અમો બીજીતરફ વાળાના અબાધિત છે અને રહેશે તેમજ સદર "વેદ આર્કેડ" ના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં નિયત કરેલ જગ્યાએ મજકુર મલ્ટીપ્લેક્ષમાં વખતો-વખત રજૂ થનાર મુવીઝના બુકીંગ/એડમીનીસ્ટ્રેશનના હેતુસર જરૂરી બોક્સ ઓફિસ બનાવવામાં આવશે જેમાં તમો એકતરફવાળાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાના નથી.

**૧૪..** સદર "વેદ આર્કેડ" માં ફોર્થ ફલોરમાં જે ફુડ કોર્ટ તથા અલગ અલગ ગેઈમ ઝોન બનાવવામાં આવે તેની સંપૂર્ણ માલીકી અને કબજો ભોગવટો અમો બીજીતરફવાળાનો છે અને રહેશે અને સદર ફુડ કોર્ટ ભવિષ્યમાં અમો બીજીતરફ વાળા કોઈપણ વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થાને કમીશન બેઈઝથી કે ભાડે કે પેટા ભાડે આપી શકીશુ અને તેવા ટ્રાન્સફરથી જે આવક થાય તે વસુલ લેવાના હક્કો અમો બીજીતરફવાળાના છે અને રહેશે તેમજ સદર ફુડ કોર્ટ જે-તે વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થાના લાયસન્સી હક્ક સાથે અમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈપણ ત્રાહીતને ટ્રાન્સફર પણ કરી શકીશુ અને તેનાથી જે કાંઈ આવક થાય તેના હક્કો પણ અમો બીજીતરફવાળાના અબાધિત રહેશે અને સદર ફુડ કોર્ટમાં આવનાર તમામ વીઝીટર્સ, સ્ટાફ, વર્કર્સ વિગેરે સદર બિલ્ડીંગની કોમન સીડી, પેસેજ, લીફટ, ફોયર, કોમન ટોયલેટ, પાર્કિંગ વિગેરેનો હર હંમેશ સહીયારે ઉપયોગ કરી શકશે તે જ રીતે સદર ફોર્થ ફલોરમાં અલગ અલગ જે ગેઈમ ઝોન બનાવવામાં

આવે તેની પણ સંપૂર્ણ માલીકી અને કબજો ભોગવટો અમો બીજીતરફવાળાનો છે અને રહેશે અને સદર ગેઈમ ઝોન ભવિષ્યમાં અમો બીજીતરફવાળા એક અગર અલગ અલગ વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થાને કમીશન બેઈઝથી કે ભાડે કે પેટા ભાડે આપી શકીશુ અને તેવા ટ્રાન્સફરથી જે આવક થાય તે વસુલ લેવાના હક્કો અમો બીજીતરફવાળાના છે અને રહેશે તેમજ સદર ગેઈમ ઝોન જે-તે વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થાના લાયસન્સી હક્ક સાથે અમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈપણ ત્રાહીતને ટ્રાન્સફર પણ કરી શકીશુ અને તેનાથી જે કાંઈ આવક થાય તેના હક્કો પણ અમો બીજીતરફવાળાના અબાધિત રહેશે અને સદર ગેઈમ ઝોનમાં આવનાર તમામ વીઝીટર્સ, સ્ટાફ, વર્કર્સ વિગેરે સદર બિલ્ડીંગની કોમન સીડી, પેસેજ, લીફટ, ફોયર, કોમન ટોયલેટ, પાર્કિંગ વિગેરેનો હર હંમેશ સહીયારે ઉપયોગ કરી શકશે.

**૧૫..** સદર "વેદ આર્કેડ" માં સેકન્ડ સેલરમાં જે પાર્કિંગ સ્પેસ રાખવામાં આવેલ છે તે પાર્કિંગ સ્પેસ મજકુર બિલ્ડીંગના મલ્ટીપ્લેક્ષ, ફુડ કોર્ટ, ગેઈમ ઝોન અને ગાર્ડન રેસ્ટોરન્ટના તમામ વીઝીટર્સ, સ્ટાફ, વર્કર્સ વિગેરે માટે એકસકલુઝીવ રાખવામાં આવશે અને સદર પાર્કિંગ સ્પેસનો ઉપયોગ અઠવાડીયાના સાતેય દિવસ અને દિવસના ચોવીસે કલાક (૨૪ X ૭) તમામ વીઝીટર્સ, સ્ટાફ, વર્કર્સ વિગેરે કરી શકશે અને સદર પાર્કિંગ સ્પેસમાં વાહનો પાર્ક કરવા માટે વખતો-વખત જે-તે વીઝીટર્સ પાસેથી ટોકન ચાર્જ તરીકે જે રકમ ઉઘરાવવામાં આવે તેના તમામ હક્કો અમો બીજીતરફવાળાના અબાધિત રહેશે આમ તેવી રકમમાં તમો એકતરફવાળાને કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહિં આમ સદર સેકન્ડ સેલરમાં તમો એકતરફવાળાને કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહિં.

૧૬.. સદર "વેદ આર્કેડ" માં તમામ યુનીટ હોલ્ડરોના વપરાશ અર્થે જે કોમન સીડી, પેસેજ, માર્જીન, લીફટ, ફોયર, કોમન ટોયલેટ, એસ્કેલેટર મુકવામાં આવેલ છે તે તમામનો એકતરફવાળાએ અન્ય યુનિટના માલીક કબજેદારો સાથે હર હંમેશ સહીયારે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમજ તેવા કોમન સીડી, પેસેજ, માર્જીન, લીફટ, ફોયર, કોમન ટોયલેટનો સદર બિલ્ડીંગના ફીફથ ફલોર અને સીકસ્થ ફલોરમાં જે મલ્ટીપ્લેક્ષ બનાવવામાં આવનાર છે તેના તમામ વીઝીટર્સ, સ્ટાફ, એમ્પ્લોઈઝ, વર્કર્સ વિગેરે પણ હર હંમેશ સહીયારે ઉપયોગ કરી શકશે.

૧૭.. સદર "વેદ આર્કેડ" માં રાખવામાં આવનાર કોમન સીડી, પેસેજ, માર્જીન, લીફટ, ફોયરમાં ભવિષ્યમાં તમારે કોઈ માલ સામાન મુકવાનો નથી કે કોઈ દબાણ કરવાનું નથી તેમજ સદર કોમન સીડી, પેસેજ, માર્જીન, લીફટ, ફોયરમાં તમો એકતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કરવાની નથી અને સદર કોમન પેસેજ, ફોયર તમો એકતરફવાળાએ હર હંમેશ ખુલ્લો રાખવાનો રહેશે તેમજ તમારા ધંધા અંગેનુ બોર્ડ તમો એકતરફવાળાએ નીયત કરેલી જગ્યાએ લગાવવાનુ રહેશે અને કોમન સીડી, પેસેજ, માર્જીન, લીફટ, ફોયરમાં કે અન્ય કોઈ જગ્યાએ તમો એકતરફવાળા કોઈપણ પ્રકારનુ બોર્ડ મુકી શકશો નહીં.

૧૮.. સદર "વેદ આર્કેડ" માં તમામ યુનીટોના સભ્યો માટે પાણી અંગે જે અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ વોટરટેન્ક બનાવવામાં આવેલ છે તેનો તમારે તમામ યુનીટોના માલીક કબજેદાર સાથે સહીયારે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

**૧૯..** સદર "વેદ આર્કેડ" માં ઈલેકટ્રીક સબ-સ્ટેશન મુકવા અંગે ભવિષ્યમાં રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી જે-તે કંપનીને ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવે તો તેવો લેખ એકતરફવાળાએ કબુલ રાખવાનો રહેશે.

**૨૦..** સદર "વેદ આર્કેડ" માં આવેલ ફર્સ્ટ સેલર પૈકી કેટલાક ભાગમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જે સ્ટોરરૂમ બનાવવામાં આવનાર છે તે સ્ટોરરૂમનો અમો બીજીતરફવાળા વાણિજય/ગોડાઉન તરીકે ઉપયોગ કરી શકીશુ તેમજ તેવા હેતુ માટે અમો બીજીતરફવાળા કોઈણ વ્યક્તિ/પેઢી/સંસ્થાને વેચાણ/એસાઈન/ ટ્રાન્સફર કરી શકીશુ અને તેવા ટ્રાન્સફરથી જે કાંઈ આવક થાય તે લેવાના હક્ક અમો બીજીતરફવાળાના અબાધિત છે અને રહેશે અને તેમાં તમો એકતરફવાળાને કોઈ હક્ક, હીત રહેશે નહિં કે તે બાબતે ભવિષ્યમાં તમો એકતરફવાળાએ કાંઈપણ વાંધા તકરાર કરવાના રહેશે નહિં.

**૨૧..** સદર "વેદ આર્કેડ" માં સદર સેલરમાં જવા આવવા માટે સદર બિલ્ડીંગની ઉત્તર દીશા તરફ જે રેમ્પ બનાવેલ છે તે રેમ્પમાં થઈને કોમન માર્જીનની જમીનમાં થઈને હર હંમેશ વાહન વિગેરે સહીત અમો બીજીતરફવાળા તથા ભવિષ્યના વેચાણ લેનાર તથા તેઓના સ્ટાફ, એમ્પ્લોઈઝ, વીઝીટર્સ વિગેરે હર હંમેશ આવ-જા કરી શકીશુ અને તે બાબતે પણ તમો એકતરફવાળાએ કાંઈ વાંધા તકરાર કરવાના રહેશે નહિં.

**૨૨..** મજકુર પ્રિમાઈસીસ અંગે વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તમો એકતરફવાળાએ

વાણિજય હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમ છતા તમો એકતરફવાળા મજકુર પ્રિમાઈસીસનો હોટલ, ઈટરી, ડેરી, કલબ, જીમખાના, નર્સીંગ હોલ, હોસ્પિટલ, જીમ્નેશીયમ, વીડીયો ગેમ પાર્લર, ટયુશન અને કોચીંગ કલાસીસ, વાહનોના રીપેરીંગના સર્વિસ સેન્ટર, રીપેરીંગ વર્કશોપ, સ્ટોર હાઉસ કે કોઈપણ ટ્રેડ યુનિયન કે પોલીટીકલ પાર્ટીની ઓફિસ તરીકે ઉપયોગ કરી શકશો નહિં તેમજ તમો એકતરફવાળા મજકુર પ્રિમાઈસીસમાં કોઈપણ પ્રકારના જવાલાગ્રહી કે સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થો રાખી શકશો નહિં કે તમો એકતરફવાળા મજકુર પ્રિમાઈસીસમાં કોઈ ગેર કાયદેસર પ્રવૃત્તિ કરી શકશો નહિં તેમજ મજકુર પ્રિમાઈસીસનો ઉપયોગ આજુબાજુની પ્રિમાઈસીસવાળાને ન્યુસન્સ કે અડચણરૂપ થાય તે રીતે પણ કરી શકશો નહિં અને મજકુર પ્રિમાઈસીસમાં તમો એકતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની નાની મોટી ફેકટરી કે કારખાનુ કે ગોડાઉન કરી શકશો નહી કે સદર મીલકતમાં અવાજ કે ઘોંઘાટ થાય તેવા મશીનો રાખીને તેવો કોઈ ધંધો તમો એકતરફવાળા કરી શકશો નહી.

**૨૩..** મજકુર પ્રિમાઈસીસ કે તેની કોઈપણ દિવાલમાં કે સ્ટ્રકચરમાં તમો એકતરફવાળા કોઈપણ જાતના ફેરફાર કરી શકશો નહિં કે આખા બિલ્ડીંગના બહારના એલીવેશનને નુકશાન થાય તેવુ પણ કોઈ કૃત્ય તમો એકતરફવાળા કરી શકશો નહિં અને મજકુર પ્રિમાઈસીસ અંગે તમો એકતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થાય ત્યારબાદ મજકુર પ્રિમાઈસીસ તથા તેમાં જે કાંઈ ધંધાકીય માલસામાન વિગેરે હોય તેનો તમારે તમારા ખર્ચે ઈન્સ્યોરન્સ લઈ લેવાનો રહેશે તેમજ મજકુર પ્રિમાઈસીસમાં એરકન્ડીશન મશીન તથા તેનુ

કોમ્પ્રેશર નિયત કરેલ જગ્યાએ તમો એકતરફવાળાએ ફીટીંગ કરાવવાનુ રહેશે અને તેવા ફીટીંગ દરમ્યાન કે ફર્નિચર વિગેરેના કામકાજ દરમ્યાન કોઈપણ બીમ, પીલરમાં ડ્રીલીંગ મશીનથી કોર કટીંગ કરવા દરમ્યાન કોઈપણ હોલ ના પડે તેની પણ તમો એકતરફવાળાએ કાળજી રાખવાની રહેશે.

**૨૪..** સદર "વેદ આર્કેડ" માં આવેલ ફર્સ્ટ સેલરમાં મુકવામાં આવેલ પાર્કિંગ પૈકી પાર્કિંગ સ્પેસ નંબર-..... તમો એકતરફવાળાને તમારા વાહનો પાર્ક કરવા અંગે ફાળવવાનુ નક્કી કરેલ છે અને તે સિવાય અન્ય પાર્કિંગ સ્પેસમાં તમો એકતરફવાળાને કોઈ હક્ક હીસ્સા પ્રાપ્ત થશે નહીં કે ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ વાંધા તકરાર તમો એકતરફવાળાએ કરવાના નથી અને સદર બિલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં જે ખુલ્લી સ્પેસ રાખવામાં આવેલ છે તેમાં તમો એકતરફવાળાએ કે સદર બિલ્ડીંગના કોઈપણ યુનિટ હોલ્ડરે કે કોઈપણ વીઝીટર્સ, સ્ટાફ, એમ્પ્લોઈઝ વિગેરેએ કયારેય પણ વાહનો પાર્ક કરવાના નથી અને તેવી ઓપન સ્પેસનો હર હંમેશ આવ-જા માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને સદર બિલ્ડીંગની બહાર મેઈન રોડ સાઈડ જે કોમન પાર્કિંગ સ્પેસ છે તેમાં દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોત પોતાની જવાબદારીથી વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે.

**૨૫..** સદર "વેદ આર્કેડ" માં જે પેસેન્જર લીફટ મુકવામાં આવે તે લીફટનો ફકત સદર બિલ્ડીંગના તમામ યુનિટ હોલ્ડર, વીઝીટર્સ, સ્ટાફ, એમ્પ્લોઈઝ વિગેરે જવા આવવા માટે ઉપયોગ કરી શકશે એટલે કે સદર પેસેન્જર લીફટનો કયારેય પણ લોડીંગ લીફટ તરીકે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિં અર્થાત્ સદર લીફટમાં તમો

એકતરફવાળાએ કયારેય પણ તમારા ધંધાને લગતા માલસામાન, આર્ટીકલ્સ, ચોપડા કે અન્ય ચીજવસ્તુઓ લાવવા લઈ જવાની નથી અને તેમ છતા જો તમો એકતરફવાળા ભવિષ્યમાં તેવુ કૃત્ય કરશો તો મજકુર સર્વિસ સોસાયટી જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ તમો એકતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી તરીકે વસુલ લેવામાં આવશે.

**૨૬..** સદર “વેદ આર્કેડ” ની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા કોમન એમીનીટીઝ વિગેરેના મેઈન્ટેનન્સ અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ હાઉસીંગ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યારે તમો એકતરફવાળા તેના ફરજીયાત સભ્ય થવાનુ રહેશે અને સદર સોસાયટીના નીતી નિયમોનુ તમો એકતરફવાળાએ હર હંમેશ પાલન કરવાનુ રહેશે અને તેવી સોસાયટી મારફતે આખા બિલ્ડીંગના નિભાવ ફંડ તરીકે ભવિષ્યમાં ઠરાવ કરીને જે રકમ ઉઘરાવવામાં આવે તે રકમ તમો એકતરફવાળાએ મજકુર સોસાયટીને જુદી ચુકવવાની રહેશે અને આમ તેવી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની કોઈ રકમ અમો બીજીતરફવાળાએ હાલમાં નક્કી કરેલ નથી કે તમો એકતરફ વાળા પાસેથી લીધેલ પણ નથી તેમજ સદર બિલ્ડીંગની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેર્સ, રીકન્સ્ટ્રકશન તથા ચોકીદાર, લીફટમેન, સ્વીપર તથા અન્ય કર્મચારીઓના પગાર તથા કોમન ઈલેકટ્રીક બીલ તથા અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક રીપેર્સ, મેઈન્ટેનન્સ તથા પાણી અંગેના ઈલેકટ્રીક બર્નીંગ બીલ વિગેરે તમામ ખર્ચ અંગે માસીક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તરીકે મજકુર સોસાયટી દ્વારા જે રકમ ઉઘરાવવાની નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમો એકતરફવાળાએ દર મહિને એડવાન્સમાં ચુકવવાની રહેશે અને તેવી તમામ

રકમ મજકુર પ્રિમાઈસીસનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તમો એકતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે.

૨૭.. મજકુર પ્રિમાઈસીસ અંગે જીએસટી અન્વયે વેરાની જે રકમ સરકારશ્રીને બીજીતરફવાળા મારફતે ચુકવવામાં આવે તે રકમ તમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વખતો વખત જુદી ચુકવી દેવાની રહેશે.

૨૮.. આ લેખની રૂઈએ મજકુર પ્રિમાઈસીસ અંગે તમો એકતરફવાળાને જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક હીસ્સો પ્રાપ્ત થશે તેમ છતા સદર આખી જમીનની વહેંચણી કરવાની માંગણી તમો એકતરફવાળા કયારેય પણ કરી શકશો નહિં અને સદર આખી યોજનામાં જે હક્કો જેવી રીતે જે-તે વ્યક્તિને આપવાનુ નક્કી કરેલ છે તેમાં તમો એકતરફવાળા ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટીના સભાસદ તરીકે ઠરાવ કરીને ફેરફાર કરવા હક્દાર રહેશો નહિં અને ઉપરોકત તમામ હક્કો મજકુર પ્રિમાઈસીસ અંગે વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તમો એકતરફવાળાને પ્રાપ્ત થશે.

૨૯.. સદર યોજના “વેદ આર્કેડ” ના નામથી ઓળખાશે અને સદર નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો એકતરફવાળાને કોઈ અધિકાર રહેશે નહિં.

૩૦.. સદર નીચે પરિશિષ્ટ-૩ માં જણાવેલ મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવાનું તમામ ખર્ચ સ્ટેમ્પ, રજી.ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય લીગલ ખર્ચ તથા

જી.ઈ.બી., એ.એમ.સી.ના વરાડે ખર્ચના તમો એકતરફવાળાએ ભોગવવાનુ રહેશે.

**૩૧..** સદર યોજનાના જમીનના ટાઈટલ ડીડઝ, બાંધકામ અંગેના પ્લાન તથા જરૂરી સરકારી પરવાનગીઓની તમો એકતરફવાળાએ જાણકાર વ્યક્તિ મારફતે ખાત્રી અને ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે અંગે તમોને પુરતો સમય તથા યોગ્ય તક અમો બીજીતરફવાળા મારફતે આપવામાં આવેલ અને તે બાબતે તમોને કાંઈપણ વાંધા તકરાર નથી તેમજ તમો કાંઈપણ વાંધા તકરાર કરો તો તે રદ છે તેમજ સદર વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મીલકતનુ બાંધકામ, બાંધકામમાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ, નળ ગટરના જોડાણો તથા અન્ય વસ્તુઓની તમોએ તમારા એન્જીનીયર મારફતે ખાત્રી અને ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે અને આ અંગે તમોને પુરતો સમય તથા યોગ્ય તક આપવામાં આવેલ આથી તે અંગે તમોને સંતોષ છે અને ત્યારબાદ જ સદર મીલકત તમોએ વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે તેમજ સદર યોજના અંગે બાંધકામ અંગેનુ જે સ્પેસીફીકેશન નક્કી કરેલ છે, જેની યાદી તમોએ વાંચી સમજી લીધેલ છે અને તેવા સ્પેસીફીકેશન મુજબના બાંધકામ અંગે ચાલુ યોજના દરમ્યાન કોઈપણ મેન્યુફેકચરીંગ કંપની બંધ થઈ જાય અને તેને કારણે અન્ય કંપનીનુ મટીરીયલ મંગાવવામાં આવે અને તેને કારણે કલર શેડ કે કવૉલીટીમાં કોઈપણ ફેર પડે તો તે અંગે ભવિષ્યમાં તમો એકતરફવાળાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

**૩૨..** રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલાઈઝેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની

કલમ-૩ ની જોગવાઈ મુજબ સદર "વેદ આર્કેડ" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાની તારીખ- /૯/૨૦૧૭ ના રોજ નંબર-
થી નોંધણી કરાવવામાં આવેલ છે.

આ બાનાખતના કરારનો દસ્તાવેજ આપણ બંનેતરફવાળાએ આપણી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી કરેલ છે તે આપણ બંનેતરફવાલાને તથા આપણ બંનેતરફવાલાના વંશ વાલી વારસોને કબુલ મંજુર સહી છે.

## <u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

જત જીલ્લે અમદાવાદ તાલુકો વટવાના અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ વિભાગ) ના મોજે વસ્ત્રાલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૧૮૩ ની જમીન કે જેનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૧૩ (વસ્ત્રાલ) ની રૂઈએ ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬૪, ચોરસમીટર-૭૦૪૧ ની જમીન આવેલ છે તેના ખુંટચારની વિગત.....

પૂર્વે : ૧૮ મીટરનો રોડ.

પશ્ચિમે : રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૧૮૯ ની જમીન.

ઉત્તરે : ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬૬.

દક્ષિણે : એસ.એફ.આર. નંબર-૨૦૫.

## <u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

જત જીલ્લે અમદાવાદ તાલુકો વટવાના અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ વિભાગ)

ના મોજે વસ્ત્રાલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૧૮૩ ની જમીન કે જેનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૧૩ (વસ્ત્રાલ) ની રૂઈએ ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬૪, ચોરસમીટર-૭૦૪૧ ની જમીન આવેલ છે તે જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટર-...... ના હકક હીસ્સાની જમીન.

## પરિશિષ્ટ-૩

જત જીલ્લે અમદાવાદ તાલુકો વટવાના અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ વિભાગ) ના મોજે વસ્ત્રાલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૧૮૩ ની જમીન કે જેનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૧૩ (વસ્ત્રાલ) ની રૂઈએ ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬૪, ચોરસમીટર-૭૦૪૧ ની જમીન આવેલ છે તે જમીનમાં “વેદ આર્કેડ” ના નામની યોજના અમો બીજીતરફવાળાએ મુકેલ છે અને સદર “વેદ આર્કેડ” માં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટ નંબર-...., ચોરસમીટર-...... બિલ્ટઅપ એરીયા અને ચોરસમીટર-...... કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત આથી વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે.

સદર મીલકતના ખુંટચારની વિગત.....

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતે ખુંટચાર વચલી યુનિટ નંબર-..... વાળી મીલકત અસલ હદ હકકો મુજબની તમામ.

આજરોજ તારીખ-　　　　માહે-સપ્ટેમ્બર　　　સને-૨૦૧૭ ના દિને.

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

**<u>બીજીતરફવાળાની સહી.</u>**　　　　----------------------------

તત્વ બિલ્ડકૉન, એ નામની ભાગીદારી
પેઢીની વતી અને તરફથી તેના　　　　----------------------------
વહીવટકર્તા ભાગીદાર-

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