શ્રી

<u>બાનાખત</u>

સંવત ૨૦૭૪ ના અષાઢ સુદ .... ને .... વાર તા. ...... માહે જુલાઇ સને ૨૦૧૮ ના રોજ આ બાનાખત લખી લેનાર,

<u>પહેલા પક્ષવાળા :–</u>

.... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. .... આસરે ધંધો .... ઠે. .... વડોદરા. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે એલોટી કે તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ બાનાખત લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર,

<u>બીજા પક્ષવાળા/મીલકતના માલીક :–</u>

વિનાયક ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ એફ–૨૬, રઘુવીરનગર, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી નિશાંત હર્ષદભાઇ રાજપૂત જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૪ આસરે ધંધો વેપાર. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા મીલકતના માલીક કે વેચાણ આપનાર કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો આ બાનાખત લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળાની ભાગીદારી પેઢી તથા તે ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના જે ભાગીદારો અસ્તિત્વમાં હોય તે તમામ ભાગીદારો તથા તે તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે, અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન, કે જે મોજે ગામ સમા તા. વડોદરાના રે.સર્વે નં. ૧૬૬, વડોદરા મહાનગર પાલિકાની નગર રચના યોજના નં. ૧૧ (એક્ષટેન્શન)ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૩ પૈકી, ઉત્તર દિશા તરફની ૪૪૨૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી છે, તે જમીનમાં, **" વિનાયક પેરેડાઇઝ "** એ નામ રાખીને રહેણાંકના ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. તેમજ તેવી યોજનાની નોંધણી અમો બીજા પક્ષવાળાએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત કરાવેલ છે, જેનો નોંધણી નં. .... છે. તેમજ સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર રહેણાંકના ફ્લેટો વેચવાનો તેમજ તેવા રહેણાંકના ફ્લેટો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય, તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો બીજા પક્ષવાળા હક્કદાર હોઇ, સદર નીચે વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ છે, તેનું વિસ્તૃત વર્ણન :–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા–૭ (છાંણી)ના મોજે સમા તા. વડોદરાના,

રે. સર્વે નં.	હેકટર–આરે	આકાર રૂા.
૧૬૬	૧–૨૩–૦૯	૬=૪૧

વાળી જમીન આવેલી છે. સદર જમીનનો વડોદરા મહાનગર પાલિકાની નગર રચના યોજના **નં. ૧૧ (એક્ષટેન્શન)**માં સમાવેશ થતાં, તેને **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૨** તથા **૫૩** ફાળવેલ છે. તે પૈકી **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૩** વાળી આખી જમીન પૈકી **ઉત્તર દિશા તરફની જમીન,** કે જેનું ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૪૪૨૬** છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકીની છે. જેમાં બાંધકામ કરવા માટે, વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૭, એલ–૨૧/૨૦૧૮–૨૦૧૯ તા. ૧૮–૭–૨૦૧૮ ના રોજ નકશા મંજુર કરાવીને, **" વિનાયક**

પેરેડાઇઝ '' એ નામ રાખીને કુલ–૩ (ત્રણ) ટાવર એટલે કે, **'ટાવર–૧'**, **'ટાવર–૨'** તથા **'ટાવર–૩'** નું બાંધકામ કરવાનું આયોજન અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. જે પૈકી મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, **'ટાવર–૧'** માં કુલ–૩ (ત્રણ) વીંગ એટલે કે, **'એ'** વીંગ, **'બી'** વીંગ તથા **'સી'** વીંગ બાંધવાનું આયોજન કરવામાં આવેલું છે. તે પૈકી **'ટાવર–૧'** ના **'એ'** વીંગના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. **..........** તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે તેમજ તેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફલેટને વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફલેટને વરાડે આવતી કોમન આંતરીક રસ્તાની વણવહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે તેમજ સદર ફલેટને વરાડે આવતી કોમન પ્લોટની વણવહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. વેચાણવાળા ફલેટની ચતુઃ સીમા :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૩ પૈકી ૪૪૨૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટેનો બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેકટર સાહેબશ્રી તરફથી તેઓના હુકમ ક્રમાંકઃ એનએ./એસ.આર./૫૫૧/૨૦૧૭–૧૮ નં. જમીન–ડી/કલમ–૬૫/વશી/૩૮૬૮ થી ૩૮૭૬/૧૮ તા. ૩૦–૬–૨૦૧૮ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે. તેમજ પહેલા પક્ષવાળાની માંગણીથી અમો બીજા પક્ષવાળાએ, સદર યોજના અંગેના તમામ દસ્તાવેજો તેમજ આર્કીટેક તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશાઓ તેમજ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ

ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ અન્ય તમામ દસ્તાવેજો તેમજ વકીલશ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ ક્લીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલો તેમજ સદર 'વિનાયક પેરેડાઇઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજના જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ છે, તે જમીનના ગામ નમુના નં. ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રક તથા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકોર્ડની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જોઇ, તપાસી અને તેની ખાત્રી કરી/કરાવી, તેનાથી તમો પહેલા પક્ષવાળા સંતુષ્ટ થયેલ હોઇ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ હતી અને તેથી આ બાનાખત તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે. તદ્ઉપરાંત, સદર 'વિનાયક પેરેડાઇઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરવા (એટલે કે, પ્લાન, એલીવેશન, સેક્શન વિગેરે) અંગેની પરવાનગી અમો બીજા પક્ષવાળાએ વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ-૭, એલ-૨૧/૨૦૧૮-૨૦૧૯ તા. ૧૮-૭-૨૦૧૮ ના રોજથી આપેલ છે. તેમજ બાકી રહેતી મંજુરીઓ જુદા જુદા સત્તા મંડળો પાસેથી અમો બીજા પક્ષવાળા વખતો વખત મેળવી લઇશું તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ અંગેનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તેમજ ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ પણ અમો બીજા પક્ષવાળા મેળવી આપીશું.

એ રીતેની વિગતવાળો **'ટાવર-૧'** ના **'એ'** વીંગના .... ફલોરમાં આવેલ ફ્લેટ, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ સાથે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેની વેચાણ કિંમતના **₹** .... /- અંકે .... રૂપીયા નક્કી કર્યા છે. જે વેચાણ કિંમતના ૧૦% લેખેના બાનાના **₹** .... /- અંકે .... રૂપીયા તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને રોકડા/ચેકથી છે. બાકી રહેલો વેચાણ અવેજ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને આજથી માસ- ..... (......) માસની અંદર નીચે જણાવેલ હપ્તેથી ચુકવવાનો રહેશે.

(૧) ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦%થી વધુ નહીં) ડેવલપરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(૨) ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫%થી વધુ નહીં) ડેવલપરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે, તે એપાર્ટમેન્ટનું પ્લીંથ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩) ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦%થી વધુ નહીં) ડેવલપરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે, તે એપાર્ટમેન્ટનું પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૪) ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫%થી વધુ નહીં) ડેવલપરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી–બારણાનું કામ પુરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૫) ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦%થી વધુ નહીં) ડેવલપરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૬) ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫%થી વધુ નહીં) ડેવલપરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે, તે એપાર્ટમેન્ટનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૭) ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫%થી વધુ નહીં) ડેવલપરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે, તે એપાર્ટમેન્ટની લીફ્ટ, પાણીની પંપ, વિજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે

વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોયનું કામ પુરૂં થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૮) બાકીના ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા પુરાની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટના કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

એ રીતે ઉપર જણાવ્યા મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો વેચાણ અવેજ ચુકવવાનો રહેશે. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાથી, તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને જે તે હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવો નહી તો, તેવા હપ્તાની રકમ અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને બેઝીક રેટ ઈન્ટરેસ્ટ (MCLR) + વાર્ષિક ૨% વ્યાજ નુકશાની પેટે ચુકવવાનું રહેશે. તદ્ઉપરાંત, આ બાનાખતથી આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળા વચ્ચે એવું પણ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે, ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાની રકમ, જે તે હપ્તાની તારીખથી માસ–૩ (ત્રણ) માસ સુધીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવો નહી તો, તેવે સંજોગે, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ વેચાણ રાખવાનો તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે અધિકાર પોસાએલો રહેશે નહી અને તેવે સંજોગે, અમો બીજા પક્ષવાળા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવેલ નાણાં પૈકીના ફક્ત ૭૫% નાણાં જ, સોદો રદ્ કર્યા તારીખથી દિવસ–૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો બીજા પક્ષવાળા પરત કરીશું, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ તેવે સંજોગે, જો કોઈ સરકારી ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તો, અથવા તો, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મીલકતમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જો કોઈ એકસ્ટ્રા બાંધકામનું કામ કરાવ્યું હશે તો, તેવા નાણાં પણ કાપીને, બાકી રહેતાં નાણાં અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવીશું. તેમજ તેવે સંજોગે, આ બાનાખત તેમજ ઈતર કોઈપણ આપણ વચ્ચે થયેલ

લખાણો રદ્ કરવાનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય, તેવો તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુક્તે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપીશું, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઈને ત્યાં કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઈટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી, વેચાણ આપવાની નક્કી કરી છે. છતાં હરકતો થાય તો, તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો અમો બીજા પક્ષવાળા પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે એટલે કે, આજથી માસ– ..... (.........) માસમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરી દઈશું. સંજોગોવસાત, તેવો કબજો સોંપવામાં અમો બીજા પક્ષવાળાથી વિલંબ થાય તો અને જો તમો પહેલા પક્ષવાળા ઈચ્છો તો, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને, તમારી પાસેથી સ્વીકારેલ, સદર મીલકત અંગેના વેચાણ અવેજના રૂપીયા, અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જે તારીખે સ્વીકાર્યા હશે, તે તારીખથી વ્યાજ સહીત {બેઝીક રેટ ઈન્ટરેસ્ટ (MCLR)} પરત ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. **અથવા તો,** જેટલો સમય કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલા સમય માટે, ₹૫૦૦૦/– અંકે પાંચ હજાર રૂપીયા પ્રતિ માસના ભાડા સ્વરૂપે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો બીજા પક્ષવાળા ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, કોઈ કુદરતી આપત્તી જેમ કે, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવીક આપત્તી **અથવા તો** સરકારશ્રી અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ કે જાહેરનામું પ્રસિધ્ધ થવાના કારણોસર, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો, તેવા કારણોસર થયેલ વિલંબ મુજબનો મુદત વધારો, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવા માટે સમજી લેવાનો

રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુક્તે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો કબજો સ્વીકારી લેવા અંગેની લેખીત જાણ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરીએ તે દિવસથી દિન–૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્થળ ઉપર રૂબરૂ આવીને ફરજીયાત સ્વીકારી લેવાનો રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, સદર મીલકતના વડોદરા મહાનગર પાલિકાના વેરા તથા ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલના નાણાં તથા ઈતર તમામ સરકારી વેરા જે કાંઈ ભરવાના આવે, તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે. પરંતું, સદર ફ્લેટમાં પ્લાસ્ટર કર્યા બાદ તેમજ સ્કર્ટીંગ લાવવાના કારણે જો તેવા કારપેટ એરીયામાં ૩% સુધીનું વેરીએશન (વધારો કે ઘટાડો) આવે તો, તેવે સંજોગે, નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો હક્ક અને અધિકાર આપણ પૈકી કોઈપણ પક્ષવાળાનો રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે. તદ્ઉપરાંત, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, જો વર્ષ–૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં, જો કોઈપણ પ્રકારની ખામી અથવા તો, વાપરેલ મટીરીયલની ગુણવતામાં જો કોઈ ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા આર્કીટેકની સલાહ

મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, જે ખામીઓ માટે અમો બીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય **અથવા તો,** તમો પહેલા પક્ષવાળાને સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપરનો કબજો સોંપ્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષવાળા તમારી જાતે સદર ફલેટમાં જો કોઇ બાંધકામનું અથવા તો ફર્નિચર બનાવવાનું કાર્ય કરો અને તેમ કરતાં, સદર મીલકતના બાંધકામને જો કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય **અથવા તો,** અમો બીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઇપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહી અને તે શરત પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર આખી યોજનાનું નામ **'' વિનાયક પેરેડાઇઝ ''** આપેલું છે અને તે કાયમ રાખવાનું છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ, સદર 'વિનાયક પેરેડાઇઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'ટાવર–૧'** ના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, તે સીવાય મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, **'ટાવર–૧'** ના **'બી'** વીંગ તથા **'સી'** વીંગ તેમજ **'ટાવર–૨'** તથા **'ટાવર–૩'** અંગેની કોઇપણ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર 'વિનાયક પેરેડાઇઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના દરેક ટાવર એટલે કે, **'ટાવર–૧', 'ટાવર–૨'** તથા **'ટાવર–૩'** ની તમામ વીંગ્સ માટે ઇલાયદી લીફ્ટ; દાદર; કોમન પેસેજ; કોમન પાર્કીંગ; કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન; કોમન લાઇટ ફીટીંગ; ઓવરહેડ તથા અંડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ; સબ મર્સીબલ પંપ સાથેનો પાણીનો બોર વિગેરેની સુવિધાઓ કરી/બનાવીને આપવાના છે. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનો સરકારી તથા

અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઈલેકટ્રીક લાઈટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઈતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના જે તે ટાવરની વીંગ માટે ઈલાયદા મંડળ/એશોસીએશની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, તમો પહેલા પક્ષવાળાને લાગુ પડતા મંડળ/એશોસીએશમાં ફરજીયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર ફલેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેમજ તે રચાયેલ જે તે મંડળ/એશોસીએશના તમામ સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફીમાંથી, સદર ઉપરોકત જણાવેલ જે તે ટાવર વીંગની તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઈલેકટ્રીક લાઈટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાના રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં જો, જે તે મંડળ/એશોસીએશમાં, જે તે મંડળ/એશોસીએશને લાગુ પડતી ઉપરોક્ત જણાવેલ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝને મેન્ટેન કરવા માટે રકમ ઓછી પડે તો, તેવે સંજોગે, તે મંડળ/એશોસીએશના દરેક મેમ્બરે પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ, તે મંડળ/એશોસીએશમાં આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. **તદ્ઉપરાંત,** સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે અમો બીજા પક્ષવાળા કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, સદર આખી યોજના અંગે ટ્રીમીક્ષ સીમેન્ટ કોંકરીટ રોડ; રોડ ઉપરની સ્ટ્રીટ લાઈટ; અંડર ગ્રાઉન્ડ જી.ઈ.બી. કેબલીંગ; કોમન પ્લોટની અંદર ગાર્ડન, કલબ હાઉસ તથા સબ મર્સીબલ પંપ સાથેનો પાણીનો બોર; માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યા પેવર બ્લોક નાખી/બનાવીને આપવાના છે. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનો સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઈલેકટ્રીક લાઈટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઈતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે એક ઈલાયદા મંડળ/એશોસીએશની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ફરજીયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર ફલેટ તમો પહેલા

પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેમજ તે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશના તમામ સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફીમાંથી, સદર ઉપરોકત જણાવેલ તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઈલેકટ્રીક લાઈટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાના રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં જો, સદર રકમ ઓછી પડે તો, તેવે સંજોગે, દરેક મેમ્બરે પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ, તે મંડળ/એશોસીએશમાં આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ઈલેકટ્રીક લાઈટની લાઈન નાખેલ છે, તે અંડર ગ્રાઉન્ડ ઈલેકટ્રીક લાઈનનું તમામ પ્રકારનું મેન્ટેનન્સ પણ, સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશને અથવા તો મેમ્બરોએ પોતાના સ્વખર્ચે કરવાનું રહેશે. જેમાં અમો બીજા પક્ષવાળાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં જે કોમન પ્લોટ દર્શાવેલ છે, તે કોમન પ્લોટ તથા તે કોમન પ્લોટની અંદર અમો બીજા પક્ષવાળા જે ગાર્ડન, કલબ હાઉસ તથા સબ મર્સીબલ પંપ સાથેનો પાણીનો બોર ડેવલપ/કરીને આપવાના છીએ, તે તમામનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર આખી 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવરના એટલે કે, **'ટાવર–૧'**, **'ટાવર–૨'** તથા **'ટાવર–૩'** ની **તમામ વીંગ્સ**ના તમામ ફલેટોના માલીકોએ, સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશના નીતી નિયમ મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક અને અધીકાર રહેશે.

સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં જે કોમન આંતરીક રસ્તો દર્શાવેલ છે, તે કોમન આંતરીક રસ્તાનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર આખી 'વિનાયક પેરેડાઈઝ'

એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવરના એટલે કે, **'ટાવર–૧', 'ટાવર–૨'** તથા **'ટાવર–૩'** ની **તમામ વીંગ્સ**ના તમામ ફલેટોના માલીકોએ, સદર 'વિનાયક પેરેડાઇઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશના નીતી નિયમ મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક અને અધીકાર રહેશે.

સદર 'વિનાયક પેરેડાઇઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતો તેમજ દરેક ટાવરની દરેક વીંગ અંગેની સામુહીક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અંગે જ્યારે અમો બીજા પક્ષવાળા જે તે મંડળ/એસોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમાં ફરજીયાતપણે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર મંડળ/એસોસીએશનની નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જ્યારે પણ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને સહીઓ કરી આપવા માટેની જાણ કરીએ, તે દિવસથી દિન–૭ (સાત) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વિના વિલંબે, તેવી તમામ સહીઓ અમો બીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર મંડળ/એસોસીએશનની જ્યાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને, સદર તમામ સુવિદ્યાઓનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અર્થે તેમજ તેના સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરા વિગેરે ભરવા માટે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના ફાળે અને હિસ્સો આવતી રકમ, વિના વિલંબે ચુકવવાની રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે.

સદર 'વિનાયક પેરેડાઇઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતો જેમ કે, કોમન આંતરીક રસ્તા તેમજ કોમન પ્લોટ વિગેરેની માલીકી અમો બીજા પક્ષવાળા જ્યાં સુધી, સદર 'વિનાયક પેરેડાઇઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહી ત્યાં સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો બીજા પક્ષવાળાની રહેશે. પરંતું, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી

મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને સોંપ્યા બાદ, તેવી તમામ સવલતો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીજા અન્ય માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ, સદર 'વિનાયક પેરેડાઇઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'ટાવર–૧'** ના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગની નીચેની જમીનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વગર વહેંચાયેલો સહીયારો હીસ્સો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ, સદર 'વિનાયક પેરેડાઇઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'ટાવર–૧'** ના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગવાળી આખી મીલકત કોઇ કારણસર પડી જાય અથવા તો તેને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર **'એ'** વીંગના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ, સદર 'વિનાયક પેરેડાઇઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'ટાવર–૧'** ના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગમાં જવા આવવાનો રસ્તો; દાદર; કોમન પેસેજ; ઉપરની અગાસી; અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ; કોમન પાણીની લાઇનો; કોમન ડ્રેનેજ લાઇન તથા કોમન લાઇટ ફીટીંગ વિગેરે જે સુવિધાઓ કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** વીંગના બીજા અન્ય ફલેટ માલીકો સાથે, સદર **'એ'** વીંગ અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ, સદર 'વિનાયક પેરેડાઇઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'ટાવર–૧'** ના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરી

શકશો નહી, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને આથી આપો છો. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટની બહારની બાજુમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતની પ્રોજેકશન આઈટમ લગાડી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'ટાવર–૧'** ના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગના કોમન પેસેજ, દાદર, ઓ.ટી.એસ. તથા અન્ય કોમન સુવિદ્યાઓનો ઉપયોગ, જે તે હેતુ માટે સુવિદ્યાઓ બનાવેલી છે, તેજ હેતુ માટે કરવાનો છે. કોમન પેસેજ તથા દાદરની તેમજ ઓ.ટી.એસ.ની જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો સામાન મુકવાનો નથી કે તેને કાચું કે પાકું બાંધકામ કરીને, તમો પહેલા પક્ષવાળા આંતરી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'ટાવર–૧'** ના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં જે પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યા આવેલી છે, તે પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને, સદર **'એ'** વીંગના તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે, સદર **'એ'** વીંગ અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો મુજબ સહીયારી રીતે વાહનનું પાર્કીંગ કરવાનો હક્ક રહેશે. તેમજ સદર પાર્કીંગવાળી ખુલ્લી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો, સદર **'એ'** વીંગના બીજા તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહી કે ગંદકી કરી શકશો નહી તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કીંગ કરી શકશો નહી. તેમજ સદર પાર્કીંગ પ્લેસનો જે કાંઈપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઈપણ સરકારી વેરા કે ઈલેકટ્રીક લાઈટ બીલ આવે તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** વીંગના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નક્કી કરેલા નીતી નિયમો પ્રમાણે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ, સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'ટાવર–૧'** ના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગમાં જે લીફટની સુવિધા કરવામાં આવે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** વીંગના તમામ ફલેટોના માલીકો સાથે, સદર **'એ'** વીંગ અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદર લીફટનો રીપેરીંગ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ઈલેકટ્રીક લાઈટ બીલ, લીફટ મેનનો પગાર તથા ઈતર તમામ જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** વીંગ અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નક્કી થયેલ નીતિ નિયમો મુજબ, વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટના ઉપરના સ્લેબને કોઈપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને ઉપરવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે. તે જ પ્રમાણે, સદર ફલેટના નીચેના સ્લેબને પણ કોઈપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે.

સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવરના ફલેટોના માલીકોને જવા–આવવાની સુગમતા રહે તે કારણોસર, સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જવા–આવવા માટે જે કુલ–૨ (બે) એન્ટ્રી ગેટ રાખવામાં આવેલ છે, તે પૈકી .... દિશા તરફના એન્ટ્રી ગેટથી, સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકોએ ફક્ત સદર યોજનામાં અંદર જવાનું એટલે કે, પ્રવેશવાનું રહેશે અને .... દિશા તરફના એન્ટ્રી ગેટથી, સદર 'વિનાયક પેરેડાઈઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકોએ ફક્ત સદર યોજનામાંથી બહાર નિકળવાનું રહેશે અને તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે.

સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ સદર મીલકત વેચાણ લેવા સારૂં જે કાંઈપણ

ગુડસ્ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.), ટી.ડી.એસ. અથવા તો, ઈતર બીજો કોઈપણ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે, તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્ષના નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઈલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ અંગે ઈલેક્ટ્રીક લાઈટનું કનેક્શન મેળવવા માટે જે કાંઈપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઈલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ આ બાનાખતમાં જણાવેલ, સદર મીલકત વેચાણ રાખવા અંગેની શરતો અથવા તો, તે સીવાય બીજા કોઈપણ કારણોસર, તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળા વચ્ચે જો કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, તેવી તકરારનું નિરાકરણ આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળાએ, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત લાવવાનું રહેશે. તેમજ સદર બાનાખતની કોઈપણ શરત કોઈ કારણોસર, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ બીનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, તેવે સંજોગે, ફક્ત તેવી શરત જ તે કાયદા હેઠળ રદ્ થયેલી ગણાશે અને તે સીવાયની બાકી રહેતી આ બાનાખતની તમામ શરતો, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ અમલપાત્ર રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે.

આ બાનાખત અમો બીજા પક્ષવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, વાંચી, વંચાવી, કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણને વશમાં થયા વગર, બીનકેફ હાલતમાં, લખી આપ્યું છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળાને તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે

અને રહેશે. તેમજ સદર બાનાખત, લખી આપનાર તથા લખી લેનારની સુચનાથી તથા બન્નેવની સંમતીથી, લી. વડોદરા શહેર નોંધણી કચેરીના પરવાનાવાળા દસ્તાવેજ લખનાર – શ્રી યતિન આનંદલાલ શાહ, લા.નં. ૧૭/૯૩ રે. કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

સહી	શાખ
----------------------	--------------------
બીજા પક્ષવાળા/મીલકતના માલીક :– વિનાયક ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર	--------------------

(શ્રી નિશાંત હર્ષદભાઇ રાજપૂત)