ડ્રાફ્ટ કોપી

બાનાખતનો કરાર

ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા કલોલના મોજે સઈજ ની સીમના સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૧૪૮૮/૨, ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૬ (કલોલ–બોરીસણા–સઈજ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૬૩ ની ૨,૨૮૮ સમચોરસમીટરની રહેણાંકી તથા વાણીજય હેતુની બિનખેતીની સમગ્ર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"પંચામૃત"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક "......"** ના **................ માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નંબરઃ ....** ની **............ સમચોરસવાર** એટલેકે **...................... સમચોરસમીટર** (કારપેટ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મીલકતનો બાનાખતનો કરાર

આ બાનાખતનો કરાર આજરોજ શહેર કલોલ મધ્યે તારીખઃ .... માહે : જુલાઈ, સને ૨૦૧૭ ના દિને.

એકતરફવાલા
વેચાણ આપનાર **આર. શેલડીયા ડેવલપર્સ**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારો

(૧) શ્રી અક્ષય રમણીકભાઈ શેલડીયા તે જાતે તથા

(૨) શ્રી રમણીકભાઈ મેઘજીભાઈ શેલડીયાના કુ. મુ. તરીકે

ઠેઃ ૧૮/૩૯૦, સત્યાગ્રહ છાવણી, શીવાનંદ આશ્રમ પાછળ, સેટેલાઈટ, અમદાવાદ.

પેઢીનો પાન**: AASFR 7802 D** છે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" "એકતરફવાલા" અને– અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં સદરહું એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢી તથા તેઓના વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાલા.

બીજીતરફવાલા
વેચાણ લેનાર **શ્રી ....**

ઉમર વર્ષઃ .... ધર્મેઃ હીન્દુ

રહેવાશીઃ ....

જેમનો પાનઃ .... છે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" અગર "બીજીતરફવાલા" અને – અગર "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં સદરહું બીજીતરફવાલા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાલા.

ની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

––જત––

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા કલોલના મોજે સઈજ ગામની સીમના સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૧૪૮૮/૨, ની ૪,૦૪૭ સમચોરસમીટરની જમીન કે જેનો ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૬ (કલોલ–બોરીસણા–સઈજ) માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૬૩ ની ૨,૨૮૮ સમચોરસમીટરની રહેણાંકી તથા વાણીજય હેતુની બિનખેતીની સમગ્ર જમીન (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર સમગ્ર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) એકતરફવાલાના સ્વતંત્ર માલીકીપણાં તેમજ કબજા ભોગવટામાં રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ આવેલ છે.

(૨) મજકુર મોજે સઈજ ગામની સીમના સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૧૪૮૮/૨, ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૬, ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૬૩ ની ૨,૨૮૮ સમચોરસમીટરની જમીન અન્વયે રહેણાંક તથા વાણીજય હેતું માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી મહેરબાન જીલ્લા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેઓના તારીખઃ ૨૨/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજના તેઓના હુકમ નંબરઃ સીબી/જમીન/બી.ખે/એસ.આર.૪૧/૧૫/વશી. ૧૪૬૩૮ થી ૧૪૬૫૩/ ૨૦૧૫ થી સુધારા હુકમ તારીખઃ ૧૬/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજના હુકમ નંબરઃ સીબી/જમીન/વશી.૧૭૪૩૦ થી ૧૭૪૪૬/૨૦૧૫ થી આપવામાં આવેલ.

(૩) એકતરફવાલાની માલીકી કબજાભોગવટાની મજકુર સમગ્ર બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંકી ફલેટ તથા કોર્મશીયલ દુકાનોની યોજનાના બાંધકામ અંગેના પ્લાન તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) દવારા તેઓના તારીખઃ ૦૧/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ હુકમ ક્રમાંક : PRM/254/10/2015/632 થી બ્લોક નંબરઃ A+B+C અંગેની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે તથા સદર યોજનામાં બેઝમેન્ટમાં પાર્કીગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર

તથા ફર્સ્ટફલોર ઉપર મળી કુલ ૨૬ (છવીસ) દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર ઉપરના દરેક ફલોર ઉપર મળી કુલ ૬૩ (ત્રેસઠ) ફલેટ મુજબના પ્લાન અંગેની મંજુરી આપવામાં આવેલ વેચાણ આપનાર દવારા સદરહું મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન તથા બાંધકામ બાબતેના તમામ નિતિ નિયમો મુજબ બી.યુ. પરમીશન મળી શકે તે મુજબ બાંધકામ કરવાની ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપેલ છે.

(૪) મજકુર યોજનાની સમગ્ર મીલકત અનુંસંધાને વેચાણ આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલટરી ઓથોરીટી કાયદાની જોગવાઈ મુજબ અમદાવાદની ઓફીસ ખાતે નંબરઃ .... થી નોંધણી કરાવેલ છે (જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી થી સામેલ કરેલ છે)

(૫) ત્યારબાદ સદરહું એકતરફવાલાની પાસેથી મજકુર **"પંચામૃત"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક "......"** ના ....**: માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નંબરઃ ....** ની **........... સમચોરસવાર** એટલેકે **..................... સમચોરસમીટર** (કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ બાલ્કની વીગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની **વગર વહેંચાયેલ હીસ્સાની .... સમચોરસમીટર**ની બીનખેતીની જમીનમાંના હીસ્સા સહીતની તથા મજકુર મીલકત માં આવેલ ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ, લાઈટ, નળ, ગટર કનેકશન વગેરે સહિત ની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે બીજીતરફવાલાએ તેની કુલ કિંમત **રૂપિયાઃ ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** (જે કિંમતમાં લીફટ, પેસેજ, ટોઈલેટ એરીયા, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ વીગેરેનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે) માં આ કરાર માં જણાવેલ શરતોને આધીન વેચાણ લેવાનું કબુલ કરેલ છે તથા વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે વેચાણ આપનાર વધુમાં જાહેર કરે છે કે તેઓને મજકુર મીલકત વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ માલીકી હકક અને અધિકાર ધરાવે છે આ બાનાખતનો કરાર સદરહું કાયદાની કલમ ૧૩ મુજબ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે જેના વેચાણની શરતો નીચે મુજબ જણાવેલ છે.

(૬) વધુમાં વેચાણ લેનારના જણાવ્યાથી વેચાણ આપનારે જે દસ્તાવેજથી મજકુર સઘળી યોજનાની જમીન પ્રાપ્ત કરેલ છે તે દસ્તાવેજ તથા મજકુર મિલકતના આર્કીટેક/એન્બકજીનીયર પંકજ પટેલ એન્ડ એસોસીયેશન દવારા તૈયાર કરી

મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ લેઆઉટ પ્લાન, બાંધકામના પ્લાનો, તે અનુંસંધાનેની તમામ પરમિશન, એડવોકેટશ્રી દવારા આપવામાં ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, વેચાણ આપનારના નામ દર્શાવતા રેવન્યું રેકર્ડ ના નમુના નંબરઃ ૭/૧૨ હકક પત્રક નોંધ નંબરઃ ૬ ની તમામ નકલો, લીગલ ડોકયુમેન્ટ, બ્રોશર તથા મજકુર વેચાણ થતી મિલકતના કારપેટ એરીયાના માપ તથા કોમન જગ્યાઓ, સુવિધાઓ, સગવડો, ફીટીગ્સ, ફીક્ષ્ચર્સ ઈત્યાદી કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી “સદરહું એકટ” સંબોધવામાં આવેલ છે) તથા તેમાં જણાવેલ તમામ નિતિ નિયમો મુજબ તમામ વિગતો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે તથા અંગેની તેઓના સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા આર્કિટેક મારફતે તેવી તમામ પ્રકારની ચકાસણી કરી/કરાવી લીધેલ છે તેમજ તે અંગેની ખાત્રી કરી લીધેલ છે જેની વેચાણ લેનાર સંપૂર્ણ ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે તથા હવે પછી તેઓ દવારા ભવિષ્યમાં સદર બાબતે કોઈપણ જાતની તકરાર કરવાની રહેતી નથીં.

<u>એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે નીચેની શરતોને આધીન આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે.</u>

(૧) વેચાણ આપનારને વેચાણ લેનાર તરફથી વેચાણ અવેજની કુલ અવેજ રકમ પૈકી બાના પેટે નીચે જણાવેલ વીગતથી મળેલ છે. જે રકમ મળ્યાની પહોચ એકતરફવાલા આપે છે પરંતુ સદર ચેક એકતરફવાલાના બેંક ખાતામાં જમા થયેથી સદર કરારનો અમલ ગણવાનો રહેશે. તથા સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે મજરે આપવાની આથી કબુલાત આપે છે.

ક્રમ	રકમ રૂપિયા	વીગત
૧		
૨		

(૨) આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી પઝેશન આપવાની મુદત આજરોજથી તારીખઃ ૩૧/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ સુધીની નકકી કરવામાં આવે છે પરંતુ કોઈપણ સરકારી કાયદાઓ અગર નિયમો અન્વયે અગર તો અગર તો કુદરતી આફતોને કારણે બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં અગર સ્કીમ પુરી કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવી બાબતોનો નિકાલ થતા જેટલો સમય લાગે તેટલો સમય બન્ને પક્ષકારોએ પરસ્પર સમજુતીથી વધારો માન્ય ગણવાનો રહેશે પક્ષકારો

વચ્ચેની થયેલ વધુ સમજુતી મુજબ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતની બાકીની રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિચે જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત ગણાશે પરંતુ વેચાણ લેનાર દવારા આવી રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થયેથી અથવા ચુક કરવામાં આવશે તો બાકીના અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વીલંબના સમય પ્રમાણે વેચાણ આપનાર વધુ સમય આપવાનું નકકી કરેતો વાર્ષીક ૧૮ % ના વ્યાજ સાથે લખાવી લેનારે બાકીની રકમ આપવાની રહેશે આ અંગેનો આખરી નિર્ણય લખી આપનારનો રહેશે તેમ છતા વેચાણ લેનાર દવારા ૩ હપ્તાથી વધારેનું પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે તો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને તમો એ આપેલ સરનામાં ઉપર (અથવા તો સરનામાં ફેરફારની જાણ કરેલ હશે તો) નોટીસ આપ્યા બાદ આ કરાર રદબાતલ કરી શકવા હકકદાર રહેશે.

ક્રમ	ચુકવણીનો સમય	હપ્તાની રકમ
૧	બુકીગના ૧ માસમાં	કિમતના ૩૦ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૨	ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ધાબા વખતે	કિમતના ૨૦ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૩	અંદર બહારના પ્લાસટર પુર્ણ થતા વખતે	કિમતના ૨૦ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૪	પ્લમ્બીગ તથા ગટરના કામ પુર્ણ થતા વખતે	કિમતના ૧૦ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૫	ફ્લોરીગના કામ પુર્ણ થતા વખતે	કિમતના ૧૦ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૬	કલર પુટીનાના કામ, ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, બાથરૂમ તથા અન્ય ફીટીગ્સ પુર્ણ થતા વખતે	કિમતના ૫ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૭	લીફટ તથા અન્ય એલીવેશન ફીનીશીગ વખતે	કિમતના ૫ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૮	બાકી રહેતી રકમ	વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જ, લાગુ પડતા ટેક્ષ, વેરા સોસાયટી મેઇનટેનન્સ વીગેરે (વેચાણ કિમત સીવાયની)

(૩) મજકુર મિલકત અંગેના રેવન્યું ટેક્ષ, વેરા, સેસ, વેચાણ દસ્તાવેજ સુધીના એકતરફવાલાએ ભોગવવાના છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના બીજીતરફવાલાએ ભોગવવાના છે.

(૪) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શરત મુજબ આજરોજ નકકી કરેલ વેચાણ અવેજ અનુંસંધાને જો ભવીષ્યમાં કોઈપણ ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે સરકારી કે

અર્ધસરકારી ખર્ચમાં વધારો થશે તો તેવી વ્યાજબી માંગણી થયેથી વેચાણ લેનારે અલગથી ચુકવવાનો રહેશે

(૫) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શરત મુજબ મજકુર મીલકતનો નકકી થયેલ કારપેટ એરીયા (૩ % નું વેરીયેશન શરતે) નું બાંધકામ પુર્ણ કરી કબજો સોંપવામાં આવશે પરંતુ જો બાંધકામ પુર્ણ થતા સમયે કારપેટ એરીયામાં વધારો થવા પામેલ હોય તો તેવા વધારાની કારપેટ એરીયાની થતી રકમ વેચાણ લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે પરતું જો ધટાડો થતો હશે અને વેચાણ લેનાર દવારા પુરી અવેજની રકમ ચુકવાઈ ગયેલ હશે તો જ આવી ડીફરન્સની રકમ નકકી થયાના ૪૫ દીવસમાં પરત ચુકવવામાં આવશે.

(૬) મજકુર મિલકતમાં અમો વેચાણ આપનાર સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો હકક, હીત, હીસ્સો દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. મજકુર મિલકત અંગેના સદર વેચાણ અગાઉ મજકુર મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ ગીરો, કે બક્ષીસ આપેલ નથી. તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી. મજકુર મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વીગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો નથી કે પોશાતો નથી. તેમજ મજકુર મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈહુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી વેચાણ આપનાર ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. કે મજકુર મિલકત અંગે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીમાં કોઈપણ જાતના દાવાદુવી થયેલ નથી કે હાલમાં જારી નથી કે મજકુર મિલકત વેચાણ આપનારે કોઈપણ જગ્યાએ મોંગેજમાં કે લીયનમાં મુકેલ નથી કે મજકુર મિલકત કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીગ્સ વેચાણ આપનાર ઉપર ચાલતા નથી તથા વેચાણ આપનાર સરકારી તેમજ તમામ અર્ધ સરકારી પરવાનગી, નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાની તેમજ ચોકકસ સમય મર્યાદામાં બી.યુ. પરમીશન મેળવી આપવાની પણ ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે.

(૭) વેચાણ આપનાર વધુમાં જાહેર કરે છે કે મજકુર યોજનાની બિલ્ડીંગ ઉપરનું સમગ્ર ધાબું (યાને કે ટેરેસ) તે વેચાણ આપનારની સંપુર્ણ માલિકીનું રહેશે. વધુમાં નકકી કરવામાં આવે છે કે હાલમાં સદર યોજનાની ..... ચોરસમીટર નો ફલોર ઈન્ડેક્ષ આપવામાં આવેલ છે તેમ છતા નગર નિયોજક રેગ્યુલેશનમાં ફેરફાર થાય અને સદર સ્કીમમાં વધારાનું બાંધકામ કે એફ.એસ.આઈ. ના હકકો તથા નિયોજન દવારા આપવામાં આવેલ ત્યારે તેવા તમામ પ્રકારના વધારાના

હકકો મેળવવાનો અધિકાર તથા વધારાનું બાંધકામ કરવાના હકકો અમો તેઓને પ્રાપ્ત થશે તથા વધારાની FSI હોય કે વધારાની FSI પ્રાપ્ત થતી હોય, અને તે કારણસર એક યા વધુ માળના બાંધકામનું વધારાનું બાંધકામ મંજુરીને પાત્ર થતું હોય તો તે મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાને હકકદાર રહેશે

(૮) એકતરફવાલાએ આ બાનાખતના કરાર હેઠળ મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાલાને સોંપેલ નથી અને તેવો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને બિનતકરારી કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને પુરેપુરા વેચાણ અવેજની રકમ મળેથી સોંપવાનો રહેશે.

(૯) સદરહું યોજનાના તમામ ખરીદનારાએ તેઓની ખરીદ કરેલ ફલેટનો રહેણાંકી હેતુ માટે તેમજ દુકાનોનો ઉપયોગ વાણીજય હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે એટલેકે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના અન્ય કે કાયદા વીરૂધ્ધના હેતું માટે કોઈપણ સંજોગોમાં ઉપયોગ કરવાનો કે કરાવવાનો નથી કે કરવા હકકદાર રહેતા નથી જે હકીકત કબુલ મંજુર તેમજ બંધનકર્તા હોવા બાબતની આથી ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે.

(૧૦) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે કે વેચાણ આપનારે વેચાણ આપેલ મિલકત સીવાયના અન્ય યોજનાના અન્ય સભ્યોને તકલીફ કે નુકશાન થાય તેવી હાનિકારક પ્રવૃતિઓ કે કોઈપણ જાતનું ન્યુસન્સ ઉભું થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા કે કરાવવાના નથી કે કાયદા વીરૂધ્ધની ચીજ વસ્તુઓ, સળગી ઉઠે તેવા પ્રતિબંધીત સ્ફોટક પદાર્થો કે ગંધ મારે તેવા અગર તો તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો રાખવા, રાખાવવાના નથી કે મજકુર વેચાણ થતી મિલકતમાં અસામાજીક પ્રવૃતિઓ કરવાની કરાવવાની નથી કે કાયદા વીરૂધ્ધનું કોઈપણ કૃત્ય કરવું કરાવવાનું નથી તેમ છતા તેમ કરવામાં જો વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તેથી કરીને ઉપસ્થિત થતી કાયદાકીય તમામ ખર્ચ નુકશાન સહીતની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની અંગત રહેશે.

(૧૧) સદરહું "પંચામૃત" નામની યોજનાના પેસેજ, આવવા–જવાનો રસ્તો, કોમન પ્લોટ, કોમન લાઈટ, ડ્રેનેજ–પાણીની પાઈપ લાઈન, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈન, તથા વગર વહેચાયેલ જમીનની માલીકી વિગેરેની અલગ વહેચણી કરી કરાવી શકશે નહી વધુમાં સદર સ્કીમના કોમન વપરાશ જેવા કે પાર્કિંગ, પેસેજ, લીફટ, સીડી, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્ક, ઓવર હેડ ટેન્ક, કોમન સેનેટરી વિગેરે વાપરવાનો લખાવી લેનારને સહીયારો હકક રહેશે એ રીતે વેચાણ લેનારે અન્ય તમામ સભ્યો સાથે હળીમળીને મજકુર સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓનો યોજનાના

ધારા ધોરણ મુજબનો ફકત વપરાશ ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે અન્ય સભ્યો સાથે હળી મળીને કરવાનો છે અને રહેશે. તેવી તમામ પ્રકારની ખાત્રી વેચાણ લેનાર આથી વેચાણ આપનારને આપે છે. તથા સદર કોમન સેવાઓના ચાર્જ તથા જાળવણીના મેઈન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ મેઇનટેનન્સ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ/આવનાર છે અને સદર સર્વીસ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે સભાસદ થવું ફરજીયાત રહેશે અને સદર સોસાયટી ધ્વારા તેના મેઈન્ટેનન્સ કે રીપેરીગ ખર્ચ આવે તે પૈકી વેચાણ લેનારના યુનીટની વરાડે આવતી રકમ તમોએ ફરજીયાતપણે ચુકવવાની રહેશે તથા તે માટે નકકી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની કાયમી અથવા માસીક ખર્ચની રકમ તમોએ ભરવાની છે અને રહેશે અને તે અંગે મેઈન્ટેનન્સ ફંડ ઉભુ કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારે અલગથી આપવાનું રહેશે તેમા વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેશે નહી એટલેકે સદર સોસાયટી/એસોસીએશન ધ્વારા વખતો વખત જે જે નિયમો ધડાવામાં આવે કે ઠરાવો કે નિર્ણયો લેવામાં આવે તેવા તમામ નિયમો તથા નિર્ણયો વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે.

(૧૨) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર તેઓના કબજા ભોગવટાની મિલકતના ભવીષ્યના વપરાશ દરમીયાન કરવામાં આવતા કેમીકલ મટીરીયલ કે રફ ઉપયોગના કારણે કોઈપણ બાથરૂમ કે પાઈપલાઈન કે લીકેજની સમસ્યા ઉભી થાય તો જે તે વેચાણ લેનારે તેમની મીલકતમાં પોતાના ખર્ચે સમારકામ કરાવી અન્ય મિલકતના માલીકોને કે કોમન લાઈનને નુકશાન ન થાય તેવી રીતે કરી/કરાવી લેવાની રહેશે વધુમાં મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લીફ્ટ પણ ઉચ્ચ ગુણવતાવાળી તેમજ વપરાશના જરૂરી તમામ લાયસન્સ (મંજુરી) વીગેરે વેચાણ આપનારે મેળવી લીધેલ છે જેથી ભવીષ્યમાં મેળવવાની થતી વધારાની પરવાનગી (રીન્યુઅલ) તમામ વેચાણ લેનારાઓએ સાથે મળી મેળવી લેવાની અંગત જવાબદારી રહેશે ભવીષ્યમાં વેચાણ લેનાર આવી કોઈપણ બાબતે અસહકાર આપે તો સોસાયટીના ધારા ધોરણ મુજબ દંડની રકમ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

(૧૩) સદરહું "પંચામૃત" સ્કીમમાં આવેલ કોમન પાર્કીગ તથા એલોટેડ પાર્કીગની વ્યવસ્થા અમો વેચાણ લેનારે સમજેલ છે અને તેના નિતિ નિયમો અમોને બંધનકર્તા છે. વધુમાં સદરહું મીલકત અન્ય કોઈ વ્યકિતને ભાડે આપવાનો થાય તો તેવા સજોગોમાં વેચનાર/યોજનાની સર્વીસ સોસાયટીની પુર્વ લેખીત પરવાનગી વગર આપી શકાશે નહી તેમજ સબંધીત પોલીસ સ્ટેશન/પોલીસ કમીશ્નરશ્રીને તેની

લેખીત જાણ વેચાણ લેનારે જાતે કરવાની રહેશે તેમજ સદરહું મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે ફકત વાણીજય માટે કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની અનૈતિક કે કાયદાકીય પ્રતિબંધ હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની ગેરકાયદેસર પ્રવૃતિ કરવાની નથી કે મજકુર મિલકતમાં સ્ફોટક પદાર્થોનો સંગ્રહ નહી કરવાની આથી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપીયે છીએ.

(૧૪) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે, વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગે આગ, ભૂકંપ, પુર, વાવાઝોડુ, કુદરતી કે કૃત્રીમ આફતો વિગેરે સામે રક્ષણ મેળવવા મજકુર મિલકતનો પુરતી રકમનો વીમો પોતાના ખર્ચે અને જોખમે ઉતારાવાનો રહેશે

(૧૫) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે સદરહું યોજનાના બીલ્ડીગના બાહયદર્શન/એલીવેશન તેમજ મીલકતમાં એરકન્ડીશન માટે નકકી કરેલ જગ્યા સીવાય મુકી શકાશે નહી વધુમાં મજકુર મીલકતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કામ કરી કરાવી શકશે નહી કે વેચાણ લેનાર દવારા તેમના પડોશી સભ્યોની સાથે સહિયારી હોય તે પ્રમાણેની દીવાલો, છતો, કે ભોંયતળીયામાં કોઈ કામ કરવા–કરાવવા માટે હકકદાર નથી વધુમાં વેચાણ લેનાર દવારા પોતાના ફલેટના અંદરના ભાગમાં ઉપરોકત હકીકત સીવાય સુધારા વધારા કરવાના સંજોગોમાં વેચનાર/સોસાયટીની લેખીત પુર્વ પરવાનગી સિવાય કરી/કરાવી શકાશે નહી તેમ છતા તમો વેચાણ લેનારના આવા કૃત્યોને કારણે યોજનાના અન્ય મિલકતના માલીકોને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન, ખર્ચ, જાનહાની થાય અગર તો બીલ્ડીગની સ્ટેબીલીટીને નુકશાન થાયતો તે અંગેની તમામ ખર્ચ સહીતની સઘળી અને સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે જેની આથી વેચાણ લેનાર ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપે છે.

(૧૬) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર મિલકતના બહારના ભાગમાં તથા સદર સ્કીમના બાહ્ય દેખાવના કોઈપણ ભાગમાં કે સદર મીલકતમાં કોઈપણ જાતના વધારાના બારી બારણા મુકી કે કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ, કરવા કરાવવા હકકદાર નથી તથા કોઈપણ મિલકત કે સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો બાહ્ય ફેરફાર કરવા વેચાણ લેનાર હકકદાર નથી જેની આથી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે.

(૧૭) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર મિલકત કે સમગ્ર યોજનાની તમામ જગ્યાઓમાં કોઈપણ જાતનો ઉપદ્રવ કે અંતરાય ઉભો થાય તેવું કૃત્ય કરી/કરાવી શકશે નહિ કે ગ્રાઉન્ડ, પરસાળ કે કોમન જગ્યામાં કોમન પેસેજ,

ગેલેરી વીગેરે જગ્યાઓમાં કોઈ પણ પ્રકારનો કુડો–કચરો ફેંકશે નહિ કે વાંધાજનક ચીજવસ્તુઓનો સંગ્રહ કરી શકવા હકકદાર રહેશે નહિ.

(૧૮) વેચાણ લેનાર દવારા વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપવામાં આવે છે કે વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપાઈ ગયા બાદ કે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી વેચાણ આપનાર ફકત બાંધકામની સ્ટ્રકચરલ ખામી જણાશે તો દુર કરી આપવાની ખાત્રી આપે છે પરતું યોજનાના સભ્ય કે કબજેદારના યુનિટનાં ઉપયોગ દરમીયાન તેઓના કબજા ભોગવટાની મજકુર મીલકતના ઉપયોગમાં સ્થાનિક સત્તાધિકારી દવારા આપવામાં આવેલ/આવનાર પરમીશન, બી. યુ. પરમીશન અંગેના નીતિ–નિયમોનું ઉલ્લંધન કરવા બદલ જો નુકશાન થાય તો વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહિ અને આવા ઉલ્લંધન કરવા બદલ તેમાંથી નિપજતા તમામ પરિણામો માટે વેચાણ લેનાર/સભ્ય જ જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૨૦) વેચાણ આપનાર દવારા વેચાણ આપેલ મજકુર મિલકત સીવાય અન્ય કોઈપણ મિલકતો ઉપર હકક, દાવો રાઈટ ટાઈટલ કે કલેઈમ રહેશે નહી તેમજ મજકુર યોજનાની અન્ય મિલકતો તેમની મરજી મુજબ અન્ય ખરીદનાર/ ખરીદનારાઓ સાથે તેઓને ઠીક અને યોગ્ય લાગે તેવી શરતો અને તેવા હકકો અને જવાબદારીઓ તથા કિંમતે આવા કરારો/વેચાણ દસ્તાવેજો કરી શકશે જે હકકો – જવાબદારીઓ/શરતો વિગેરે તમો વેચાણ લેનાર સાથે કરવામાં આવેલ છે તે કરતાં અલગ ફેરફારવાળા હોઈ શકે છે તથા તેવી તમામ બાબતો માટે તમો વેચાણ લેનારને કોઈપણ વાંધો તકરાર નથી કે ભવીષ્યમાં કે કરવા હકકદાર નથી કે કરવાના નથી.

(૨૧) સદર સ્કીમનું નામ "પંચામૃત" નકકી કરેલ છે અને તે લખાવી લેનાર કોઈ સંજોગોમાં સદર સ્કીમનું નામ બદલી શકશે નહી

(૨૨) વેચાણ લેનારે સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન ટેરેસ, તથા કોમન પાર્કીગની જગ્યાઓ હરહંમેશ સહિયારા ઉપયોગની ગણાશે તેમજ કોમન પાર્કીગની જગ્યાના તમામ સભ્યોએ અન્ય સભ્યોને અડચણ કે અટકાયત ન થાય તે રીતે વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કીગ કરવાનું રહેશે એટલેકે સદર પાર્કીગમાં હળવા, ઘરેલુ મોટરવ્હીકલને અનુલક્ષીને તેમજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના હાલના પર્વતમાન નિયમો અનુસાર મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર પાર્કીગની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે તે અંગે વેચાણ લેનારે તથા અન્ય તમામ મિલકતોના માલીક

કબજેદારોએ ભવીષ્યમાં કયારેય પણ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા લેવડાવવા હકકદાર નથી

(૨૩) વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકત અન્વયેના આ કરાર મુબજના હકકો કોઈપણ રીતે વેચાણ, બંક્ષીસ આપી ટ્રાન્સફર એસાઈ કરી કે ગીરો બોજો ઉભા કરી શકવા હકકદાર રહેશે નહી જેતી ખાત્રી આપે છે.

(૨૪) બન્ને પક્ષકારો પરસ્પરની સમજુતીથી સદર કરારની શરતોમાં લેખીત ફેરફાર કરી શકવા હકકદાર રહેશે.

(૨૫) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય લખાણોનો ખર્ચ જેવો કે વખતો વખતની પર્વતમાન સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, પરચુરણ ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ વગેરે તમામ તથા અન્ય યોજનાને લગત તમામ ખર્ચા તથા સર્વીસ સોસાયટી કે અન્ય રેકર્ડના થતા તમામ ખર્ચ વીગેરે વેચાણ લેનારે ભોગવવાના છે.

ઉપર મુજબનો બાનાખતનો કરાર બન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બન્ને પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા કલોલના મોજે સઈજ ની સીમના સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૧૪૮૮/૨, ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૬ (કલોલ–બોરીસણા–સઈજ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૬૩ ની ૨,૨૮૮ સમચોરસમીટરની બિનખેતીની સમગ્ર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"પંચામૃત"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક "......"** ના **...............: માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નંબરઃ ....** ની **............ સમચોરસવાર** એટલેકે **...................... સમચોરસમીટર** (કારપેટ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ **....................** સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીનમાંના હીસ્સા સહીતની તથા મજકુર મીલકત માં આવેલ ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ, લાઈટ, નળ, ગટર કનેકશન વગેરે સહિત ની મીલકત જેના ખુંટની વીગત નિચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સ્થળ: કલોલ　　　　　　　　　　　　　　　તારીખ: ....–૦૭–૨૦૧૭

અત્રે––––––––––––––––– મતુ　　　　અત્રે––––––––––––––––– શાખ

––––––––––––––––––––　　　　　　(૧)–––––––––––––––––
આર. શેલડીયા ડેવલપર્સ　　　　　　　　　　　સાક્ષી
ભાગીદારી પેઢી વતી તેના
અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર
(૧) શ્રી અક્ષય રમણીકભાઈ શેલડીયા　　　(૨)–––––––––––––––––
તે જાતે તથા **(૨) શ્રી રમણીકભાઈ**　　　　　　　　સાક્ષી
મેઘજીભાઈ શેલડીયાના કુલ મુખત્યાર તરીકે
(એકતરફવાલા/વેચાણ આપનાર)

નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું ફોટાનું પરિશિષ્ટ

નામ	**ફોટો**	**અંગુઠાનું નિશાન**
વેચાણ આપનાર –––––––––––––––––– **આર. શેલડીયા ડેવલપર્સ** ભાગીદારી પેઢી વતી **(૧) શ્રી અક્ષય રમણીકભાઈ શેલડીયા** તે જાતે તથા **(૨) શ્રી રમણીકભાઈ મેઘજીભાઈ શેલડીયા**ના કુલ મુખત્યાર તરીકે		
વેચાણ લેનાર ––––––––––––––––––––		