બાનાખતનો કરાર

....

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ના મણિનગર તાલુકાના મોજે ગામ રાજપુર-હીરપુર ની સીમ ના સર્વે-બ્લોક નં. ૬૪૨ ની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૪ માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૨ નાં સબ પ્લોટ નં. ૪૩-બી નાં સીટી સર્વે નં. ૬૪૨, ૬૪૩, ૬૪૪, ૬૪૫ ની ૩૬૫ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"આદર્શ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીયેશન"** નામની સ્કીમ કે જે **"આદર્શ ફ્લેટ"** નામ થી ઓળખાય તે સ્કીમનાં **"ઓમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર"** દ્વારા રી-ડેવલોપમેન્ટ કર્યા બાદ નવા બનતા બિલ્ડીંગનાં **....... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** ની **........ ચોરસ મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ)** કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદરહુ **"આદર્શ ફ્લેટ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓમાંની વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની **......... ચોરસ મીટર** વાળી સહિયારા વપરાશની હક્કોસહીતની મિલકતનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર .....

....

એકતરફાવાળા **વેચાણ આપનાર**	:-	**આદર્શ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસિયેશન** કે જે એસોસિયેશન બોમ્બે નોન ટ્રેડીંગ કોર્પોરેશન એક્ટ સને ૧૯૫૯ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલ એસોસિયેશન છે. જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબર : એન.ટી.સી.જી. ૨૩૭/૧૯૭૯, તા.૧૭/૦૮/૧૯૭૯ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના હાલનાં સભ્યો/સભાસદો

૧. **શ્રી પ્રવિણચંદ્ર મોહનલાલ રાવલ વતી અને તરફથી તેઓનાં કુલમુખત્યાર તેમનાં પત્ની શ્રીમતી રંજનબેન પ્રવિણચંદ્ર રાવલ**
ઉંમર આશરે ૬૫ વર્ષ, ધંધો : ઘરકામ
આધાર કાર્ડ નં. ૨૬૩૨ ૨૯૪૫ ૪૮૯૩
ફ્લેટ નં. ૧ નાં માલિક-સભ્ય,

૨. **શ્રી હસમુખભાઇ એલ. પાટડિયા વતી અને તરફથી તેઓનાં કુલમુખત્યાર તેમનાં પુત્ર શ્રી મેઘલ હસમુખભાઇ સોની**
ઉંમર આશરે ૩૪ વર્ષ, ધંધો : વેપાર
આધાર કાર્ડ નં. ૨૮૫૭ ૯૩૨૭ ૯૬૦૭
ફ્લેટ નં. ૨ નાં માલિક-સભ્ય,

૩. **શ્રી અજયભાઇ હરીશચંદ્ર ભટ્ટ**
ઉંમર આશરે ૫૫ વર્ષ, ધંધો : નોકરી
આધાર કાર્ડ નં. ૨૦૪૭ ૭૨૮૩ ૪૨૬૭
ફ્લેટ નં. ૩ નાં માલિક-સભ્ય,

૪. **શ્રી ધવલકુમાર મનુભાઇ શાહ**
ઉંમર આશરે ૪૭ વર્ષ, ધંધો : વેપાર
આધાર કાર્ડ નં. ૯૬૦૬ ૮૬૦૪ ૨૬૨૯
ફ્લેટ નં. ૪ નાં માલિક-સભ્ય,

૫. **શ્રી નિમેષકુમાર દિનેશચંદ્ર ઠક્કર**
ઉંમર આશરે ૫૪ વર્ષ, ધંધો : વેપાર
આધાર કાર્ડ નં. ૬૦૦૭ ૫૨૮૭ ૩૮૦૭
ફ્લેટ નં. ૫ નાં માલિક-સભ્ય,

૬. **શ્રી સરીતાબેન મોતીલાલ વેનારસે**

ઉંમર આશરે ૫૫ વર્ષ, ધંધો : નોકરી

આધાર કાર્ડ નં. ૩૯૪૨ ૯૬૨૮ ૪૧૨૮

ફ્લેટ નં. ૬ નાં માલિક–સભ્ય,

તે તમામ વતી અને તરફથી આદર્શ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસિયેશનનાં ચેરમેન/સેક્રેટરી

શ્રી ....

ઉ.વ.આ......વર્ષ, ધંધો–................, ધર્મે–હિંદુ, ભારતીય નાગરીક, રહે. ....,

....

....

જેમને હવે પછીથી આ વેચાણ બાનાખતમાં અમો એકતરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો એકતરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર એસોસીયેશનના હાલના તથા વખતો વખતનાં સભાસદો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, તથા અમારા કુટુંબના કર્તા અને મેનેજર તથા એચ. યુ. એફ. ના કર્તા, સકસેસર, એસાઇનીઓ, વહીવટકર્તાઓ તથા એટર્નીઓ ઇત્યાદીઓ તેમજ હાલના તથા ભવિષ્યના સગીરો સહીત તમામનો સમાવેશ થાય છે. તેમાં અમો શબ્દનો અર્થ અમો એકતરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર થી સંબોધવામાં આવ્યા છે.

બીજીતરફ વાળા **કન્ફર્મીંગ પાર્ટી** :– **ઓમ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર**

PAN Card No : AACFO 7636 E

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે :–

શ્રી મિલાપ બીપીનચંદ્ર ચોક્સી,

આધાર કાર્ડ નં. ૩૧૦૫ ૭૧૮૮ ૦૩૭૩

ઉંમર આશરે પુખ્ત વર્ષ, ધંધો–વેપાર, રહે–૬, શાંતિકુંજ સોસાયટી, પુનિત આશ્રમ સામે, મણિનગર, અમદાવાદ : ૩૮૦૦૦૮.

જેમને હવે પછી થી આ વેચાણ બાનાખતમાં બીજીતરફવાળા યાને કન્ફરમીંગ પાર્ટી એ શબ્દ થી સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં સદરહુ વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર, એસાઇનીઓ, વહીવટ કર્તાઓ તથા એટર્નીઓ ઇત્યાદીઓ તેમજ હાલના તથા ભવિષ્યના સગીરો સહીત તમામનો સમાવેશ થાય છે.

ત્રીજીતરફવાળા : ૧. ....

વેચાણ લેનાર : **PAN No : ....**

૨. ....

PAN No : ....

બન્ને ઉ.વ.આ......વર્ષ, ધંધો–................, ધર્મે–હિંદુ, ભારતીય નાગરીક, રહે. ....,
....
....

જેમને હવે પછીથી આ વેચાણ બાનાખતમાં તમો ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનાર એ શબ્દ થી સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દ ના અર્થમાં તમો ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનાર જાતે અથવા તમો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર, એસાઇનીઓ, વહીવટ કર્તાઓ તથા એટર્નીઓ ઇત્યાદીઓ તેમજ હાલના તથા ભવિષ્યના સગીરો સહીત તમામનો સમાવેશ થાય છે. તેમાં તમો શબ્દનો અર્થ તમો ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનારથી સંબોધવામાં આવ્યા છે.

જત અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા તે તમો ત્રીજીતરફવાળાની સાથે આજરોજ આ વેચાણ અંગેનો બાનાખતનો કરાર કરીએ છીએ કે......

જત : –

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ–૭ (ઓઢવ) ના મણિનગર તાલુકાના મોજે ગામ રાજપુર–હીરપુર ની સીમ ના સર્વે–બ્લોક નં. ૬૪૨ ની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૪ માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ७૨ નાં સબ પ્લોટ નં. ૪૩–બી નાં સીટી સર્વે નં. ૬૪૨, ૬૪૩,

૬૭૪, ૬૭૫ ની ૩૬૫ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ રસ્તાના, ચાલીનાકાના, ઇઝમેન્ટના તથા અન્ય સઘળી માલમીલકત ઇત્યાદી સહીતની કુલ સઘળી જમીનના અમો એકતરફવાળા યાને લખી આપનાર કુલ સ્વતંત્ર, માલીક અને કબજેદાર છીએ. જે બોજારહીતની જમીન સરકારી રેકર્ડમાં માલીક અને કબજેદાર તરીકે અમો એકતરફવાળા યાને લખી આપનારના નામે ચાલે છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં સરળતા ખાતર **"સદરહુ જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેનાં ઉપર આવેલ **"આદર્શ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીયેશન"** નામની સ્કીમ કે જે **"આદર્શ ફ્લેટ"** નામ થી ઓળખાય તે સ્કીમનાં **"ઓમ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર"** દ્વારા રી-ડેવલોપમેન્ટ કર્યા બાદ નવા બનતા બિલ્ડીંગ **"આદર્શ ફ્લેટ"** નામની સ્કીમ જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતમાં સરળતા ખાતર **"સદરહુ સ્કીમ"** અથવા **"મજકૂર સ્કીમ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે ઉપરોક્ત સદરહુ સ્કીમનાં **........ માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં........** ની **........ ચોરસ મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કાર્પેટ એરીયાના** બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજ તથા સદરહુ સ્કીમનાં રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ જેવી સહીયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની **............ ચોરસ મીટર** વાળી સહિયારા વપરાશની હક્કોસહીતની બાંધકામ વાળી મિલકતને આ વેચાણ બાનાખતમાં **"સદરહુ મિલકત"** અગર **"સદરહુ ફ્લેટ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ જમીન ખાતેદાર ચમનલાલ કેશવલાલ ખોડા ઢોરનાં વહીવટકર્તાના ના નામે કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી, તેઓ તા.૧૦-૧૧-૧૯૩૯ નાં રોજ ગુજરી જતા તેમની જગ્યાએ ખોડા ઢોરનાં વહીવટ કરનાર તરીકે શેઠ સારાભાઇ ચમનલાલનું નામ દાખલ કરવાની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૪૭૦ થી તા.૧૬/૦૭/૧૯૪૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ સદરહુ જમીન અંગે મે. સીટી ડેપ્યુટી કલેકટર સાહેબનાં હુકમ નં. એલ.અન.ડી. (એલ) ૨, તા.૧૧/૧૧/૧૯૪૮ થી મણીનગર ટી.પી. સ્કીમનાં ફા. પ્લોટ નં.૭૨, ૭૩, ૭૪, ૭૫ નો એકત્રીકરણ કરી મંજુરી કર્યાનો હુકમ થઇ આવતા સદર પ્લોટની માપણી થઇ તુમાર એ.સી. ડે. કલેક્ટર સાહેબના હુકમ નં. એલ. એન. ડી.(એલ) ૨, તા.૧૦/૦૩/૧૯૫૩ થી ફાઇનલ પ્લોટ નં.૭૨, ૭૩, ૭૪, ૭૫ પૈકી ફા. પ્લોટ નં. ૭૨ પ્રથમથી ખેતી સિવાયનો હોવાથી તેના સબપ્લોટની હુકમ મુજબ તથા માપણી મુજબ નોંધ કરી અને હિસ્સા ફોર્મ - ૪ પ્રમાણેની નોંધ કરી. જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૮૦૦ થી તા.૨૯/૦૩/૧૯૫૩ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ સદરહુ જમીન મણીનગર ટાઉન પ્લાનીંગનું દુરસ્તી પત્રક આવતા તેની નોંધ કરી. જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૧૫૬૭ થી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ સદરહુ જમીન ખોડા ઢોરનાં વહીવટ કર્તા સારાભાઇ ચીમનલાલ પાસેથી જયપ્રસાદ હરગોવીંદ તથા સરસ્વતઈ જયપ્રસાદ હરગોવીંદની ઓરતે ૯૯૯ વરસનાં ભાડા પટ્ટે વાર્ષિક રૂ.૬૪=૦૦ માટે તા.૧૫/૧૨/૨૦૧૮ નાં રાખતા તે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૭૬૨૫ થી તા.૨૪/૦૨/૧૯૫૯ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ સદરહુ જમીન ખાતેદાર સરસ્વતી જયપ્રસાદ હરગોવીંદની ઓરત તા.૧૮/૧૨/૧૯૬૬ નાં રોજ ગુજરી જતા તેઓનાં વારસદાર જયપ્રસાદ હગોવીંદ તથા મનોજ હરગોવીંદ અરવીંદ જયપ્રસાદ નાઓનું નામ દાખલ કરવા અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૧૧૩૬૩ થી તા.૧૮/૦૩/૧૯૬૭ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ સદરહુ જમીન જયપ્રસાદ હરગોવીંદનું નામ કમી કરવા અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૧૧૩૬૪ થી તા.૧૮/૦૩/૧૯૬૭ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ સદરહુ જમીન આદર્શ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીયેશનનાં વહિવટ કર્તાએ અરવિંદભાઇ જયપ્રસાદ જાની તથા મનોજ જયપ્રસાદ જાની પાસેથી તા.૧૩/૧૧/૧૯૭૯ નાં રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે અંગે મે. અધિક કલેકટર સાહેબનાં હુકમ નં. યુ.એલ.સી. ૨ (ડી) ૮૧૭ થી ૮૨૩ તા. ૧૩/૦૯/૧૯૭૯ થી સદર વેચાણની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૧૭૯૯૯ થી તા.૧૫/૧૧/૧૯૭૯ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યાર બાદ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે ફ્લેટ બનાવવા સારૂ આદર્શ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીયેશ દ્વારા સદર જમીનમાં જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી તથા બાંધકામ કરવા સારૂ જરૂરી પ્લાનો પાસ કરાવીને "આદર્શ ફ્લેટ" નામની સ્કીમનું આયોજન કરેલ જે એસોસિયેશનમાં અને અમો એકતરફવાળા યાને લખી આપનારાઓએ જરૂરી સભ્ય ફાળો તથા બાંધકામ ફાળો તથા શેર ફાળો ચુકવીને સભ્યો બનેલ. આમ સદરહુ એસોશિયેસ તથા તેની જમીનનાં અમો એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમ ઘણી જુની હોઇ તેનું બાંધકામ હાલમાં જર્જરીત હાલતમાં છે અને તેમાં રહેવુ જોખમ કારક હોઇ તેનાં રી–ડેવેલોપમેન્ટ માટે અમો એકતરફવાળાએ સદરહું એસોસીયેશનની સામાન્ય સભામાં જરૂરી પ્રસ્થાવ મુકીને તે અંગે કરાવા પડતા જરૂરી ઠરાવો કરી સદરહુ સ્કીમનાં રી–ડેવેલોપમેન્ટનું કામ કાજ કરાવવા માટે લાગતા વળગતા ઇસમો, પેઢીઓ પાસેથી તેઓની ઓફર મંગાવવામાં આવેલ. જેમાં સદરહુ એસોસીયેશની સામાન્ય સભામાં અમો એકતરફવાળાની સર્વાનું મતે તમો બીજીતરફવાળા તરફ થી રજુ થયેલ જુદા–જુદા માપદંડો જેવા કે બિલ્ડીંગનું પ્લાનીંગ, વાપરવામાં આવાનાર માલસામન અને પ્રોજેકટ

પુરો કરવાનો સમય વિગેરે અમો એકતરફવાળાની જરૂરીયાત મુજબનાં હોઇ સદરહુ સ્કીમનાં રી-ડેવલોપમેન્ટ અંગેનું કામકાજ તમો બીજીતરફવાળાને આપવાનું નક્કી કરેલ જે અંગેનો ઠરાવ તા.૩૦/૦૭/૨૦૧૭ નાં રોજ સદરહું એસોસિયેશની સામાન્ય સભામાં ઠરાનં.૨ થી અમો એકતરફવાળા તમામની સર્વ સંમતિથી પસાર કરવામાં આવેલ છે.

ત્યાર બાદ સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર **"આદર્શ ફ્લેટ"** નામની સ્કીમનું રહેણાંકીય ફ્લેટો તેમજ કોમર્શીયલ દુકાનોનાં યુનિટોનું બાંધકામ કરવા સારૂ બાંધકામનાં પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાએ તા.૧૫/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ કેસ નંબર : **BLNTI/SZ/080119/CGDRV/A1412/R0/M1**, રજાચીઠ્ઠી નંબર : **01355 /080119/A1421/R0/M1 થી** બાંધકામ કરવાના પ્લાન પાસ કરાવેલ. જે આ કરાર સાથે સામેલ **"પરિશિષ્ટ-એ"** તરીકે જોડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર થયેલ નકશા અનુસાર સદર ફાઇનલ પ્લોટની જમીન ઉપર રહેણાંકીય ફ્લેટો તેમજ કોમર્શીયલ દુકાનોનાં યુનિટો, રોડ-રસ્તાઓ માર્જીનની જગ્યા મુકી, મળેલ બાંધકામની મંજુરીઓ તેમજ વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરીઓ મેળવીને અને તે મંજુરીઓને આધિન અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, ડ્રેનેજની સગવડો-સવલતો વિગેરે રાખી અમો એકતરફવાળાએ સદરહું સ્કીમનાં રી-ડેવલોપમેન્ટનું આયોજન કરેલ છે. સદરહુ સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો એકતરફવાળા યાને લખી આપનારનો છે.

આમ સદરહુ સ્કીમ અંગે રી-ડેવલોપમેન્ટ માટે અમો એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમનું રી-ડેવલોપમેન્ટ કરવા અને તેમા રહેઠાણના ફ્લેટો તથા વાણીજયની દુકાનો/ઓફીસોનું જરૂરી પ્લાન મંજુર કરાવી તે અનુસારનું બાંધકામ કરી સ્કીમ બનાવવાનું તથા સર્વાંગી ડેવલોપમેન્ટ કરવાનુ કામ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપીલ જે ડેવલોપમેન્ટ કરાર તા.૧૫/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૦૮૪ થી નોંધાયેલ જેની રૂએ અમો બીજીતરફવાળા યાને કન્ફર્મીંગ પાર્ટી સદર વેચાણ બાનાખતનાં કરારમાં જોડાયેલ છીએ. અને ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની કરી આપેલ છે. જેની રૂએ સદરહુ જમીન ઉપર રી-ડેવલોપમેન્ટ બાદ વિકાસ પામતી નવુ બિલ્ડીંગ નામે **"આદર્શ ફ્લેટ"** નો તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવાની સત્તા અને અધિકાર અમો એકતરફવાળાએ અમારા વતી અને તરફથી બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરેલ છે. જે કુલમુખત્યારનામાં આધારે સદર દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા વતી અને તરફથી સદર વેચાણ બાનાખતનાં કરારમાં સહી, મત્તા કરેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ અને ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટનાં કાયદાની જોગવાઇ અન્વયે સદર સ્કીમની

નોંધણી ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તા. /   /૨૦૧૭ ના રોજ અનુક્રમ નં. .... થી અમાદાવાદ ખાતેની કચેરીમાં કરાવેલ છે. / અગર તો સદરહુ સ્કીમ અંગે અમો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટનાં કાયદાની જોગવાઇ અન્વયે સદર સ્કીમની નોંધણી ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી મંજુરી મેળવા જરૂરી કાર્યવાહીઓ શરૂ કરી દીધેલ છે. જેની નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર/પહોંચ આ કરાર સાથે સામેલ **"પરિશિષ્ટ-બી"** તરીકે જોડેલ છે.

ત્યારબાદ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદર સ્કીમની મુલાકત લીધેલ હતી અને અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તમો ત્રીજીતરફવાળાએ તમારી પસંદગીની સદરહુ સ્કીમ નામે **"આદર્શ ફ્લેટ"** માં આવેલ **........ માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં........** ની **........ ચોરસ મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કાર્પેટ એરીયાના** બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજ તથા સદરહુ સ્કીમનાં રોડ-રસ્તા અને માર્જીનની જગ્યા જેવી સહીયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની **............ ચોરસ મીટર** વાળી સહિયારા વપરાશની હક્કોસહીતની બાંધકામ વાળી મિલકત લેવા સારૂ અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મિલકત તમો ત્રીજીતરફવાળાને કુલ અભરામ નવાદે અઘાટ વેચાણ કિમત રૂ....,....,......../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. અને તે મુજબ ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા પાસે થી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. જે અંગે આપણે ત્રણેય પક્ષકાર આજરોજ આ બાનાખતનાં કરીએ છીએ જેની શરતો અને સમજુતીઓ નીચે મુજબ છે.

-: શરતો :-

૧. આપણે ત્રણેય પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિમત રૂ. .... નક્કી કરવામાં આવેલ છે. જે કિમતે તમો ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ મિલક્ત ખરીદવા સહમત છો અને તે બાબતે તમો ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનારને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી.

૨. સદરહુ વેચાણ કિમતમાં સ્કીમની સહીયારી સગવડો જેવી કે, સદરહુ મિલકતમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજ તથા સદરહુ સ્કીમનાં રોડ-રસ્તા અને રોડ-રસ્તા, પાણી કનેકશન, સ્ટ્રીટ લાઇટ, તથા સદર જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતા તમામ હક્કો વગેરેનો સમાવેશ થાય છે. તે અંગે ત્રીજીતરફવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી. જે તમો ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩.	સદરહુ સ્કીમના બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન અંગેની માહિતી અમો બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનારને આપેલ છે. જે આ કરાર સાથે સામેલ **"પરિશિષ્ટ-એ"** તરીકે જોડેલ છે. જે અંગેની ચકાસણી ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ રાખનારે પોતાનાં એન્જીનીયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. અને તે અંગે ત્રીજીતરફવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી. જે તમો ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૪.	સદરહુ સ્કીમની જમીન અંગે રજુ થયેલ તમામ દસ્તાવેજી પુરાવા તથા ઉપલબ્ધ તમામ સરકારી કે અર્ધસરકારી રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમનાં ટાઇટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ/સર્ટીફીકેટ શ્રી કિશોર બી. શિનોલ, એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે સામેલ **"પરિશિષ્ટ-સી"** તરીકે જોડેલ છે. જે ત્રીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ/ કાયદાનાં નિષ્ણાંત દ્વારા જોઇ, તપાસી લેવડાયેલ છે અને ત્યારબાદ ત્રીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને પાસેથી સદર મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ અને જે અંગે આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે. સદરહુ જમીનના ટાઇટલ અંગે ત્રીજીતરફવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી. જે તમો ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૫.	સદરહુ સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની માહિતી બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને આપેલ છે. જે અંગેની ચકાસણી ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ રાખનારે પોતાનાં એન્જીનીયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. અને તે અંગે ત્રીજીતરફવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી. જે તમો ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

**૬.	સદરહુ મિલકત તમો ત્રીજીતરફવાળાને કુલ અભરામ નવાદે અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂ....,......,.........../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. તે તમો ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. અને સદરહુ મિલકતનાં વેચાણ બાનાપેટે રૂ..................=૦૦ અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ વેચાણ અવેજની રકમનાં વધુમાં વધુ ૧૦ % જેટલી રકમ) નાં આજરોજ નીચેનાં અવેજનાં પરિશિષ્ટમાં દર્શાવિલ વિગતે વેચાણ બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે.**

અવેજનુ પરિશિષ્ટ

ક્રમ	વિગત	રકમ
૧		
૨		
૩		
	કુલ	રૂ............=૦૦

એ રીતે સદરહુ મિલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજનાં રૂ..................=૦૦ અંકે રૂપિયા ....પુરા ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી ઉપરોક્ત વિગતે મળેલ છે. જેની આ પહોંચ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજનાં સમયે વેચાણ અવેજમાં મજરે ગણી આપવાની છે. જે હકીકત અમો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખીએ છીએ. જ્યારે બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. જે માટે તમો ત્રીજીતરફવાળા સંમત છો.

રૂ..........=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૩૦ % થી વધારે નહી) સદર બાનાખતનાં કરાર રજીસ્ટર્ડ થયા તારીખ થી ત્રણ મહીનામા ચુકવવાનાં રહેશે.
રૂ..........=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૪૫ % થી વધારે નહી) સદરહુ સ્કીમનાં પ્લીન્થ લેવલ સુંધીનાં કામ પૂર્ણ થાય તે વખતે ચુકવવાનાં રહેશે.
રૂ..........=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૭૦ % થી વધારે નહી) સદરહુ સ્કીમનાં આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચનું સંપૂર્ણ કામ પૂર્ણ થાય તે વખતે ચુકવવાનાં રહેશે.
રૂ..........=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૭૫ % થી વધારે નહી) સદરહુ સ્કીમની દિવાલો, અદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી–બારણાનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાનાં રહેશે.
રૂ..........=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૮૦ % થી વધારે નહી) સદરહુ સ્કીમનાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લેફ્ટ વેલ જેવી કોમન બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાનાં રહેશે.
રૂ..........=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૮૫ % થી વધારે નહી) સદરહુ સ્કીમનાં બહારનું પ્લમ્બીંગ કામ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનું વોટરપ્રુફીંગ સહિતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાનાં રહેશે.
રૂ..........=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજનાં ૯૫ % થી વધારે નહી) સદરહુ સ્કીમની વોટર પમ્પ્સ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો–મીકિનીકલ અને એનવાર્યમેન્ટ જરૂરીયાતો, એન્ટરન્સ, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાનાં રહેશે.

રૂ..........=૦૦	**અંકે રૂપિયા .... પુરા (બાકી ૫ % રહેતો વેચાણ અવેજ) સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાનાં રહેશે.**

૭. સદરહુ મિલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ ઉપરોક્ત વિગતે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાનો છે અને રહેશે. પરંતુ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત ખરીદવા લોન લેવાની હોય તો લોન વધુમાં વધુ ૬ (માસ) નાં સમય ગાળામાં મેળવી લેવાની રહેશે. જો કોઈ કારણો સર લોન મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તમો ત્રીજીતરફવાળાએ ઉપરોકત અવેજ ચુકવવાનાં શીડ્યુલ માં જણાવ્યા પ્રમાણે સમય સર બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપવાનો છે. જો તમો ત્રીજીતરફવાળા બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી ઉપરોક્ત સમયમર્યાદામાં કરી ન શકો અથવા નિષ્ફળ જશો તો જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાવ છો તે રકમ પર જ્યાં સુધી તે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી ન આપો ત્યા સુધી ૧૦.૪૦ % વ્યાજ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને આપવાનું છે અને રહેશે. પરંતુ વધુમાં વધુ આ સમયમર્યાદા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ ૬૫ % ટકા પૂર્ણ થશે ત્યા સુધીની ગણવાની છે. તેમજ ત્યારબાદ આ કરાર આપોઆપ રદ્દબાદત ગણાશે તથા તમો ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરવામાં આવશે ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાને પરત કરવામાં આવશે. જે અંગે તમો ત્રીજીતરફવાળા કોઈ જ કાયદાકીય તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવા હક્કદાર નથી કે ઉઠાવવાનો નથી તેવી સ્પષ્ટ શરત અને સમજુતી અનુસાર સદરહુ મિલકત ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગે એકતરફવાળાએ અને બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને આ મિલકત વેચાણ આપવા અંગે આ વેચાણ બાનાખત કરી આપેલ છે. જે તમામ હકીકત ત્રીજીતરફવાળાને બીનશરતી રીતે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ત્રીજીતરફવાળા એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને પાકી ખાત્રી અને ભરોશો આપીએ છીએ.

૮. સદરહું સ્કીમની બી.યુ. (બીલ્ડીંગ યુઝ) પરમીશન આવ્યા થી એક મહિનામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. અને સદરહુ મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ અને બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને કરી આપવાનો છે. તેમજ સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે. તે અંગેના જરૂરી તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પણ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને સોંપવાનાં છે અને રહેશે. જે અમો એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા અને તમો ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૯. **સદરહુ સ્કીમ તથા તેમાં આવેલ સદરહુ મિલક્ત અગર તેનો કોઇપણ ભાગ ઉપર અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ કોઇને કોઇ પ્રકારે ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઇતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઇ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. કે કોઇપણ નાણાંકીય સંસ્થા માંથી ધિરાણ મેળવેલ નથી. આમ સદરહુ મિલકત અને તેનાં તમામ હક્કો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. જેની અમો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા પાકી ખાત્રી અને ભરોષો તમો ત્રીજીતરફવાળાને આપીએ છીએ.**

૧૦. સદરહુ સ્કીમની જમીનની સબંધમાં આજની તારીખ જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન રૂલ્સ ૨૦૧૭ (જી.ડી.સી.આર) નાં કાયદા મુજબ ઉપ્લબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) 657.85 ચોરસ મીટર છે જ્યારે હાલની બેલેન્સ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) તથા ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર ટી.ડી.આર. કે વધારા રકમ ચુકવીને મળવાપાત્ર ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) 986.70 ચોરસ મીટર છે જે પ્રમાણે હાલનાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.)740.88 ચોરસ મીટર નો ઉપયોગ એકતરફવાળાએ કરેલ છે પરંતુ ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનના ફેરફરોને લીધે વખતો વખત જે ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) માં વધારો થાય કે વધારાની ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) પ્રાપ્ત થાય તો તેવી વખતો વખત મળતી ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) મુજબ વધરાનું બાંધકામ કરવાનાં તમામ હક્કો ત્રીજીતરફવાળા છે અને રહેશે અને તેનો ઉપયોગ ત્રીજીતરફવાળા તેમની ઇચ્છા અનુસાર કરશે. તેવા તમામ હક્કો ત્રીજીતરફવાળાને આપેલ છે અને રહેશે. વધુમાં સદરહુ મિલકતનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર છે. તેમાં આવેલ બાલ્કની/ગેલરીનાં એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. તેમજ સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વોશ અરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. સદરહુ સ્કીમનાં રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટની સદરહુ મિલકતનાં ભાગે પડતા આવતી વણવહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. તેમજ સદરહું મિલકતનાં બાંધકામ અંગેના અન્ય સ્પેશીફીકેશન પાસ થયેલ પ્લાન આ સાથે સામે "પરિશિષ્ટ-એ" પ્રમાણે છે તે તમામની કિમતનો સમાવેશ સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિમતમાં થઇ ગયેલ છે.

૧૧. સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ કિમતમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનો ચાર્જ, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ કંમ્પનીનો કનેકશન ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા મેઇન્ટેન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ પ્રકારનાં હાલનાં તથા વખતો વખતના સરકરી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો ત્રીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. જે તમો ત્રીજીતરફવાળાબે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૨. સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ એકતરવાળા અને બીજીતરફવાળાએ તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૦ સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું છે યાને કે સદરહુ બાનાખતની મુદત ૧૫ મહીનાની છે. પરંતુ જો કોઇ કુદરતી આફત જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, વરસાદ કે માલસામાનની અછત યાને માલસામાન બજારમાં ઉપ્લબ્ધ ન હોય તેવાં સંજોગોમાં બાંધકામ પૂર્ણ ન થાય તો મુદતમાં આપો આપ વધારો થયેલ ગણાશે. જે તમો ત્રીજીતરફવાળાને બીનશરતી રીતે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૩. સદરહુ સ્કીમનું કાયમ માટે "આદર્શ ફ્લેટ" તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઇ ફેરફાર કરવાનો નથી. યાને કોઇપણ સંજોગોમાં નામ બદલી શકાશે નહી.

૧૪. સદરહુ સ્કીમ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ના મણિનગર તાલુકાના મોજે ગામ રાજપુર-હીરપુર ની સીમ ના સર્વે-બ્લોક નં. ૬૪૨ ની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૪ માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૨ નાં સબ પ્લોટ નં. ૪૩-બી નાં સીટી સર્વે નં. ૬૪૨, ૬૪૩, ૬૪૪, ૬૪૫ ની ૩૬૫ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"આદર્શ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીયેશન"** નામની સ્કીમ કે જે **"આદર્શ ફ્લેટ"** નામ થી ઓળખાય તે સ્કીમનાં **"ઓમ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર"** દ્વારા રી-ડેવલોપમેન્ટ કર્યા બાદ નવા બનતા બિલ્ડીંગનાં .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** ની **........ ચોરસ મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ)** કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજ તથા સદરહુ સ્કીમનાં રોડ-રસ્તા જેવી સહીયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની **............ ચોરસ મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ)** વાળી સહિયારા વપરાશની હક્કોસહીતની બાંધકામ વાળી મિલકત તમો ત્રીજીતરફવાળાએ કુલ અભરામ નવાદે અઘાટ વેચાણ કિમત રૂ....,....,......../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. જે અંગે ત્રીજીતરફવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર ન હતો, હાલમાં નથી કે ભવિષ્યમાં પણ લેવાનો નથી. જે અંગે ત્રીજીતરફવાળા એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને પાકી ખાત્રી અને ભરોસો આપીએ છીએ.

૧૫. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, પાણીની પાઇપ લાઇન, ગટર લાઇન, સુએઝ લાઇન તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઇન, ટેલીફોન લાઇન વિગેરે તથા ફ્લેટમાં લાવવા લઇ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઇટો, માર્જીનની જમીન વિગેરે તમામ સુવિધારો સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશીની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક તેમજ ઉપર દર્શાવેલ કોમન જમીન, કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન મિલકત તેમજ આમ આ

તમામ કોમન જગ્યાઓ, પાર્કીંગ, કોમન મિલકતો તથા કોમન એમીનીટીઝમાં સ્કીમના દરેક સભ્યોનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેલો છે. પરંતુ સ્કીમમાં ફ્લેટ કે દુકન ખરીદનાર કોઇપણ વ્યકિતને તેમાં સ્વતંત્ર હક્ક, હિત, હિસ્સો મળી શકશે નહિ. આ વેચાણ બાનાખત થી તમો ત્રીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનાં હક્કો પ્રાપ્ત થયેલ છે તે સીવાય સહીયારી સગવડતાઓના સ્વતંત્ર હક્ક ઉત્પન્ન થયેલા નથી અને થશે નહી તથા તેમ થવાનું ગણાશે નહીં તથા તેનો સ્વતંત્ર હક્ક/હિસ્સો તમો ત્રીજીતરફવાળા માંગી શકશો નહી. આમ સદરહુ મિલકતમાં વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીનનો સ્વતંત્ર હિસ્સો કોઇપણ સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળાને મળવા પાત્ર નથી. જે હકીકત ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર છે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી થી સદરહુ મિલકત ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે. વધુમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ મિલકત ખરીદનાર સભ્યોને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારી મિલકત તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે, જે તમો ત્રીજીતરફવાળા તથા અન્ય તમામ સભ્યોએ સંયુક્ત રીતે નિર્ણય લઇ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ ત્રીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ સભ્યોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

વધુમાં સદરહુ સ્કીમ અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા બિલ્ડીંગ યુસ પરમીશન (બી.યુ.) યાને વપરાગ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ સદરહુ સ્કીમનાં કોમન એરીયા, ધાબાનાં હક્કો તથા વધારાની મળવા પાત્ર વધારાની ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) જેવા વખતો વખતનાં મળવા પાત્ર તમામ હક્ક હિસ્સાઓ ઉપર એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાનો કોઇ હક્ક રહેશે નહી. તેવા મળવા પાત્ર તમામ હક્કો માત્રને માત્ર સદરહુ સોસાયટી કે એસોસીયેશનનાં છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૬. સદરહુ સ્કીમનાં બાંધકામ સારૂ જે આર્કિટેક, સીવિલ એન્જીનીયર, સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર, કોન્ટ્રાકટરો, ઇત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તે અંગેની તમામ જાણકારી/માહીતી ત્રીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા જે કોઇ કરાર, લખાણો થયેલ છે તે ત્રીજીતરફવાળા માહીતગાર છે અને તે જોઇ, તપાસી લીધેલ છે. તે તમામ લખાણો ત્રીજીતરફવાળાને બીનશરતી કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૭. સદરહુ સ્કીમનાં પ્રોજેકટ ઉપર જરૂરી કાયદાકીય વર્ક ઇન્સ્યોરન્સ બીજીતરફવાળાએ લીધેલ છે. જે અંગેની માહિતી ત્રીજીતરફવાળાને છે.

૧૮. સદરહુ સ્કીમ બીજીતરફવાળા જો સદરહુ બાનાખતમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ ન કરી શકે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો ત્રીજીતરફવાળાને સોંપી યાને આપી ન શકે તો ત્રીજીતરફવાળા કોઇપણ કારણ વગર સદરહુ મિલકત અંગે ચુકવેલ બાના તથા વેચાણ અવેજની રકમ વ્યાજ સહિત પરત માંગવા હક્કદાર છો અને રહેશો અને તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ માંથી બીજીતરફવાળાએ વહીવટી ખર્ચ પેટે રૂ.૨૧,૦૦૦=૦૦ અંકે રૂપિયા એકવીસ હજાર પુરા બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ પર ૧૦.૪૦ % વાર્ષિક વ્યાજ ગણીને વેચાણ બાના તથા અવેજ પેટે આપેલ રકમ પરત ચુકવી આપવાની છે. પરંતુ તેમ છતા પણ ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગતા હશો તો અમો બીજીતરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં દર્શાવેલ કામપૂર્ણ કર્યાની તારીખ થી જ્યાં સુધી તમો ત્રીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ ન કરી આપીએ અને કબજો ન સોંપીએ ત્યાં સુધીના સમય માટે અમો બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને વાર્ષિક ૧૦.૪૦ % લેખે વ્યાજ ચુકવી આપવાનું છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૯. આ કરાર અનુસાર ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવા પાત્ર થતી લેણાની રકમ કે જે ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઇપણ રકમ ઉપરોક્ત અવેજ ચુકવવાનાં શીડ્યુલની નિયત તારીખે ત્રીજીતરફવાળા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાવ તો બાકી નીકળતી અવેજની રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૦.૪૦ % લેખે વ્યાજ વસૂલ કરવાનાં બીજીતરફવાળા હક્કદાર છે અને રહેશે પરંતુ ત્રીજીતરફવાળા તેવા હપ્તાની રકમની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસૂર કરે તો, એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને રદ્દ કરવા હક્કદાર છે અને રહેશે અને તે બાબતે ત્રીજીતરફવાળા તરફથી કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાત, લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા સામે કરી શકશે નહી. અને તેમ છતા પણ જો કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદ્દ બાતલ ગણાશે. જે તમો ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૦. એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર સમાપ્ત યાને રદ્દ કરવાનો ઈરાદો ધરવતા હોવાની અને તેઓ કઇ ચોક્કસ શરતનાં ભંગ બદલ આ કરાર સમાપ્ત યાને રદ્દ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટીસ તેમણે ત્રીજીતરફવાળાએ પુરાપાડેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને ત્રીજીતરફવાળાએ પુરા પાડેલ ઇ-મેઇલ એડ્રેસ પર ઇ-મેઇલ પર આપવાની રહેશે, ત્રીજીતરફવાળા નોટીસના સમયગાળાની અંદર શરત ભંગ સુધારી ન લે તઓ નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત યાને રદ્દ કરવા હક્કદાર છે અને રહેશે. તે બાબતે ત્રીજીતરફવાળા તરફથી કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ

કાર્યવાહી કે ફરીયાદ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા સામે કરી શકશે નહી. અને તેમ છતા પણ જો કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદ્દ બાતલ ગણાશે. જે તમો ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૧. સદરહુ સ્કીમના મેઇન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. તમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહું સર્વિસ સોસાયટીનાં સભ્ય/મેમ્બર થવાનું ફરજીયાત છે અને રહેશે. ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમમાં મિલકત ખરીદનારે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહકારથી રહેવાનું છે અને અન્યને તકલીફ પડે તેવા કોઇ કૃત્યો કરવાના નથી. સદરહુ સ્કીમમાં જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તેમાં ફરજીયાત પણે સભ્ય તરીકે જોડાવાનું છે. અને સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ નિયમો તથા ઠરાવોનું ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું છે. આમ ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનાં સભાસદ બનવાની શરત, કબુલ, મંજુર રાખેલ હોઇ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ બાનાખતના કરાથી થી ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

૨૨. સદરહું સ્કીમની બી.યુ. (બીલ્ડીંગ યુઝ) પરમીશન આવ્યા ની લેખીત નોટીસ/જાણ ત્રીજીતરફવાળાને તેઓએ આપેલ સરનામે કર્યાનાં ૧૫ દિવસમાં ત્રીજીતરફવાળાને કારણે દસ્તાવેજ ન કરાવે અને તેઓ સદરહુ મિલકતનો કબજો પણ ન મેળવે તો પણ બી.યુ. (બીલ્ડીંગ યુઝ) પરમીશન આવ્યા થી એક મહિના બાદથી સોસાયટીએ નક્કી કરેલ મેઇન્ટેનન્સની રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ નિયમીત સમય સર દર મહિને ચુકવવાની રહેશે. જે તમો ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૩. સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ સક્ષમ સત્તાધિકારી તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણ પત્ર (બી.યુ. પરમીશન) આપવામાં આવે તે પછી મિલકતનાં નક્કી કરેલ ક્ષેત્રફળમાં આશરે ૩% જેટલો વધારો કે ઘટાડો થાય તો તેવા સંજોગોમાં વધેલ કે ઘટેલ ક્ષેત્રફળ અનુસાર ગણતરી કરી જો ક્ષેત્રફળમાં ઘટાડો થયેલ હોય તો ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પર ૧૦.૪૦ % વાર્ષિક વ્યાજ ગણીને આપેલ રકમ ૪૫ દિવસમાં પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. અને જો ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હોય તો વધારાનાં ક્ષેત્રફળ અનુસાર જે વધારાનાં વેચાણ અવેજની રકમ થાય તે વધારાની રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને અવેજનાં પરિશિષ્ટ પ્રમાણે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે જે બીજીતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૪. સદરહુ મિલકતનાં પઝેશન સુપ્રત કર્યાબાદ બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાંજો કોઇ સ્ટ્રકચરલ ખામી, કે કારીગરની કામગીરીને લીધી કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધી ઉભી થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ દૂર યાને રીપેર કરી આપવાની છે અને રહેશે. અને જો આવી ખામી સુધારવાની શક્ય ન હોય તેવા

કિસ્સામાં ત્રીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ(રેરા), ૨૦૧૬ ના અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ આવી ખામી માટે બીજીતરફવાળા પાસેથી વળતર મેળવવાને હક્કદાર છે અને રહેશે પરંતુ સદરહુ સ્કીમનાં યુનિટ હોલ્ડરો યાને સભ્યો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકત કે સદરહુ સ્કીમની સહીયાર સગવડો અને વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે કે નુકશાન પહોંચાડવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ મિલકત કે સદરહુ સ્કીમને થયેલ નુકશાન અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી સદરહુ સ્કીમનાં સભ્યોની રહેશે અને તેનાં રીપેરીંગ અંગે જે કોઈપણ ખર્ચ થાય તે તમો ત્રીજીતરફવાળા અને સદરહુ સ્કીમનાં સભ્યોએ એકલાએ જ ભોગવવાનો છે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આફત જેવી કે પુર, ધરતીકંપ, વાવાઝોડું કે અન્ય કોઈ માનવસર્જીત આફતો, યુધ્ધ, હુલ્લડ, આંતરીકવિગ્રહને કારણે જાનમાલની હાની સર્જાય, બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તો યા સભ્યો, વ્યકિત કે સંસ્થા દ્વારા સ્ટ્રકચરલ ફેરફાર કરતા નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે અને તે અંગે એકતરફવાળા કે બીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી નથી કે રહેશે નહી. જે ત્રીજીતરફવાળાને બીનશરતી રીતે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૫. સદરહુ મિલકતનું રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ(રેરા), ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઈ સદરહુ મિલકતનો બિલ્ટઅપ એરીયા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ .... ચોરસમીટર છે. અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવશે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ બાનાખતના કરારમાં કરવામાં આવેલ છે. અને દસ્તાવેજમાં પણ કરવામાં આવશે. જે ત્રણેય પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૬. સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામની મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા, પાર્કીંગ જગ્યા, તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારનાં સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા ત્રીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ.

૨૭. સદરહુ મિલકતનાં તમો ત્રીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં બે ભાગ કરવાનાં નથી કે હયાત બારી-બારણાં તથા સદરહુ મિલકતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવાનો નથી. કે સદરહુ મિલકતમાં અન્ય કોઈ જગ્યાએ બારી-બારણાં મુકવાના નથી કે બહારનાં એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરા પાડવાનાં નથી. વધુમાં તમો ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમનાં બહારનાં દેખાવનો કોઈ પણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમાં કોઈ પણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંત સમગ્ર સ્કીમના બાહ્ય દેખાવને વિપરીત અસર થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશે નહી. આમ સ્કીમના દરેક સભ્યોએ સદરહુ સ્કીમનાં એલીવેશનમાં ફેરફાર

કરવાનો કોઇપણ પ્રકારનો અધિકાર નથી અને કરશે તો તેવા તમામ ફેરફાર અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે સ્કીમના અન્ય સભ્યો વેચાણ લેનાર યાને ત્રીજીતરફવાળા સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે. જે અંગે અમો ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનાર કોઇ વાંધો કે વિરોધ કરીશુ નહી કે કોઇ કાયદાકીય કાર્યવાહી કે દાવાદુવી પણ કરીશુ નહી. જે ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૮. સદર સ્કીમમાં આવવા જવા માટે રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ તેમજ પાર્કીંગ માટે પ્લાન મુજબ પાર્કીંગની સુવિધા ઉપલબ્ધ છે. અને સદરહુ યોજનમાં વાહનોના વ્યવસ્થિત પાર્કીંગ આયોજન માટે સ્કીમમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ આયોજન કરવામાં આવેલ છે. પાર્કીંગમાં તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અન્ય સભ્યોને અડચણ કે અટકાયત ન થાય તે રીતે પાર્કીંગ કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ સ્કીમમાં આવવા જવાનાં રોડ-રસ્તા ખુલ્લા રાખવાનાં છે. સદરહુ કોમન પાર્કીંગની જગ્યાઓ હર હંમેશ સહીયારી ઉપયોગની ગણાશે. તેમજ અન્ય સભ્યોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનું નથી. જે ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૯. સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનારે માત્ર ને માત્ર રહેણાંકનાં હેતુ માટે કરવાનો છે તે સિવાય કોઇપણ કોમર્શીયલ, હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, કંપની ગેસ્ટ હાઉસ, ટ્રસ્ટની પ્રવૃતિ, ધાર્મિક પ્રવૃતિ, ડેરી-પાર્લર, કન્સલ્ટેશન, હોસ્પીટલ, લેબોરેટરી, વિડીયો ગેમ પાર્લર, બ્યુટી પાર્લર, સાયબર કેફે, ટ્યુશન અને કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસીસ એન્ડ રીપેરીંગ કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃતિઓ સારૂ કરી શકસે નહી. જે ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. / **(તમો ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનાર તેમની માલિકીની મિલકતમાં કોઇ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઇ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવો કોઇ ગેરકાયદેસર/અસામાજીક ધંધો કરશે/કરાવશે નહીં, જેનાથી બાંધકામનાં માળખાને નુકશાન થાય કે સ્કીમના અન્ય માલિકોને કોઇ નુકશાન થાય. દુકાન માટે)**

૩૦. સદરહુ સ્કીમની સહીયારી મિલકત જેવી કે સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પ્લોટ, પાર્કીંગ પ્લેસ, કંપાઉન્ડ વોલ, માર્જીનની જગ્યા, પાણીની પાઇપ લાઇન, ગટર લાઇન, સુએઝ લાઇન તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઇન, ટેલીફોન લાઇન વિગેરે તથા ફ્લેટમાં લાવવા લઇ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઇટો, માર્જીનની જમીન વિગેરે તમો ત્રીજીતરફવાળા તથા અન્ય તમામ સભ્યોની સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક છે અને રહેશે. સદરહુ સ્કીમમાં ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનું ક્ષેત્રફળ તથા સ્કીમના સહીયારા બાંધકામ, કોમન પ્લોટ, પાર્કીંગ એરીયા, ગાર્ડન, રોડ-રસ્તા, અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ ટાંકી વિગેરેનો વપરાશી તથા સહીયારી સગવડતાઓના વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક, હિસ્સો ઉમેરવામાં આવે તો ત્રીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનાં ક્ષેત્રફળ પ્રમાણે

નક્કી થયા પ્રમાણે વધારાનાં બાંધકામનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો પ્રાપ્ત થાય છે. તે હકીકતની ત્રીજીતરફવાળાએ જોઇ, વિચારી, તપાસીને ખાત્રી કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે હકીકત ત્રીજીતરફવાળાને બીનશરતી કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જે તમામ હક્કો સ્વતંત્ર માંગવા કે મેળવવા ત્રીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ.

૩૧. સદરહુ સ્કીમની સહીયારી મિલકત જેવી કે સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પ્લોટ, પાર્કીંગ પ્લેસ, કંપાઉન્ડ વોલ, માર્જીનની જગ્યા, પાણીની પાઇપ લાઇન, ગટર લાઇન, સુએઝ લાઇન તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઇન, ટેલીફોન લાઇન વિગેરે તથા ફ્લેટમાં લાવવા લઇ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઇટો, માર્જીનની જમીન તથા કોમન બાંધકામ તથા કોમન સગવડતાઓ વિગેરેની ગણતરી કરવામાં આવે તો વધારાનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો દરેક સભ્યોને પ્રાપ્ત થાય તે નક્કી કરેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારનો છે. જે હકીકત ત્રીજીતરફવાળાએ તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઇ, તપાસી સમજી લીધેલ છે. અને આ તમામ સહીયારૂ બાંધકામ અને સગવતા અંગે કોઇપણ પ્રકારનો વધારાનો નાણાંકીય અવેજ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ નથી તેથી તેવી સગવડતાઓ અંગે ભવિષ્યમાં કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા તમો ત્રીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ કબુલાત ત્રીજીતરફવાળા એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને આપીએ છીએ. જે ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩૨. સદરહુ સ્કીમના મેઇન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. તમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહું સર્વિસ સોસાયટીનાં સભ્ય/મેમ્બર થવાનું ફરજીયાત છે અને રહેશે. અને મેઇન્ટેનન્સ પેટે નક્કી થયા અનુસારની ડીપોઝીટ તથા ત્યારબાદ સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે અનુસારનું માસીક/વાર્ષિસ મેઇન્ટેનન્સની રકમ તથા અન્ય જે કોઇ વહીવટી ફાળો ઉઘરાવવામાં આવે તે તમામ વખતો વખત ત્રીજીતરફવાળાએ આપવાનો રહેશે. જો ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનાર આવી રકમ ચૂકવશે નહી તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ત્રીજીતરફવાળા ગુમાવશે, તેમજ તેની સામે પ્રવર્તમાન નીતિનિયમો અનુસાર સહીયારી સગવડતાઓના વપરાશ હક્ક રદ્દ કરવા કાયદેસરની કાર્યવાહી ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનારના ખર્ચે હાથ ધરવામાં આવશે.

૩૩. સદરહુ મિલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીનાં તમામ પ્રકારના વેરાઓ જેવા કે પંચાયત વેરો, ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો, લાઇટબીલ, જી.એસ.ટી. જેવા સરકારી કે અર્ધ સરકારી વેરા વિગેરે ભરપાઇ કરવાને જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે તથા સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યા પછીના તમામ કોમન વેરાઓ તથા સદરહુ મિલકતનાં તમામ પ્રકારનાં વેરા જેવાકે

મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ બીલ, લાઇટ બીલ, વહીવટી ફાળો, જેવા તમામ અર્ધ સરકારી તથા સરકારી તમામ વેરાઓ તમો ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનારે ભરવાનાં છે.

૩૪. **વધુમાં અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા તમો ત્રીજીતરફવાળાને ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલકત અગર તેનો કોઇપણ ભાગ અમોએ કોઇને કોઇ પ્રકારે ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઇતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઇ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઇપણ ભાગ ઉપર કોઇનો લેણાનો કે કોઇપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઇપણ ભાગ અંગે કોઇપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઇપણ પ્રકારની દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઇ નોટીસ કોર્ટથી બજી કે બજવેલ નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલકત હક્કોને આધિન સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. જે ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનારે જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે ત્રીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.**

૩૫. સદરહું મીલકત વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા સારૂ જે કાંઇ કાયદાકીય મંજુરી લેવે પડે તે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ તેમના ખર્ચે અને જોખમે લેવાની છે. અને વેચાણ દસ્તાવેજ માટે નો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી ફી, ટાઇપીંગ ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફી તથા સદરહું મીલકત વેચાણ કરવા જે કંઇપણ ખર્ચ થાય તે તમામ પ્રકારનો ખર્ચ તમો ત્રીજીતરફવાળા યાને લખાવી લેનારે એકલા ભોગવવાનો છે.

૩૬. સદરહું મિલકત ત્રીજીતરફવાળાએ જો સંયુક્ત નામે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ હોય તો ત્રીજીતરફવાળા પૈકી જે પ્રથમ નામ હશે તે નામે–સરનામે બીજીતરફવાળા દ્વારા પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે. જે હકીકત ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩૭. સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં જો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી વચ્ચે વાંધો કે તકરાર ક મતભેદ ઉભો થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા, ત્રીજીતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટીના સભ્યો એમ તમામ પક્ષકારોએ સાથે મળીને તેનો ઉકેલ લવવાનો છે અને રહેશે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જઇએ તો ગુજરાત સરકાર દ્વારા રચવામાં આવેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ (રેરા), ૨૦૧૬ ના નિતી–નિયમ મુજબ સમાધાન લાવવાનું છે અને રહેશે.

૩૮. આ બાનાખતનાં કરારના આધારે ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્ય કોઇને કોઇ પ્રકારે તબદીલ, એસાઇન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

૩૯. તમો ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો પુરે પુરો વેચાણ અવેજ અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપો તેમછતાં પણ અમો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા તમો ત્રીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો ત્રીજીતરફવાળા સ્પેશીફીક પરર્ફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર છો.

૪૦. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ બાનાખતના કરાર ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ (રેરા), ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ (રેરા), ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ નાં કાયદાની જોગવાઈઓને આધિન રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં આ બાનાખતની શરતોનો અર્થ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ (રેરા), ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ (રેરા), ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ નાં કાયદાની જોગવાઈઓની વિરૂધમાં થતુ હશે તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવુ લખાણ શરૂઆત થી જ કેન્સલ યાને રદ્દ ગણાશે.

૪૧. આ બાનાખતના કરારમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ (રેરા), ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ (રેરા), ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ નાં કાયદાની જોગવાઈઓને આધિન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાને આવે ત્યારે તમામ પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો છે તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

૪૨. સદરહુ બાનાખતની કોઈપણ શરતો કે જોગવાઈ ગુજરાત સરકાર દ્વારા રચવામાં આવેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ (રેરા), ૨૦૧૬ ના અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ રદ અથવા બિનઅમલપાત્ર કરવામાં આવે કે નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી શરતો કે જોગવાઈઓ આ બાનાખતનાં હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ (રેરા), ૨૦૧૬ ના અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ તથા લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ બાનાખતની બાકીની જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજનાં અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

૪૩. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળાને બજાવવાની થતી તમામ પ્રકારની નોટીસ કે અન્ય કોઇપણ કાગળો/પત્રો રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તથા ઇ–મેઇલ આઇડી/અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓનાં નીચે જણાવેલા સબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યે થી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

એકતરફવાળાનું નામ	:	....
એકતરફવાળાનું સરનામું	:	....
		....
		....
એકતરફવાળાનું ઇ–મેઇલ આઇ.ડી.	:	....
બીજીતરફવાળાનું નામ	:	....
બીજીતરફવાળાનું સરનામું	:	....
		....
		....
બીજીતરફવાળાનું ઇ–મેઇલ આઇ.ડી.	:	....
ત્રીજીતરફવાળાનું નામ	:	....
ત્રીજીતરફવાળાનું સરનામું	:	....
		....
		....
ત્રીજીતરફવાળાનું ઇ–મેઇલ આઇ.ડી.	:	....

આ બાનાખતનાં કરાર કર્યા પછી ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ પક્ષકારોએ એક બીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની છે અને રહેશે જો તેમ કરવામાં નહી આવે તો ઉપર જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને નોટીસ કે સંદેશાઓ યથા પ્રસંગે એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળાને મળ્યા હોવાનું ગણાશે. જે એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૪૪. સદરહુ મિલકત કે જેનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલુ છે, તે અમો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને આ બાનાખતનાં કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

-:: વેચાણ આપેલ મીલકતનું પરિશિષ્ટ ::-

....

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ના મણિનગર તાલુકાના મોજે ગામ રાજપુર-હીરપુર ની સીમ ના સર્વે-બ્લોક નં. ૬૪૨ ની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૪ માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૨ નાં સબ પ્લોટ નં. ૪૩-બી નાં સીટી સર્વે નં. ૬૪૨, ૬૪૩, ૬૪૪, ૬૪૫ ની ૩૬૫ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"આદર્શ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીયેશન"** નામની સ્કીમ કે જે **"આદર્શ ફ્લેટ"** નામ થી ઓળખાય તે સ્કીમનાં **"ઓમ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર"** દ્વારા રી-ડેવલોપમેન્ટ કર્યા બાદ નવા બનતા બિલ્ડીંગનાં **....... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** ની **........ ચોરસ મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ)** કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદરહુ **"આદર્શ ફ્લેટ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓમાંની વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની **......... ચોરસ મીટર** વાળી સહિયારા વપરાશની હક્કોસહીતની મિલકતનો

....

-: વેચાણ આપેલ મીલકતનાં ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે	:	............................આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	............................આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	............................આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	............................આવેલ છે.

સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ રહેણાંકનાં હેતુ માટે થાય છે.

....

એ રીતેના નંબર, માપ તથા ખુંટચાર વચલી મીલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની અંદર આવેલ તમામ રૂમ, રસોડું, ગેલેરી, સંડાસ, બાથરૂમનાં બાંધકામ સાથેની તેની અંદર આવેલ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ તથા ઇલેક્ટ્રીક સર્વીસ ચાલુ વપરાસ સાથેની તથા સદરહું સ્કીમના જે કાંઇ કોમન હક્કો હોય તે તમામ હક્કો સદરહું સ્કીમનાં અન્ય સભ્યો સાથે હળીમળી સહભાગી થઇને સહીયારે વાપર, ઉપયોગ કરવાનાં હક્ક સહીત તથા સદરહું સ્કીમે મુકેલ/આવેલ સીડી, પેસેજ, ધાબાનો તથા લીફ્ટનો તેમજ પાર્કીંગની જગ્યાનો અને તે સિવાયની પણ તમામ કોમન સગવડોનો સહીયારો વાપર, ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહીતની તથા તે અંગે આવતા ખર્ચાઓ પહેલા માલીકો અને કબ્જેદારો સાથે વરાડે પડતા ભોગવવાના હક્કો સહીતની તથા સદરહું સ્કીમ દ્વારા મુકવામાં આવેલ રોડ, રસ્તા ઉપર થઇને હર હંમેશ જવા આવવા તથા ચાલ નીકાલનાં રસ્તા તરીકેનાં હક્કો સહીતની તથા સદર રસ્તાની જમીનમાં થઇને નળ, ગટર, પાઇપો, તાર, ટેલીફોન ઇલેક્ટ્રીકનાં દોરડા, ટી.વી. તથા કેબલનાં વાયરો વિગેરે તમામ લાવવા લઇ જવાનાં હક્કો સહીતની તથા સદરહુ સ્કીમ તરફથી મળતા તમામ કોમન હક્કો સહીતની તથા સદરહું સ્કીમ વખતો વખત જે જે નીતી નિયમો અને ધારા ધોરણો નક્કી કરે તેનું પાલન કરવાની શરત સાથેની તથા સ્કીમમાં

વખતો વખતનાં જે કાંઇ ઠરાવો થાય તે મુજબ વર્તવાની શરતો સાથેની તથા તેનાં અંગેના મળનારા લાભ–લાભો સાથેની સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળા તેમજ બીજીતરફવાળાએ સંયુક્ત રીતે તમો ત્રીજીતરફવાળાને આ વેચાણ બાનાખતનાં કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૪૫. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓના મેઇન્ટેનન્સ સારૂનો તમામ વહીવટ બીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે અને ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પુરતી મેઇન્ટેનન્સ સારૂની રકમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૪૬. આમ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઇપણ શરતો અને સમજૂતીઓનું ત્રીજીતરફવાળા યાને વેચાણ લેનાર પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ કરે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને શરતનાં ભંગ બદલ આ કરાર સમાપ્ત યાને રદ્દ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટીસ તેમણે ત્રીજીતરફવાળાએ પુરાપાડેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને ત્રીજીતરફવાળાએ પુરા પાડેલ ઇ–મેઇલ એડ્રેસ પર ઇ–મેઇલ પર આપવાની રહેશે, ત્રીજીતરફવાળા નોટીસના સમયગાળાની અંદર શરત ભંગ સુધારી ન લે તઓ નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત યાને રદ્દ કરવા હક્કદાર છે અને રહેશે. તે બાબતે ત્રીજીતરફવાળા તરફથી કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાત, લીટીગેશન કે દાવા–દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા સામે કરી શકશે નહી. અને તેમ છતા પણ જો કરે–કરાવે તો તે તમામ આથી રદ્દ બાતલ ગણાશે. જે તમો ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૪૭. આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

૪૮. **"પરિશિષ્ટ–એ"** રજાચીઠ્ઠી અને પાસ થયેલ પ્લાનની નકલ પાના નં. .... પર સામેલ છે.

૪૯. **"પરિશિષ્ટ–બી"** – ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ અન્વયે નોંધાયેલ પ્રમાણ પત્ર/ કરેલ અરજીની નકલ પાના નં.....પર સામેલ છે.

૫૦. **"પરિશિષ્ટ–સી"** શ્રીમતી પ્રતિમા એ. પ્રજાપતિ એડવોકેટ દ્વારા સદરહુ સ્કીમનાં ટાઇટલ અંગેનો આપવામાં આવેલ અભિપ્રાય તેમજ ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ/સર્ટીફીકેટની નકલ પાના નં. .... પર સામેલ છે.

એ રીતે સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અંગેના બાનાખતનો કરાર આપણે ત્રણેય પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી અક્કલ હોંશિયારીથી બિનકેફે, બિનનશે અવસ્થામાં

વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કોઇનાં કોઇપણ જાતનાં દાબ દબાણ કે ધાક ધમકીને વશ થયા વિના તન મનનાં સાવધાનપણામાં કરેલ છે જે અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એક્ઝક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તથા તમો ત્રીજીતરફવાળા યાને લખાવી લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એક્ઝક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે. જે બદલ અમો સાક્ષીઓ રૂબરૂ નીચે સહી મત્તા કરી આપીએ છીએ જે કબુલ મંજુર છે.

આજરોજ તા...... માહે ......સને .... ના દીને શહેર અમદાવાદ મધ્યે,

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

એકતરફવાળા/લખી આપનાર :

....

૧) **આદર્શ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસિયેશન** વતી અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર **શ્રી મિલાપ બીપીનભાઇ ચોક્સી**

બીજીતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પાર્ટી :

....

૧) **"ઓમ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" નામની પેઢીના વતી અને તરફથી તેના તેના વહીવટકર્તા શ્રી મિલાપ બીપીનભાઇ ચોક્સી**

સાક્ષી :

(૧)....................................   (૨)..................................

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા : વેચાણ આપનાર	ફોટોગ્રાફ	ડા.હા.નાં અંગુઠાનું નિશાન

....

૧) **આદર્શ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસિયેશન** વતી અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર **શ્રી મિલાપ બીપીનભાઇ ચોક્સી**

બીજીતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પાર્ટી :

....

૧) **"ઓમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" નામની પેઢીના વતી અને તરફથી તેના તેના વહીવટકર્તા શ્રી મિલાપ બીપીનભાઇ ચોક્સી**

ત્રીજીતરફવાળા/વેચાણ લેનાર :

....

૧)

....

૨)