-: બાનાખત કરાર :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે બાકરોલની સીમના એકત્રીત સર્વે નંબર- ૪૫૧+૪૫૨+૪૫૬/૩ ની કુલ ૪,૩૦,૦૨ ચો.મી. માંથી ડી.પી.રોડની કપાત ૨૩૭૦ ચો.મી. બાદ કરતાં બાકી રહેતી ૪૦૬૩૨ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"શાલીગ્રામ ગ્રીન્સ-II"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બંગલા નંબર **....** ની આશરે **.......** ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળની પ્લોટની જમીન તથા તથા સદરહુ પ્લોટના ભાગે વરાડે પડતી વણ વહેંચાયેલ આશરે .... ચો.મી. જમીન એમ બંને મળીને કુલ પ્લોટ એરીયાની આશરે .... ચો.મી. જમીન તથા તેમાંના આશરે .... ચો.મી. (બીલ્ટઅપ)ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકતનો બાનાખતનો કરાર.

<u>એકતરફવાળા</u>- **શ્રીજી ડેવલોપર્સ**

<u>લખી આપનાર</u> (પાનકાર્ડ નંબર- ACCFS 0808 G)

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટીકર્તા ભાગીદાર-

પ્રફુલકુમાર વીરજીભાઇ કાછડીયા

ઉમર- ૫૩, ધંધો- વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,

ઠે. "શાલીગ્રામ હાઉસ", રાજપથ ક્લબની પાછળ,

બોડકદેવ, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" "એક્તરફવાળા" અગર "લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટીકર્તાઓ તથા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમિનિસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા-</u> ____________________

<u>લખાવી લેનાર</u> (પાનકાર્ડ નંબર- ____________)

ઉમર-___તથા___ધંધો- ____, ધર્મે હિન્દુ,

રહેવાસી-____________________________________

____

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" "બીજીતરફવાળા" અગર "લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારાનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમિનિસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે બાકરોલની સીમના એકત્રીત સર્વે નંબર- ૪૫૧+૪૫૨+૪૫૬/૩ ની કુલ ૪,૩૦,૦૨ ચો.મી. માંથી ડી.પી.રોડની કપાત ૨૩૭૦ ચો.મી. બાદ કરતાં બાકી રહેતી ૪૦૬૩૨ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"શાલીગ્રામ ગ્રીન્સ-II"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બંગલા નંબર **__....__** ની આશરે **__.......__** ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળની પ્લોટની જમીન ઉપર .... ચો.મી. બાંધકામ (બીલ્ટ-અપ), ... ચો.મી. ઈનસાઈડ કાર્પેટ એરીયા, ... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા, ... ચો.મી. વોશ એરીયા સહિત એમ કુલ .... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ વાળી સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ કોમન આંતરીક રોડ, રસ્તા, ક્લબ હાઉસ તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીનના પ્રમાણમાં સદરહુ પ્લોટના ભાગે પડતી વરાડે ગણતા વગર વહેંચાયેલ આશરે .... ચો.મી. જમીન સહિતની મિલકત અમો વેચાણ આપનારની કાયદેસરની માલિકીની આવેલ છે. (નોંધઃ- પ્લોટ એરીયા.......... ચો.મી. તથા ઉપર જણાવ્યા મુજબ વગર વહેંચાયેલ....... ચો.મી. જમીન મળી કુલ પ્લોટ એરીયાની આશરે .... ચો.મી.) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત મોજે ગામ બાકરોલ, તાલુકા આણંદના સર્વે નંબર ૪૮૮/૨/૨ ની ૨૬૩૭ ચો.મી. જમીન તથા સર્વે નંબર ૪૫૧+૪૫૨+૪૫૬/૩ ની ૧૩૫૫૩ ચો.મી. જમીન એમ મળીને કુલ ૧૬૧૯૦ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઘનશ્યામભાઈ હરગોવીંદભાઈ પટેલની માલિકીની આવેલ તેઓ પાસેથી અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. આણંદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૭૦૬ થી તારીખ ૨૧-૦૩-૨૦૧૨ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૩૭૫૮૩ થી તા. ૨૨-૦૮-૨૦૧૨ ના રોજ પડેલ છે.

DRAFT

જત મોજે ગામ બાકરોલ, તાલુકા આણંદના સર્વે નંબર ૪૮૪/૨ ની ૫૦૮૩ ચો.મી. જમીન, સર્વે નંબર ૪૮૬/૨ ની ૧૩૪૮ ચો.મી. જમીન, સર્વે નંબર ૪૮૭/૨ ની ૮૧૯ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર ૪૫૮ પૈકી ૧+૪૫૯+૪૬૫/પૈકી ની ૭૬૯૦ ચો.મી. જમીન એમ મળીને કુલ ૧૪૯૪૦ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઘનશ્યામભાઈ હરગોવીંદભાઈ પટેલની માલિકીની આવેલ તેઓ પાસેથી અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. આણંદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૬૮૯૪ થી તારીખ ૦૬-૦૮-૨૦૧૨ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૩૭૫૮૨ થી તા. ૨૨-૦૮-૨૦૧૨ ના રોજ પડેલ છે.

જત મોજે ગામ બાકરોલ, તાલુકા આણંદના સર્વે નંબર ૪૬૮/પૈકી ૧ ની ૨૩૭૮ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઘનશ્યામભાઈ હરગોવીંદભાઈ પટેલની માલિકીની આવેલ તેઓ પાસેથી અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. આણંદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૯૨૫ થી તારીખ ૨૧-૦૩-૨૦૧૩ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૩૯૦૩૨ થી તા. ૧૯-૦૬-૨૦૧૩ ના રોજ પડેલ છે.

જત મોજે ગામ બાકરોલ, તાલુકા આણંદના સર્વે નંબર ૪૫૭ ની ૨૫૨૯ ચો.મી. પૈકીની વણ વહેંચાયેલ ૧૨૬૪ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઘનશ્યામભાઈ હરગોવીંદભાઈ પટેલની માલિકીની આવેલ તેઓ પાસેથી અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. આણંદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૬૧૨૭ થી તારીખ ૦૧-૦૭-૨૦૧૩ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ

DRAFT

રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૩૯૨૨૧ થી તા. ૦૫-૦૮-૨૦૧૩ ના રોજ પડેલ છે.

જત મોજે ગામ બાકરોલ, તાલુકા આણંદના સર્વે નંબર ૪૫૭ ની ૨૫૨૯ ચો.મી. પૈકીની વણ વહેંચાયેલ ૧૨૬૫ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઘનશ્યામભાઈ હરગોવીંદભાઈ પટેલની માલિકીની આવેલ તેઓ પાસેથી અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. આણંદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૬૨૪૫ થી તારીખ ૦૫-૦૭-૨૦૧૩ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૩૯૨૨૫ થી તા. ૦૫-૦૮-૨૦૧૩ ના રોજ થી પડેલ છે.

જત મોજે ગામ બાકરોલ, તાલુકા આણંદના સર્વે નંબર ૪૮૪/૨ ની ૫૦૮૩ ચો.મી. પૈકીની પૂર્વ દિશાએ આવેલ ૭૦૮ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી કિરણભાઈ વલ્લભભાઈ પટેલને વેચાણ આપેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. આણંદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૯૨૨૬ થી તારીખ ૧૯-૧૦-૨૦૧૩ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૪૪૮૬૩ થી તા. ૧૪-૧૦-૨૦૧૬ ના રોજ પડેલ છે.

જત મોજે ગામ બાકરોલ, તાલુકા આણંદના સર્વે નંબર ૪૬૦ ની ૪૯૫૭ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઘનશ્યામભાઈ હરગોવીંદભાઈ પટેલની માલિકીની આવેલ તેઓ પાસેથી અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. આણંદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૪૫૬૬ થી તારીખ ૧૯-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી

નંબર ૪૮૪૫૧ થી તા. ૨૭-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ થી પડેલ છે. જે નોંધ નામંજુર થતા મે. નાયબ કલેકટર સાહેબના હુકમથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૪૯૩૨૪ થી તા. ૨૬-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજ થી પડેલ છે.

જત મોજે ગામ બાકરોલ, તાલુકા આણંદના સર્વે નંબર ૪૫૮/પૈકી/૨ ની ૧૩૦૦ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઘનશ્યામભાઈ હરગોવીંદભાઈ પટેલની માલિકીની આવેલ તેઓ પાસેથી અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. આણંદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૪૫૬૪ થી તારીખ ૧૯-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૪૮૪૫૩ થી તા. ૨૭-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ થી પડેલ છે. જે નોંધ નામંજુર થતા મે. નાયબ કલેકટર સાહેબના હુકમથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૪૯૩૨૫ થી તા. ૨૬-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજ થી પડેલ છે.

જત મોજે ગામ બાકરોલ, તાલુકા આણંદના સર્વે નંબર ૪૫૮/પૈકી/૩ ની ૧૩૧૫ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઘનશ્યામભાઈ હરગોવીંદભાઈ પટેલની માલિકીની આવેલ તેઓ પાસેથી અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટ્રર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. આણંદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૪૫૬૦ થી તારીખ ૧૯-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૪૮૪૫૨ થી તા. ૨૭-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ થી પડેલ છે. જે નોંધ નામંજુર થતા મે. નાયબ કલેકટર સાહેબના હુકમથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૪૯૩૨૬ થી તા. ૨૬-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજ થી પડેલ છે.

DRAFT

જત મોજે ગામ બાકરોલ, તાલુકા આણંદના સર્વે નંબર ૪૫૮/પૈકી/૪ ની ૧૩૩૦ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન જોધાણી નાનજીભાઈ રવજીભાઈની માલિકીની આવેલ જે જમીન અમો એકતરફવાળાએ રાખેલ અને તેના બદલામાં એકતરફવાળાની માલિકીની સર્વે નંબર ૪૮૪/૨ ની ૪૩૭૫ ચો.મી. પૈકી ૧૨૨૯ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન જોધાણી નાનજીભાઈ રવજીભાઈને આપેલ. જે અંગેનો અદલા બદલીનો દસ્તાવેજ મહે. આણંદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૧૪૧૨ થી તારીખ ૧૦-૧૦-૨૦૧૯ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૪૯૬૭૧ થી તા. ૨૩-૧૦-૨૦૧૯ ના રોજ થી પડેલ છે.

જત મોજે ગામ બાકરોલ, તાલુકા આણંદ, જીલ્લો આણંદના સર્વે નંબર ૪૮૮/૨/૨, ૪૫૧+૪૫૨+૪૫૬/૩, ૪૮૬/૨, ૪૮૭/૨, ૪૫૮/પૈકી૧+૪૫૯+૪૬૫/પૈકી, ૪૬૮/પૈકી૧, ૪૫૭, ૪૫૮/પૈકી/૨, ૪૫૮/પૈકી/૩, ૪૫૮/પૈકી/૪, ૪૬૦, ૪૮૪/૨ વાળી જમીનનું એકત્રીકરણ કરી નવો એકત્રીત સર્વે નંબર ૪૫૧+૪૫૨+૪૫૬/૩ ફાળવવામાં આવેલ તથા તેનું ક્ષેત્રફળ ૪૩૦૦૨ ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલ જેના માલીક અને કબ્જેદાર તરીકે શ્રીજી ડેવલોપર્સનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૫૦૫૧૭ થી તા. ૦૩-૦૭-૨૦૨૦ ના રોજ થી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, અવકુડાના તા. ૦૪-૦૨-૨૦૨૧ ના હુકમ ક્રમાંક અવકુડા/કપાત/વશી/૧૪૫ થી સર્વે નંબર ૪૫૧+૪૫૨+૪૫૬/૩ ની ૪૩૦૦૨ ચો.મી. જમીન માંથી ડી.પી.રોડની કપાત ૨૩૭૦ ચો.મી. કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૫૧૫૦૩ થી તા. ૦૪-૦૩-૨૦૨૧ ના રોજ થી પડેલ છે. આમ રોડ કપાત બાદ બાકી રહેતી ૪૦૬૩૨ ચો.મી. જમીનના રાઈટ્સ ઓફ રેકર્ડ તથા રેવન્યુ રેકર્ડમાં એકતરફવાળા પ્રમોટરનું નામ માલીક અને કબ્જેદાર તરીકે ચાલે છે.

DRAFT

ત્યારબાદ જીલ્લા કલેકટર સાહેબશ્રી, આણંદના હુકમ નંબર-૩૫૩/૧૫/૦૪/૦૧૫/૨૦૨૧ થી તારીખ ૦૭/૦૫/૨૦૨૧ (નં. જમન-૧/વશી/૪૦૩૩ થી ૪૦૪૧ થી તા. ૧૧/૦૫/૨૦૨૧) ના રોજથી એકત્રીત સર્વે નંબર ૪૫૧+૪૫૨+૪૫૬/૩ ની ૪૩૦૦૨ ચો.મી. જમીનને બિનખેતીહેતુ ફેર (રહેણાંક) માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૫૧૭૧૦ થી તા. ૦૭/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજથી પડેલ છે.

ઉપરોક્ત વિગતે અમો વેચાણ આપનારા એકત્રીત સર્વે નંબર ૪૫૧+૪૫૨+૪૫૬/૩ ની જમીનના કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક બનેલ. જેને હવે પછી આ બાનાખતમાં "પ્રોજેક્ટ લેન્ડ" અથવા "સદરહુ જમીન" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અમો એકતરફવાળાને સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના તથા ડેવલોપ કરવાના પૂરતા હક્ક અને અધિકારો છે.

ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર રેસિડેન્શિયલ યુનિટની "શાલીગ્રામ ગ્રીન્સ-II" નામની સ્કીમ મુકેલ છે. જેમાં બાંધકામ કરવા માટે આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) દ્વારા પ્લાનો મંજુર કરી (૧) રજાચીઠ્ઠી નંબર-અવકુડા/રી.લે.આઉટ/વિ.પ./વશી/૧૪૨ (ક્રમાંક:- એસ.આર. નં-૬), (૨) રજાચીઠ્ઠી નંબર- 1005BP20210560 - રીવાઈઝ રજાચીઠ્ઠી નંબર- 1005BP21220003 અને (૩) રજાચીઠ્ઠી નંબર- 1005BP20210561 - રીવાઈઝ રજાચીઠ્ઠી નંબર- 1005BP21220004 થી આપવામાં આવેલ છે. આમ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ૨૨૪ બંગ્લોઝ/યુનિટનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂરિયાત મુજબ આ યુનિટની સંખ્યામાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય અને બંધનકર્તા રહેશે.

સદરહુ પ્રોજેક્ટ લેન્ડની દક્ષિણ દિશાએ મોજે બાકરોલના સર્વે નંબર ૪૬૮ પૈકીની ૨૩૭૭ ચો.મી. જમીન આવેલ છે, જેથી દક્ષિણ દિશાએ આવેલ ૪૬૮ પૈકી વાળી જમીનમાં આવવા-જવાના હક્કો હતા તે મુજબ શાલીગ્રામ ગ્રીન્સ-II પ્રોજેક્ટના બંગલા નંબર .... તથા બંગલા નંબર .... ની વચ્ચે મુકવામાં આવેલ રોડમાંથી સર્વે નંબર ૪૬૮ પૈકીના પ્લોટના માલિકોને વાપરવાનો, જવા આવવાનો તેમને હક્ક છે અને રહેશે. તે અંગેનો સમજુતી કરાર તા. .... ના રોજ એકતરફવાળાએ લખી આપેલ છે. જે બીજીતરફવાળા કબુલ મંજુર રાખે છે અને તેમાં રસ્તાના હક્કોમાં બીજીતરફવાળાએ કયારેય અંતરાય કરવાનો નથી.

પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફક્ત ૭૩૧૩૬.૯૭ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ(FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફએસઆઈતરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૭૩૧૩૬.૯૭ ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૫૪૩૧.૬૩ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

DRAFT

ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અમલમાં આવતા સદર કાયદાની જોગવાઈ મુજબ અમો એકતરફ્વાળાએ સદર યોજના/પ્રોજેક્ટનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે. જે અંતર્ગત રેરા ઓથોરીટી દ્વારા રજીસ્ટર્ડ નંબર .... આપવામાં આવેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન અને ડીઝાઇન અમારા આર્કિટેક દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા)એ મંજુર કરેલ છે. જે પ્લાન, ડીઝાઇન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગત અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોપેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમાં સરકારી સૂચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરિયાત પડે તો એકતરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરાવવા હક્કદાર છે. અને તેમ છતાં વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુંએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડસ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બિનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના ૭/૧૨, ૬ હક્કપત્રકની નોંધ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા

તમારા એડવોકેટ દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેમજ તેની નકલો તમોને આપવામાં આવેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને સ્પેશીફીકેશન મુજબનું મટીરીયલ કે માલ-સામાન ન મળે અથવા માલ-સામાન મળવામાં વધારે સમય લાગે તેમ હોય તેવા સંજોગોમાં કે તેના જેવા અન્ય કોઈ કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એકતરફવાળા કરવા માટે હક્કદાર છીએ અને આવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળાએ તેના જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે. જે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, એલીવેશન, સેકશનની ઈત્યાદી મંજુરી મેળવી લીધેલ છે. બાંધકામ પૂર્ણ થતા જરૂરી મંજુરી મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને ઉપરોક્ત વિગતો જણાવેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ આ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી મેળવીને સમજી વિચારીને નીચે જણાવેલ પરિશિષ્ટ મુજબ બંગલો વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

તમો બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ અને સાથે મળીને વાટાઘાટો કરી સદરહુ મિલકત અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીમત **રૂા.................=૦૦ (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ

વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર ઇન્ડિયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનો છે. વેચાણ અવેજની ઉપર કાયદાનુસાર થતી જી.એસ.ટી.ની રકમ અલગથી બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે. કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા, બાલ્કનીનો એરીયા, વોશ એરીયા તથા કોમન ફેસેલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની નક્કી કર્યા મુજબની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે પેટે તમોએ અમોને સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત પૈકી બાના તથા અવેજ પેટેની રકમ નીચેની વિગતે ચૂકવેલ છે.

રૂા.................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા, ... બેંક, ... શાખાના, ચેક નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજ તમો બીજીતરફ્વાળાએ અમો એક્તરફ્વાળાને ચૂકવી આપેલ છે.

રૂા. ....=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો વેચાણ લેનારે ટી.ડી.એસ. ની રકમ નીચેની વિગતે ભરેલ છે.

રૂા. ....=00 ચલણ થી ભર્યા.

DRAFT

આમ, આ ટી.ડી.એસ. ની કુલ રકમ રૂા. ....=૦૦ અમો વેચાણ આપનારે વેચાણ અવેજમાં મજરે આપેલ છે.

કુલ રૂા.................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ રીતે **રૂા.................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** બાના તથા અવેજ પેટે અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ. આ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને મજરે આપવાની છે.

બીજીતરફવાળાએ કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦% કે તેથી વધુ રકમ ચૂકવી આપેલ હોઈ નિયમ મુજબ આ બાનાખત કરેલ છે. જયારે બાકીની નીકળતી અવેજની રકમ માટે એકતરફવાળા, રેરા એક્ટની જોગવાઈ મુજબ, બાંધકામના તબક્કા મુજબ ડીમાન્ડ લેટર ઈશ્યુ કરશે અને તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ બાકી અવેજની ચુકવણી નિયત સમયમાં નીચેની વિગતે કરવાની રહેશે.

ક્રમ		વિગત
૧.		આ કરાર રજીસ્ટર થયાના દિન ૭ માં કુલ કિમતના ૩૦ % જેટલી રકમ ચૂકવવાની રહેશે.

DRAFT

૨.		પ્લીન્થ લેવલના બાંધકામ સમયે કુલ કિમતના ૧૫% મુજબ ચૂકવવાના રહેશે. (કુલ કિમતના ૪૫% થી વધુ નહિ)
૩.		સ્લેબ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થતા ફર્સ્ટ ફ્લોર સ્લેબ કાસ્ટીંગ વિગેરેનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિમતના ૨૫ % મુજબ ચૂકવવાના રહેશે. (કુલ કિમતના ૭૦% થી વધુ નહિ)
૪.		આંતરિક દિવાલોનું ચણતર અને પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ અને બારી દરવાજાના ફીટીંગ થયે કુલ કિમતના ૫% મુજબ ચૂકવવાના રહેશે. (કુલ કિમતના ૭૫% થી વધુ નહિ)
૫.		સેનેટરી ફીટીંગસ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિમતના ૫% મુજબ ચૂકવવાના રહેશે. (કુલ કિમતના ૮૦% થી વધુ નહિ)
૬.		બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા બહારની દીવાલોનું પ્લાસ્ટર થાય ત્યારે કુલ કિમતના ૫% મુજબ ચૂકવવાના રહેશે. (કુલ કિમતના ૮૫% થી વધુ નહિ)
૭.		ઇલેક્ટ્રિકલ ફીટીંગસ તેમજ અન્ય જરૂરી કામકાજ પૂર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિમતના ૧૦% મુજબ ચૂકવવાના રહેશે. (કુલ કિમતના ૯૫% થી વધુ નહિ)
૮.		બાકીની રહેતી રકમ સદરહુ મિલકતના કબ્જા સોપણી વખતે ચુકવવાની રહેશે.

DRAFT

~: બાનાખતના કરારની શરતો :~

૧. સદરહુ મિલકતની બાકી વેચાણ અવેજની રકમ સદરહુ મિલકતના બાંધકામના તબક્કા મુજબ તેમજ રેરા કાયદા અંતર્ગત એકતરફવાળા ડીમાન્ડ લેટર ઈશ્યુ કરશે, જે મુજબ તમો બીજીતરફવાળાએ નીયત સમય મર્યાદામાં ડીમાન્ડ લેટર મુજબની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૨. સદરહુ સોસાયટીની મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમ માટે બનાવવામાં આવનાર મેઈન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરશે. અને તે સર્વિસ સોસાયટી આ રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઇન્ટેનન્સ અર્થે વાપરવામાં આવશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબ માસિક મેઇન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની છે.

૩. સદરહુ વેચાણ અવેજની રકમ સિવાય સરકારશ્રી/કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જિસની રકમમાં વધારો કરવામાં આવે તો આવી રકમ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે આવી રકમની માંગણી કરતી વખતે એકતરફવાળા જે-તે ઓથોરીટી દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ નોટીફીકેશન કે હુકમની નકલ બીજીતરફવાળાને આપશે. અને આવી રકમની ચુકવણી તબક્કા મુજબની ચુકવણી સાથે કરી શકશે.

૪. સદરહુ મિલકતના કાર્પેટ એરિયા પરિશિષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબનો છે કાર્પેટ એરિયાની વ્યાખ્યા રેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ સમજવાની રહેશે એટલે કે મિલકતને ઉપયોગમાં લઇ શકાય તેટલી જગ્યા એમાં આંતરિક દીવાલો, પાર્ટીશન દીવાલોનો સમાવેશ થઇ જાય છે. પરંતુ તેમાં બાહ્ય દીવાલો, ઓટલાનો વિસ્તાર વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.

૫. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવશે તેમજ બિલ્ડીંગના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહિ તેમાં છતાં જો યોજનાનું સૌદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હિતમાં હોય તેવા સામાન્ય ફેરફારો કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના ઠરાવ, પરિપત્રો, આર્કિટેક કે એન્જીનીયરના સુચના મુજબના કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાળા તેવા ફેરફારો કરવા હક્કદાર રહેશું.

૬. તમો બીજીતરફવાળાના સુચન મુજબ સદરહું મિલકતના સ્પેશીફીકેશન કે આંતરીક ડીઝાઇનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં તેમાં ફેરફાર કરી શકાય તેવા સુધારા વધારા અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું. તે અંગેનો વધારાનો ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ અગાઉથી ચુકવી આપવાનો રહેશે.

૭. સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઇપણ ઇલેક્ટ્રોનિકસ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે

તમામ પેમેન્ટ “શ્રીજી ડેવલોપર્સ” ના નામથી આપવાનો રહેશે. જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનું સ્થળ અમદાવાદ રહેશે.

૮. સદરહુ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવાની તારીખ ૩૧/૦૫/૨૦૨૫ છે ત્યાં સુધીમાં અમો એકતરફવાળાએ બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે તેથી જયારે પણ સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય બાદ મિલકતનો કબ્જો સોંપવાનો રહેશે તથા તે અંગેની લેખિત જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. આમ તમો બીજીતરફવાળાએ બાનાખતની મુદત દરમિયાન વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે.

૯. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ ચાલુ હોય તેવા સંજોગોમાં માલ સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જિત આફતો આવવાના કારણે, યુદ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાયતો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરિપત્રો, સર્ક્યુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છતાં સરકારી કામગીરીના કારણે નિયમ સમય મર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળે કે અન્ય કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે સદર મિલકતનો કબજો સોપવામાં સમય લાગે તો આ બાનાખતની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે જે

DRAFT

બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ તે અંગે કોઈ વાદ-વિવાદ કે તકરાર કર્યા વગર તમો બીજી તરફવાળાએ સંપૂર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

૧૦. સદરહુ મિલકતનો નિયત તારીખના પહેલા કબજો સોપવામાં ઉપર દર્શાવેલ કારણો સિવાય વિલંબ થાય તો અથવા તેમાં નિષ્કાળજી દાખવે તો બીજીતરફવાળા/એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટરને એલોટીએ, તેઓએ યુનિટ/બંગલા માટે જેટલી રકમ ચૂકવેલ હોય તે રકમ ચૂકવ્યા તારીખથી તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ૯% દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરશે.

૧૧. એકતરફવાળા મિલકતનો કબજો નિયત સમયમાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં જો બીજીતરફવાળા આ પ્રોજેક્ટમાં એલોટી તરીકે રહેવા માંગતા હોય તો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીના સમયનું બીજીતરફવાળાએ ચૂકવેલ તમામ રકમ પર ૯%. વાર્ષિક દરે વ્યાજ ચૂકવવા સંમત થાય છે.

૧૨. સદરહુ મિલકતના બાંધકામના તબક્કા મુજબ ચુકવવાની થતી રકમ તમો બીજીતરફવાળા સમયસર ચુકવી ન આપો તેમજ રેરાના કાયદા મુજબ બાકી રકમ ઉપર ચૂકવવા પાત્ર થતા વ્યાજની રકમ ન ચુકવો તો એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર બનશે. તેવીજ રીતે સદર મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થવામાં તથા બી.યુ.પરમીશન મેળવવામાં વિલંબ થાય તો બીજીતરફવાળાએ

DRAFT

બાંધકામના તબક્કા મુજબ ચુકવવાની થતી રકમ કરતા વધારે ચૂકવેલ અવેજની રકમ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૩. સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે તેના કાર્પેટ એરિયાની માપણી કરવાની રહેશે અને જો પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ કાર્પેટ એરિયામાં ૩% કરતાં વધારે ઘટાડો જણાશે તો તે વરાડે પડતી/મજરેની રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચૂકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં કાર્પેટ એરિયામાં ૩% કરતાં વધારે વધારો જણાય તો બીજીતરફવાળાએ વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ અમો એકતરફવાળાને અવેજ પેટે ચૂકવી આપવાની રહેશે. બંને તરફવાળાએ ચૂકવવા પાત્ર થતી રકમ ૯% ટકા ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫(પિસ્તાલીસ) દિવસની અંદર ચૂકવી આપવાની રહેશે.

૧૪. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપો તો અમો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે ૯% ના દરે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છો. તમો બીજીતરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દિવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતા બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચૂકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર રહેશે.

DRAFT

૧૫. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા લાગુ પડતા તમામ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનુ ગણાશે.

(i) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને પંદર દીવસની લેખિત નોટીસ રજી. એ.ડી./ઈ-મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદ કરવાના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપો આપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(ii) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાએ ચૂકવેલ રકમ પૈકી ૫% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને પરત ચૂકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ત્રીસ દિવસમાં અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને ચૂકવવાની રહેશે.

(iii) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજીતરફવાળાને જાણ કરાશે અને તે વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને આ બાનાખતની મુદત દરમિયાન સદરહુ બાનાખતમાં તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા

સુધારો અથવા અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કરાવવામાં આવે કે રદ કરાવવામાં આવે તો તે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે તે તમોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, તેમજ એકતરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે

૧૬. સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતની મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાની રહેશે.

૧૭. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તથા તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ અવેજની પૂરેપુરી રકમ ચુકવી આપ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપી તેનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોપવામાં આવશે. વધુમાં બી.યુ.પરમીશન આવ્યા બાદ જ મિલકતનો વપરાશ કરી શકાશે.

૧૮. સદરહુ મિલકત ખરીદવા માટે જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરિક હોયતો તમો બીજીતરફવાળા ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ

DRAFT

એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોનું પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતની ખરીદી અંગે જે કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનીક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રિઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઇન્ક્વાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોએ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરિણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૧૯. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા પોતાના બેંક ખાતામાંથી જ ચૂકવવાના છે. તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના બેંક ખાતામાંથી અવેજ આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદરહુ વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહિ, પરંતુ તેવો અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે એટલુંજ નહિ પરંતુ તેવી તમામ રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ ઇન્કમટેક્ષના કાયદા

DRAFT

મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઇન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નીતિ નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઇન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદરહુ મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદાર રહીશું નહિ. તેમજ સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ ચુકવવા માટે અમોએ જે ચેક/ડીમાન્ડ ડ્રાફટ આપીએ તે બીજીતરફવાળાએ પોતાના બેંક ખાતામાંથી ચુકવીશું અને ભવિષ્યમાં કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિ/શખ્સ સદરહુ ચેકથી ચુકવેલ અવેજ બાબતે તકરાર ઉઠાવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૨૦. સદરહુ સ્કીમમાં ભવિષ્યમાં મેઇન્ટનેન્સ અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા જે સર્વિસ સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફીકેટ ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સોસાયટીની રચના માટે ઠરાવ બુક, એપ્લીકેશનો વિગેરે જ્યાં જ્યાં સહીઓની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં સહી કરી આપવાની રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે તેમજ સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતની કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ

DRAFT

વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમાં તે ચૂક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો સોસાયટીના હોદેદારો તથા અન્ય સભાસદો તમોને કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઇ શકશે નહિ.

૨૧. તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદો સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમિટી/મેનેજીંગ કમિટી/જનરલ કમિટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના હોદેદારો નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨૨. સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજ દિન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે. તેમજ

DRAFT

બી.યુ.પરમીશન સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે. સદર મિલકતની બી.યુ.પરવાનગી મેળવી લીધા તેમજ તે અંગેની જાણ તમો બીજીતરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મિલકત અંગેના વેરા, ટેક્ષ બીલો તથા તે અંગેની ટ્રાન્સફર ફી તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની રહેશે તેમજ કોમન એરિયા અંગે જે કોઈ વણવહેચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, ઔડા ગટર મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

૨૩. સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જીસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલુ જ નહિ પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના ના થાય ત્યાં સુધી અમો એકતરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ ચૂકવવાના રહેશે.

૨૪. સદરહુ મિલકત અંગે અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નીચે મુજબની પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

DRAFT

i. અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે અને તેમાં દર્શાવેલ વિગતે સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પૂર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

ii. સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ શરુ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક્તરફ્વાળાએ લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે. તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે અમો એકતરફવાળાએ મેળવીને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવાની છે.

iii. સદર જમીનમાં અન્ય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે હાલમાં કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

iv. સદર યોજના પૂર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જરૂરી પરવાનગી કલેકટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

v. અમો એકતરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરી આપવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી. અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી જેની અમો ખાત્રી આપીએ છીએ.

DRAFT

vi. સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની મુદતમાં, બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતમાં માળખાગતખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી એકતરફવાળા- પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર, રેરા કાયદા મુજબ, મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચૂકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહિ.

vii. મજકુર પ્રોજેક્ટના વણવહેંચાયેલ જમીન/બીલ્ટઅપ એરીયા સર્વિસ સોસાયટીમાં તબદીલ કરવામાં આવશે જે માટે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભ્યોએ સાથ અને સહકાર આપવાનો રહેશે.

૨૫. સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા અંગે હાલમાં અમો એકતરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

૨૬. સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ તથા હાલના આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો મુજબ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો બીજીતરફવાળાને સોપીશું તેમજ સદર પ્રોજેક્ટની કોમન ફેસેલીટીઝ

DRAFT

તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને રેરાના કાયદા મુજબ સોપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એકતરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે. જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાનો રહેશે.

૨૭. સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

i. સદરહુ મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલું જ નહિ પરંતુ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરશન/અવકુડા/નગરપાલીકા, ઈલેક્ટ્રીસીટી કંપની તેમજ લાગુ પડતી લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

ii. તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતમાં કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા

DRAFT

વિરુધ્ધની કોઈજ પ્રવુતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઇ જતા નુકશાન થાય તેમ છતા આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નીર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

iii. સદરહુ મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહિ તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી સંગ્લન ઓથોરીટીકે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નીતિ-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહિ અને વખતો વખતા બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, સ્થાનિક સ્વરાજ્યની સંસ્થા કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતા તે અંગે તમો બીજીતરફવાળા કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

DRAFT

iv. સદરહુ મિલકતમાં તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતના એલીવેશન કે ડિઝાઈનમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી તેમજ પ્રોજેક્ટ વાળી જમીનમાં દરેક સભાસદોનો વગર વહેચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઇપણ સભાસદ કરી શકશે નહિ તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલિકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહિ. તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઈલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દીવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહિ અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળા તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહિત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

v. સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ સક્ષમ ઓથોરીટીએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે.

vi. સદરહુ મિલકત માટે જે કોઈ ઇલેક્ટ્રિક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઇલેક્ટ્રિક કંપની પાસેથી લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર મિલકતમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતા જો આપવામાં આવેલ લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઇલેક્ટ્રિક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજુરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતા તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ

મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

vii. સદરહુ સ્કીમમાં કુત્રિમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભૂકંપ, આગ, યુદ્ધ, આંતરિક ધમાલ, અતિવૃષ્ટિ જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વીમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રીમીયમ અંગે વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય તેવું કોઈ કુત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે નહિ.

viii. સદરહુ મિલકતની આજુબાજુ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહિ કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેકવાનો રહેશે નહિ અને સદર સ્કીમમાં હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલું જ નહિ પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કુત્ય કરવાના રહેશે નહિ.

ix. આ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી તમો બીજીતરફવાળા નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરો ત્યાં સુધી તમારો કોઈ હક્ક ગણાશે નહિ તેમજ આ

બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઇપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહિ અને તેમાં એકતરફવાળાનો હક્ક, હિત, હિસ્સો ચાલુ અને અબાધિત રહેશે.

x. તમો બીજીતરફવાળા તમારા પરિવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દિન ૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખિતમાં એકતરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વીકારશે અને જો તે સુચનો સ્વીકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વીકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખિત જાણ એકતરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાના મજૂરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એન્જીનીયરો સાથે ક્યારેય પણ કોઈ વાદ-વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહિ કે તેમની સાથે સદર મિલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહિ.

xi. આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ યુનિટના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલું જ નહિ પરંતુ સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન ફેસેલીટીઝ જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ

ટાંકી, વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપી દાવા દુવી કરી શકશો નહિ અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન ફેસેલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

૨૮. અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ,૨૦૧૬ ના નીતિ નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦% રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેંક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જયારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

૨૯. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કીંમત અને અન્ય ચાર્જિસ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફકત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે.

૩૦. એકતરફવાળાની સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કોમન યુઝ માટે મુલાકાતીઓની બેઠક અંગેની જગ્યા જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઇડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાળા જે કોઈ સર્વિસ પ્રોવાઇડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા છે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઈ ચાર્જિસ

DRAFT

એકતરફવાળા નક્કી કરે તે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે.

૩૧. આ યોજનાની તમામ સગવડો જેવી કે માર્જિનની જમીન, ચાલીને જવાના રસ્તા, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ઈત્યાદી તમામ સહીયારી વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહિ અને તે હરહંમેશા અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ કબજેદારો સાથે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટીખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.

૩૨. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ ચેકથી ચૂકવેલ હોય તો સદર ચેક ક્લીયર થયેથી જ આ બાનાખતનો કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છીએ અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ અવેજની રકમ ચૂકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપશે.

૩૩. બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.

૩૪. આ બાનાખત કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે કે તેના અમલકારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલકારી કરવાની રહેશે જે અમો એકતરફવાળા અને તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે તેમજ એકતરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થે સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવી હશે કે તેમાં સુધારા વધારા કરવાના હશે તો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાની પરસ્પર સમજુતીથી લેખિતમાં કરવાની રહેશે.

૩૫. સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઇ શકે તે હેતુથી તેમજ તેમના ટાઈટલને નુકશાન ન થાય તે માટે સદર જમીનનો વણવહેચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સંયુક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,

DRAFT

રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી રકમ આપવાની રહેશે.

૩૬. આ બાનાખત રજીસ્ટ્રેશન કરવા માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ એકતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી, ટાઈપીંગ ફી, એડવોકેટ ફી, વગેરે બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

૩૭. આ બાનાખત અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ-વિવાદ થાય તો તેનું નિરાકરણ સુમેળથી લાવવાનું રહેશે તથા કોઈપણ જાતના વિવાદનું નિરાકરણ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ મુજબ તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

૩૮. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે

DRAFT

સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૯. અમો એકતરફવાળા આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહુ મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઊભો કરશે નહી.

૪૦. આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહિ.

૪૧. આ બાનાખત કરારમાં અમો એક તરફ્વાળાએ વેચાણ આપનારા તરીકે સહીઓ કરેલ છે, તથા આ બાનાખત સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવા માટે તથા કબુલાત આપવા તથા અમારી સહીઓની ઓળખ આપવા માટેના તમામ અધિકારો અમો એકતરફવાળાના વિશ્વાસુ અને ભરોસાપાત્ર શ્રી ....ને સ્પેશીયલ પાવર ઓફ એટર્ની કરી આપેલ છે. જે સ્પેશીયલ પાવર ઓફ એટર્ની સબરજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં તારીખ .... ના રોજ અનુક્રમ નંબર .... થી નોંધાયેલ છે. જે સ્પેશીયલ પાવર ઓફ એટર્ની હાલમાં ચાલુ, અમલી તથા જીવંત છે અને આજદિન સુધી આ સ્પેશીયલ પાવર ઓફ એટર્નીમાં કોઇપણ જાતના ફેરફાર કરવામાં આવેલ નથી.

DRAFT

<u>~: પરિશિષ્ટ-૧ :~</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે બાકરોલની સીમના એકત્રીત સર્વે નંબર- ૪૫૧+૪૫૨+૪૫૬/3 ની કુલ ૪,૩૦,૦૨ ચો.મી. માંથી ડી.પી.રોડની કપાત ૨૩૭૦ ચો.મી. બાદ કરતાં બાકી રહેતી ૪૦૬૩૨ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"શાલીગ્રામ ગ્રીન્સ-II"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બંગલા નંબર **<u>....</u>** ની આશરે **<u>.......</u>** ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળની પ્લોટની જમીન ઉપર .... ચો.મી. બાંધકામ (બીલ્ટ-અપ), ... ચો.મી. ઈનસાઈડ કાર્પેટ એરીયા, ... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા, ... ચો.મી. વોશ એરીયા સહિત એમ કુલ .... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ વાળી સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ કોમન આંતરીક રોડ, રસ્તા, ક્લબ હાઉસ તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીનના પ્રમાણમાં સદરહુ પ્લોટના ભાગે પડતી વરાડે ગણતા વગર વહેંચાયેલ આશરે .... ચો.મી. જમીન સહિતની મિલકત. (નોંધ:- પ્લોટ એરીયા.......... ચો.મી. તથા ઉપર જણાવ્યા મુજબ વગર વહેંચાયેલ....... ચો.મી. જમીન મળી કુલ પ્લોટ એરીયાની આશરે .... ચો.મી.)

બંગલા નંબર:- **<u>.........</u>**, જેના ખૂટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ:-

પશ્ચિમ:-

ઉત્તર:-

દક્ષિણ:-

DRAFT

~: પરિશિષ્ટ-૨ :~

(પાર્ટ-૧)

કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

દરેક બંગલામાં એક સીડી, ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા સીડી રૂમ (સ્ટેર કેબીન) તથા અગાસીમાં વોટર પ્રુફીંગ વિથ ચાઈના મોઝેક, કોમન બોરવેલ, પાણીની ટાંકી, મેઈન ગેટ વિથ સિક્યુરીટી કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, RCC રોડ વિથ સ્ટ્રીટ લાઈટ.

(પાર્ટ-૨)

સ્પેશીફીકેશન

૧.	ફલોરિંગ :	ડ્રોઈંગ, ડાઈનીંગ, કિચન અને દરેક બેડરૂમ માં વિટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ
૨.	કિચન :	ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સિંક સાથે અને લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો.
૩.	ઈલેક્ટ્રીફીકેશન :	જરૂરી ઇલેક્ટ્રિક પોઈન્ટ વિથ મોડ્યુલર સ્વીચ અને કોપર વાયરીંગ
૪.	ટોઇલેટ/બાથરૂમ:	કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ તથા લીંટલ લેવલ ડેડો, PVC, UPVC, CPVC પાઈપનું કન્સિલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે. પ્રીમીયમ CP તથા સિરામિક ફીટીંગ.
૫.	વોલ ફીનીશ :	બહારની બાજુ ડબલ કોટ માલા/સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર એપેક્ષ કલર સાથે અને અંદર ફીનીશ પ્લાસ્ટર વોલપુટી સાથે.
૬.	બારી દરવાજા :	મુખ્ય દરવાજો ડેકોરેટીવ તથા અન્ય ફ્લશ ડોર વુડન ફ્રેમ સાથે તથા પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સેકશનની બારીઓ તથા સ્ટોન સીલ.

DRAFT

તે બાબતનો બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય, બીનકેફે હાલતમાં મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમિનિસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ ..../...................../૨૦૨૧ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

<u>**એકતરફવાળા-લખી આપનાર:-**</u>

શ્રીજી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર:-

પ્રફુલકુમાર વીરજીભાઈ કાછડીયા ....

તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર

બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧) ....

(૨) ....

DRAFT

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

એકતરફવાળા **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાનું નિશાન**

……………………………………

(પ્રફુલકુમાર વીરજીભાઇ કાછડીયા)

(શ્રીજી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટીકર્તા ભાગીદારી:- પ્રફુલકુમાર વીરજીભાઈ કાછડીયા, જેઓએ આ બાનાખતમાં સહી કરેલ છે.)

બીજીતરફવાળા **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાનું નિશાન**

……………………………………

(……………………………)

(બીજીતરફવાળા-લખાવી લેનારાઓએ આ બાનાખતમાં સહી કરેલ છે.)

DRAFT