વેચાણ બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તારીખ   માહે જુલાઇ સને ૨૦૨૧ નાં દિને અમદાવાદ મધ્ય

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના ઘાટલોડિયા તાલુકાના મોજે ગામ સોલા ની સીમના ખાતા નં. ૨૭૦૬ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૭૮/૩ પૈકી ની ૨૪૨૮ સમચોરસમીટર ની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબર : ૪૧ માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૪૮ પૈકી ની કુલ સમચોરસમીટર : ૧૪૫૭ ની મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીનમાં 'BERYL CRYSTAL' એ નામથી ઓળખાતી યોજના માં _____ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ______ ની બાંધકામવાળી મીલકતનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર.....

એકતરફવાલા :-	**"KRUSHNAM INFRA"**
લખી આપનાર	PAN No. :-AAWFK1028J

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : બી-૮૧૨, એમ્પાયર બિઝનેશ હબ, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦ મધ્યે આવેલ છે, તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી ....

આધાર નંબર : ....

ભારતીય નાગરીક, ઉંમર વર્ષ ...., ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,

રહેવાસી : .... અમદાવાદનાં.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાલા, લખી આપનાર, અમોએ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે, જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાલા "KRUSHNAM INFRA" એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા "KRUSHNAM INFRA" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના હાલના હયાત તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તા ભાગીદારો, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાલા.

અને

બીજીતરફવાલા :-	(૧) ....
લખાવી લેનાર	આધાર નંબર : ....

(૨)....................

આધાર નંબર : ....

બંને રહેવાસી : ....નાં.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાલા, લખાવી લેનાર, તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે, જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાલા.

વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

- :: જત :: -

A. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ- અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના ઘાટલોડિયા તાલુકાના મોજે ગામ સોલા ની સીમના ખાતા નં. ૨૭૦૬ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૭૮/૩ પૈકી ની ૨૪૨૮ સમચોરસમીટર ની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૪૧ માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૪૮ પૈકી ની કુલ સમચોરસમીટર : ૧૪૫૭ ની મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન એકતરફવાલા ની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીપણા અને કબજા ભોગવટાની ચાલતી આવેલી છે, જે સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીના રેકર્ડમાં તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલીક અને કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલાના નામ ઉપર ચાલતી આવેલી છે, અને જેનુ વર્ણન નીચે **પરીશષ્ટ-૧** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે, અને જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

B. સદરહુ જમીનને મલ્ટીપર્પઝ હેતુ સારુ બીનખેતીમાં ઉપાંતર કરવા અંગેની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાં દ્વારા તારીખ : ૧૯/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ તેમના હુકમ ક્રમાંક : CB/NA/AHMEDABAD/SOLA/678/3/994861/2018 થી આપવામાં આવેલ છે, અને તે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ ના હકકપત્રાકના રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૭૩૬૩ તા. ૨૯/૦૧/૨૦૧૯ થી પાડવામાં આવેલ, જે તારીખ ૧૭/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

C. સદરહુ જમીન એકતરફવાલાએ તારીખ : ૧૨/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ 'સૂર્યમ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર' એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ રાખેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેજ તારીખે અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૩૮૫૫ થી રજીસ્ટર્ડ કરી નોંધવામાં આવેલ, અને તે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ ના હકક પત્રકના રેકર્ડમાં ફેરકાર નોંધ નંબર : ૧૮૬૩૬ થી તારીખ ૦૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ, જે તારીખ ૧૮/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણીત

થયેલ છે. આમ ઉપરોકત હકીકતની રૂઇએ સદરહું જમીનના અમો એકતરફવાલાની કુલ સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ભાગવટેદાર પ્રસ્થાપીત થયેલા છીએ.

D. સદરહું જમીન ઉપર રહેણાંક ના હેતુ સારુનું બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન / નકશા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૦૨/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરી નીચે દર્શાવ્યા મુજબની રજાચિઠ્ઠી આપવામાં આવેલ છે.

રજાચિઠ્ઠી નંબર : 04949/070820/A3740/R1/M1 થી બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાલાએ સદરહું જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન તેમજ બાંધકામની પરવાનગી મુજબ ભોંયરૂં (સેલર) - ૧, ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીંગ હેતુ સારૂ તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી ઇલેવન્થ ફલોર સુધી દરેક ફલોર ઉપર ૪ (ચાર) યુનિટ તથા ટ્વેલ્થ ફલોર પર એક યુનિટ એમ મળી કુલ ૪૫ (પીસ્તાલીસ) યુનિટ રહેણાંક હેતુ સારૂ તેમજ બ્લોકના ટોપ ફલોર ઉપર સ્ટેર કેબીન તથા ઓવરહેડ વોટર ટેંકનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ, અને સદર બાંધકામવાળી યોજનાને એકતરફવાલા દ્વારા **'BERYL CRYSTAL'** એ નામની ઓળખ આપવામાં આવેલ, જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરાર માં **'સદરહું યોજના'** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

E. સદરહુ યોજનાની નોંધણી અમો એકતરફવાલાએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬, અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ મુજબ કરાવેલી છે, અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી દ્વારા તારીખ : ___________ ના રોજના રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ___________ થી નોંધવામાં આવેલ છે, જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડેલી છે.

F. એકતરફવાલાએ સદરહુ યોજના અંગે બીજીતરફવાલાને સંપૂર્ણ રીતે માહિતગાર કરેલ, અને એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને બીનખેતીની મંજુરી, બાંધકામના મંજુર થયેલા પ્લાનો, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઇટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ વિગેરેની નકલો

બીજીતરફવાલાને સોંપેલ છે, જે બીજીતરફવાલાએ મેળવી જોઈ તપાસી લીધેલ છે, અને તેની ચકાસણી કર્યા બાદ બીજીતરફવાલાએ સદર **"BERYL CRYSTAL"** એ નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ _______ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : _______ ની આશરે _______ સમચોરસમીટર : _______ કાર્પેટ એરીયા તથા સમચોરસમીટર : _______ બાલ્કની તથા સમચોરસમીટર : _______ વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન સીડી લીફટ પેસેજ, કોમન એમેનીટીઝના સહીયારા વાપર ઉપયોગ કરવાનો હક્કો સહીતની તથા તેમાં આવેલ ફીટીગ લાઈટ, નળ, ગટર, કનેકશન વિગેરે સહીયતની મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહીતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મીલકતના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની સમચોરસમીટર : _______ ની જમીન સહીતની મીલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ મીલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) એકતરફવાલા પાસેથી ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવતા હોઈ તે અંગેની જરૂરી ચર્ચા-વિચારણા એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે કરવામાં આવેલ, અને તેવી જરૂરી ચર્ચા-વિચારણાને અંતે સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ વેચાણ બાનાખતો કરાર એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને કરી આપીએ છીએ, સદરહુ મીલકતનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ નીચે **"પરીશીષ્ટ-૨"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

G. સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને નીચેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન રહીને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનુ નક્કી થયેલ છે.

શરતો અને સમજુતીઓ

૧. સદરહુ જમીન ઉપર **"BERYL CRYSTAL"** એ નામથી ઓળખાતી યોજનાનુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જેમાં આવેલ સદરહુ મીલકતના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે "એનેક્ષર-બી" થી સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

૨. એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ પરસ્પરથી સમજ મુજબ સદરહુ મીલકત કુલ રૂા.. _______/- અંકે રૂપિયા _______ પુરામાં બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે, જે વેચાણ કિંમત બંને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર છે, આ કિંમતમાં સદરહુ મીલકતના કાર્પેટ એરિયા તથા સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી હક્કોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે, સદરહુ યોજનાની કોમન એરિયા તથા સવલતો (કોમન એમેનીટીઝ) નું વર્ણન આ સાથે "એનેક્ષર-સી" માં કરવામાં આવેલું છે.

૩. આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મીલકતના બાના પેટે તથા વેચાણ અવેજ પેટે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા. _______ /- પુરા ચેક નંબર : _______ , તારીખ : _______ ના રોજનો _______ બેંક, _______ અમદાવાદ શાખાનો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી સ્વીકારેલ છે તે.

એ રીતે કુલ રૂા. _______ /- અંકે રૂપિયા _______ પુરા બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવી આપેલ છે, જે એકતરફવાલાને મળેલ છે અને તેની આથી આ પાકી પહોંચ છે, જે રકમ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ અવેજની કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

૪. એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજ મુજબ સદરહુ મીલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

એ) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ મીલકતના આ બાનાખતનો કરાર થયા બાદ ચુકવાના રહેશે

બી) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ યોજનાના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવાના રહેશે.

સી) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ યોજનાના સ્લેબ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવાના રહેશે.

ડી) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ યોજનાની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી-બારણાનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવાના રહેશે.

ઇ) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ યોજનાના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડીઓ, લીફટ કેબિન, લોબીઓનું બાંધકામ કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવાના રહેશે.

એફ) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ યોજનાના બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનું વોટરપ્રુફીંગ સહીતનું બાંધકામપુર્ણ થયા બાદ ચુકવાના રહેશે.

જી) રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ યોજનાની લીફટ, વોટર પમ્પસ, ઇલેકટ્રીક ફીટ્ટીંગ્સ, ઇલેકટ્રો, મીકેનીકલ અને એનવાર્યમેન્ટ જરૂરીયાતો, એન્ટરન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન વિગેરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

એચ) રૂા.............../- અંકે રૂપીયા .... પુરા (બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ) સદરહું મીલકતનો કબ્જો સોંપવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ બીજીતરફવાલાએ ભરવાના છે. તેમજ ગેસ પાઇપ લાઇન, ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ, જોડાણ, ડીપોઝીટ અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી, તથા અન્ય તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાલાએ અલગથી ભરવાના છે અને રહેશે.

૫. સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નક્કી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી / સરકાર દ્વારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે બીજીતરફવાલા દ્વારા એડીશનલ ફીક્ષ્ચર્સ / ફેસીલીટીમાં (એકતરફવાલા દ્વારા આપવામાં આવેલ સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ષ્ચર્સ / ફેસીલીટી સિવાય) ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાલા દ્વારા વધારાની કોઇ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાલાને / લોકલ બોડી / સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાલા બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફીકેશન / ઓર્ડર / રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઇસ્યુ થયેથી એકતરફવાલાએ તેની જાણ બીજીતરફવાલાને કરવાની છે.

૬. સદરહુ મીલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, પરંતુ જો કોઈ કારણસર તેવી હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એકતરફવાલા દ્વારા બીજીતરફવાલાને ઇન્ટીમેશન / નોટિસ આપ્યેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, તેમ છતાં બીજીતરફવાલા આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની વેચાણ કિંમતો સમયસર ચુકવામાં કસુર કરે અગર નિષ્ફળ જાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નીતી નિયમ મુજબ બીજીતરફવાલાએ તેવી વેચાણ અવેજની રકમ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાના વાર્ષીક એમ.સી.એલ.આર.+ ૨% લેખે વ્યાજ સહિત થતી રકમ એકતરફવાલાને ચુકવી આપવાની રહેશે

૭. સદરહુ મીલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાનો છે, પરંતુ બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મીલકત ખરીદવા સારૂ લોન લેવાની હશે તો તેવી લોન બીજીતરફવાલાએ વધુમાં વધુ માસ-૨ (બે) ની મુદતમાં મેળવી લેવાની છે અને રહેશે, અને સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ સદરહુ મીલકતનો કબજો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને તારીખ : ૩૧/૦૩/૨૦૨૪ સુધીમાં સોંપવાનો છે અને રહેશે, તે હકીકત બીજીતરફવાલા બિનશરતી રીતે કબુલ મંજુર રાખે છે, તેમજ સદરહુ મીલકત અંગેની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ

બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, પરંતુ બીજીતરફવાલા તેવી બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ સમયમર્યાદામાં ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે, અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકત અન્ય વ્યકિતને વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે, અને બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મીલકત અંગે ચુકવેલ રકમ ખર્ચની રકમ બાદ કરી સદરહુ મીલકત અન્યને વેચાણ કરવામાં આવે તે સમયે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે, જે અંગે બીજીતરફવાલા કોઇપણ પ્રકારની કાયદાકીય તકરારો કે વાંધાઓ ઉઠાવવા હક્કદાર રહેશે નહી, તેવી સ્પષ્ટ સમજ અને સમજુતી અનુસાર સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે, જે હકીકત બીજીતરફવાલાને બિનશરતી રીતે કબુલ મંજુર છીએ.

૮. આ વેચાણ બાનાખતના કરારની શરતોનું પાલન કરી સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ કાર્ય તારીખ : ૩૧/૦૩/૨૦૨૪ સુધીમાં પુર્ણ કરી સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન મેળવી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં કરી આપવાનો છે અને રહેશે, અને તે સમયે સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

૯. આ વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાલા દ્વારા ચુકવાયેલી કોઇપણ રકમ એકતરફવાલા કોઇપણ હેડ નીચે લઇને એડજસ્ટ કરી શકશે તે સામે બીજીતરફવાલા કોઇ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી.

૧૦. સદરહુ મીલકતના કાર્પેટ એરિયામાં ૩% સુધી વધારો કે ઘટાડો હશે તો તેમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજીતરફવાલાની સંમતિ છે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયા ૩% થી ઓછો હશે તો બીજતરફવાલા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના વાર્ષીક એમ.સી.એલ.આર.+ ૨% વ્યાજ સહીત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયા ૩% થી વધુ હોય તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૧.સદરહુ યોજનામાં કોમન એરિયા તથા ફેસીલીટી વિગેરેની વ્યવસ્થા અંગે એકતરફવાલા દ્વારા રહેણાંક હેતુના યુનિટોના સભ્યો સારૂ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવનાર છે, જેમાં બીજીતરફવાલાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનુ છે, તેમજ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએસન દ્વારા જે કાંઇ નિતિ-નિયમો ઘડવામાં આવે તેનુ બીજીતરફવાલાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે, અને તેવી સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનની નોંધણી કરાવવા સારુ બીજીતરફવાલાની જ્યાં જ્યાં સહીઓ, સંમતીઓ આપવાની જરૂરીયાત આપવાની થાય ત્યાં ત્યાં બીજીતરફવાલાએ કરી આપવાની છે અને રહેશે, તેમજ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન દ્વારા વખતો વખત મેઇન્ટેનન્સની જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ બીજીતરફવાલાએ ભરવાની રહેશે, અને વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, રહેણાંક હેતુ ના યુનિટોના સભ્યો સારૂ રચના કરવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનનો સંપુર્ણ વહીવટ રહેણાંક હેતુના યુનિટોના સભ્યોએ ભેગામળી કરવાનો રહેશે.

૧૨.બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંત એડવાન્સ મેઇન્ટેનન્સ, મેઇન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ તથા કનેકશન ખર્ચ, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ડિપોઝીટ તથા કનેકશન ખર્ચ વિગેરે તેમજ જીએસટી તથા અન્ય ચાર્જીસ / વેરાઓ અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૩.એકતરફવાલાએ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ રેરા સમક્ષ જાહેર કરેલ તારીખ : ૩૧/૦૩/૨૦૨૪ સુધીમાં (જરૂર પડે એકતરફવાલા રેરા સમક્ષ એક્ષટેન્સન લે તો તે તારીખ સુધીમાં) પુર્ણ કરવાનું છે, અને તેનો વાપર ઉપયોગ કરવા અગેની પરવાનગી (બી.યુ.પરમીશન) એકતરફવાલાએ મેળવી આપવાની છે.

૧૪. સદરહુ મીલકતનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગેની પરવાનગી (બી.યુ.પરમીશન) મળ્યેથી એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને જાણ કરવાની રહેશે, અને બીજીતરફવાલાને તેની જાણ કરવાની રહેશે, અને બીજીતરફવાલાને તેની જાણ થયેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં બીજીતરફવાલાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે

અને રહેશે, અને સદરહુ યોજનામાં એકતરફવાલા ધ્વારા જો કોઇપણ પ્રકારના ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે તમામ બીજીતરફવાલાએ માન્ય રાખવાનાં રહેશે.

૧૫. સદરહુ મીલકતનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગેની પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) મળ્યેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને બાકી વેચાણ અવેજ ચુકવી આપી એકતરફવાલા પાસેથી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ મીલકતનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગેની પરવાનગી (બી.યુ.પરમીશન) મળ્યેથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસ બાદથી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાલાએ ચુકવવાની રહેશે, જે હકીકત બીજીતરફવાલા કબુલ મંજુર રાખે છે, અને સદરહુ મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, ટેક્ષો, મહેસુલ વિગેરે બીજીતરફવાલાએ ભરવાનાં છે અને રહેશે.

૧૬.આ બાનાખતના કરારની મુદ્દતમાં એટલે કે તારીખ : ૩૧/૦૩/૨૦૨૪ ના સમયગાળા સુધીમાં એકતરફવાલાએ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ કરી તેનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગેની પરવાનગી (બી.યુ.પરમીશન) એકતરફવાલાએ મેળવી આપવાની છે અને રહેશે, પરંતુ સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાલાએ ચુકવી આપેલ રકમ ઉપર એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાના વાર્ષીક એમ.સી.એલ.આર.+૨% વ્યાજ સહિત ચુકવી આપવાનું છે અને રહેશે, તેમજ બી.યુ. પરમીશન મળવામાં વિલંબ થવાના કારણે બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકત ખરીદ કરવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાલા આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ અન્વયે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી રદ કરાવી શકશો અને તે સમયે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવેલ રકમ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાના વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર+ ૨% વ્યાજ સહિત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને આ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવવા સારૂ સરકારશ્રીમાં ભરવાની થતી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તેમજ ડ્રાફટીગ ખર્ચ ઇત્યાદી તમામ પ્રકારના ખર્ચની રકમ બીજીતરફવાલાએ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

ઉપર મુજબની શરતમાં એકતરફવાલા કબજો સોંપવામાં ત્યારેજ વિલંબ કરી શકશે જો નીચે મુજબના સંજોગો હયાત હોય,

- યુધ્ધ, પ્રજા ક્ષોભ કે કુદરત દ્વારા થયેલ કોઇ ઘટના (એક્ટ ઓફ ગોડ).
- કોઈપણ સરકાર, કોર્ટ કે સક્ષમ સત્તા દ્વારા આ અંગે નોટિસ, હુકમ, નિયમ કે નોટિફીકેશન બહાર પાડવામાં આવેલ હોય.

૧૭. આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુમાં વધુ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદ્દતમાં બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકત અંગેના બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં ઢીલ અગર વિલંબ કરે તો તેટલા વિલંબીત સમય માટે સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના વાર્ષીક એમ.સી.એલ.આર.+૨% વ્યાજ સહિત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને જો તેમ કરવામાં બીજીતરફવાલા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા બાબતની લેખિત નોટિસ દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં આપી આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવી શકશે, અને બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી એડમીનીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ પેટે સદરહુ મીલકતની નક્કી કરવામાં આવેલ બેઝીક કીમતના દસ ટકા લેખે થતી રકમ બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તેવી રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, તેમજ બીજીતરફવાલા પોતાના અંગત કારણોસર યુનિટ ખરીદવાનુ કેન્સલ કરે અગર બીજીતરફવાલા નક્કી થયા મુજબની રકમ નક્કી થયેલ સમયગાળા મુજબ ચુકવવામાં ડીલે કરે તોપણ બાનાખત રદ કરવાના સમયે ઉપર જણાવ્યાની એડમીનીસ્ટ્રેશન ફી બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવવાની રહેશે, તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવવા સારૂ સરકારશ્રીમાં ભરવાની થતી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તેમજ ડ્રાફટીગ ખર્ચ ઈત્યાદી તમામ પ્રકારના ખર્ચની રકમ બીજીતરફવાલાએ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત ખરીદ કરવાનાં હક્કો બીજીતરફવાલાના રહેશે નહી, અને તે અંગે બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા સામે કોઇપણ પ્રકારના હકક દાવા ઉપસ્થિત

કરવાને હક્કદાર રહેશે નહી, અને સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા અન્ય કોઇપણ ત્રાહિત વ્યકિત શખ્સ સંસથાને વેચાણ તબદીલ ટ્રાન્સફર એસાઇન કરવાને હક્કદાર રહેશે, અને તે અંગે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને કોઇપણ પ્રકારની નોટિસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહી.

૧૮.સદરહુ મીલકત આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી એકતરફવાલા સહી કરે ત્યારબાદ એકતરફવાલા સદરહુ મીલકત ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં સદરહુ મીલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીને હક્ક અને હીતને અસર કર્તા રહેશે નહી.

૧૯. એકતરફવાલાએ બીજતરફવાલાને પરિશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની બાંધકામવાલી મીલકત જ વેચાણ આપેલ છે, જેથી સદરહુ મીલકતનો આંતરિક બીલ્ટઅપ એરિયા જ સ્વતંત્ર રીતે વાપરવાનો બીજીતરફવાલાને હક્ક છે, તેમજ તેવી વગર વહેંચાયેલ જમીનની વહેંચણી કરીને અલગથી જમીન માંગવાનો કે મેળવાનો બીજીતરફવાલાને કોઇ હક્ક કે અધિકાર નથી, વધુમાં સદરહુ મીલકતમાં કોઇ સુધારો-વધારો કરવાનો તથા બારી-બારણા-વેન્ટીલેશન વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો બીજીતરફવાલાને કોઇ હકક નથી, તેમ છતાં બીજીતરફવાલા જો કોઇપણ પ્રકારના અનઅધિકૃત ફેરફાર / સુધારા-વધારા કરે-કરાવે તો તે તમામ એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાનાં ખર્ચે અને જોખમે યથાવત સ્થિતિમાં કરાવવા હક્કદાર રહેશે, અને તે અંગે કોઇ દાદ, ફરિયાદ કે તકરાર કરવાનો બીજીતરફવાલાને કોઇ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહી., તેમજ તે અંગે કોઇ પણ પ્રકારની નુકશાની માંગવાને કે મેળવવા પણ બીજીતરફવાલા હક્કદાર રહેશે નહી. સદરહુ મીલકતની આંતરિક દિવાલો, ફલોર, તથા અન્ય મીલકતો સાથે સહીયારી માલીકીની અને તેનાં માલીક કબજેદારો સાથે સહીયારી વપરાશની છે, સદરહુ મીલકતનો અંદરનો ભાગ તથા બહારનો ભાગ સંપુર્ણ સુંદર, સારી અને સંગીન હાલતમાં રાખવાની અને મેઇન્ટેન કરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે, સહીયારી દિવાલ, ફલોર, કોમન છત વિગેરેમાં નુકશાન

થાય અગર તેની મજબુતાઇને કોઈ અસર થાય તેવા કોઇ કૃત્યો બીજીતરફવાલાએ કરવા-કરાવવાના નથી.

૨૦. એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને વધુમાં જણાવીએ છીએ કે, સદરહુ મીલકત અગર તેના કોઇપણ ભાગના વેચાણ અંગે કોઇપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા કોઇપણ પ્રકારનો મનાઇ હુકમ ફરમાવવામાં આવેલ નથી કે કોઇપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા સદરહુ મીલકતને ટાંચમાં કે અવ્વલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી કે અવ્વલ જપ્તીમાં લેવા અંગેની કોઇપણ પ્રકારની નોટીસ એકતરફવાલાને મળેલી કે બજેલી નથી.

૨૧. બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મીલકતમાં કરવામાં આવનાર / આવેલ ફલોરીગ, સેનેટરી, ફીટીંગ્સ વિગેરે બીજીતરફવાલાએ જોઇ તપાસી અને ખાત્રી કરી-કરાવી લીધેલ છે, અને તે અંગે બીજીતરફવાલાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે, અને તેની ગુણવત્તા અંગે બીજીતરફવાલાને કોઇપણ પ્રકારના વાંધા-તકરાર નથી, જેની આથી બીજી તરફવાલા પાકી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપીએ છીએ.

૨૨. એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુમાં જણાવે છે કે સદરહુ યોજનામાં જે તે બ્લોક ઉપર આવેલ ધાબા / ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ સદરહુ યોજનાના જે તે બ્લોકના રહેણાંક હેતુના યુનિટોના સભ્યોએ એકબીજા સાથે હળીમળીને સહિયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે, અને તેવા ધાબા / ટેરેસમાં બીજીતરફવાલાએ કોઇપણ પ્રકારની ચીજીવસ્તુઓ મુકવા-મુકાવવાની નથી, જેની બીજીતરફવાલા પાકી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપીએ છીએ, તેમજ સદરહુ યોજનામાં આવેલ બ્લોક : એ+બી માં આવેલ વાણિજ્ય હેતુના યુનિટોના સભ્યોએ સદર ધાબા / ટેરેસનો ઉપયોગ કરવા કરાવવાનો નથી, એટલે કે જે તે બ્લોકના રહેણાંક હેતુના યુનિટોના સભ્યોએ જે તે બ્લોક ઉપર આવેલ ધાબા / ટેરેસનો સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા કરાવવાનો છે અને રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૩. એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને વધુમાં જણાવીએ છીએ કે, એકતરફવાલાએ સદરહું યોજનાના સભ્યો / મેમ્બરો તેમના વાહનો સુવ્યવસ્થિત રીતે પાર્કીંગ કરી શકે તે માટે દરેક બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર તથા ભોયરૂં (સેલર)-૧ માં પાર્કીંગ તૈયાર કરેલ-કરાવેલ છે,

અને એકતરફવાલા દ્વારા પાર્કીંગ માટે બીજીતરફવાલાને જે જગ્યા નિયત કરી આપે, તે જગ્યાએ જ બીજી તરફવાલાએ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે તેમજ કયારેય કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના રહેશે નહી..

૨૪. એકતરફવાળલા બીજીતરફવાલાને વધુમાં બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહું મીલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી વર્ષ-૫ (પાંચ) સુધીના સમયગાળામાં સદરહું મીલકત અગર તો સદરહું મીલકતના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી હોવાનું બીજીતરફવાલા દ્વારા એકતરફવાલાને જણાવવામાં આવશે, તેવા સમયે બાંધકામની ગુણવત્તામાં, સેવામાં કે તે અંગેની જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં આવે તો તેવી ખામી એકતરફવાલાએ પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપવાની છે અને રહેશે, અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ન હોય તો બીજીતરફવાલા તેને સુધારવા માટે થતા ખર્ચની રકમ વળતર સ્વરૂપે એકતરફવાલા પાસેથી મેળવવા હકકદાર છે, પરંતુ એકતરફવાલાના કાબુ બહારના સંજોગો જેવા કે, બાંધકામમાં વપરાતા કાચામાલની અછત, બાંધકામ કરનારા કારીગરો અને મજુરોની અછત હુલ્લડ, તોફાન, હડતાલ, દૈવ્યી કૃત્ય, ધરતીકંપ, કુદરતી આફતો કે સરકારી નિતિમાં ફેરફારના કારણે કોઈ ખામી સર્જાઈ હોય તો તેવે વખતે બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા પાસે તેવી ખામી સુધારવાના ખર્ચ પેટેની રકમ માંગવા કે મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે નહી, તેમજ બીજીતરફવાલા દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારાને લીધે બીજીતરફવાલાને કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચ અગર નુકશાનમાં ઉતરવું પડે તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી બીજીતરફવાલાની રહેશે, અને તે અંગેની એકતરવાલાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી ઉપસ્થિત થતી નથી.

૨૫. એ રીતે સદરહું યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝની જગ્યામાં તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ પેસેજ તથા ફોયરની જગ્યામાં બીજીતરફવાલાએ કોઈ ચીજ વસ્તુઓ મુકવાની નથી કે તેવી તમામ કોમન એમેનીટીઝની જગ્યામાં તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ પેસેજ તથા ફોયરની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે નકામી વસ્તુઓ બીજીતરફવાલાએ નાંખવાની નથી., કે તેવી જગ્યામાં બીજીતરફવાલાએ કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી પણ કરવાની નથી., તેમજ તેવી તમામ કોમન એમેનીટીઝની જગ્યામાં તથા બ્લોકના પેસેજ તથા ફોયરની

જગ્યામાં અન્ય સભ્યોને પજવણી, એનોયન્સ, ન્યુસન્સ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાલાએ કરવા-કરાવવાનું નથી.

૨૬.સદરહું મીલકતનો બીજીતરફવાલાએ ફકત રહેણાંકના હેતુ સારૂ જ ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો છે એટલે કે સદરહું મીલકતનો બીજીતરફવાલાએ કયારેય ગેરકાયદેસર રીતે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો નથી., તેમજ સદરહું મીલકતમાં કાયદા તેમજ સમાજના નિતિ-નિયમો વિરોધી કોઈ કૃત્યો બીજીતરફવાલાએ કરવા-કરાવવાના નથી, તેમજ તુર્તજ સળગી ઉઠે તેવા દાહક પદાર્થો, પ્રતિબંધીત ચીજ વસ્તુઓ સદરહું મીલકતમાં રાખવાની કે મુકવાની નથી, તેમજ બીલ્ડીગ અને પ્રીમાઈસીસને કોઈપણ રીતે નુકશાન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિઓ કે કાર્યવાહીઓ પણ બીજીતરફવાલાએ કરવા-કરાવવાની નથી, તેમજ સદરહું મીલકતનો બીજીતરફવાલાએ તેમના ખર્ચે ફરજીયાત પણે વિમો ઉતરાવવાનો છે અને રહેશે.

૨૭. સદરહું યોજના અંગે ભવિષ્યમાં અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, લોકલ ઓથોરીટીઝ વિગેરે બેટરમેન્ટ ચાર્જ અગર તે પ્રકારનો અન્ય કોઈ ચાર્જ કરે અને તેવી જે રકમ ભરવાની આવે તે રકમ પૈકી સદરહું મીલકતનાં વરાડે આવતી રકમ સદરહું મીલકતનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગેની પરવાનગી (બી.યુ.પરમીશન) મળે તે દિન સુધીની એકતરફવાલાએ ભરવાની છે અને તે દિન પછીના અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, લોકલ ઓથોરીટીઝ વિગેરે બેટરમેન્ટ ચાર્જ અગર તે પ્રકારનો અન્ય કોઈ ચાર્જ બીજીતરફવાલાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

૨૮.એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પરની સમજ મુજબ સદરહું મીલકત અંગે એકતરફવાલાએ નેમ પ્લેટ મુકવા જે જગ્યા નકકી કરી આપેલ હોય તે જ જગ્યાએ બીજીતરફવાલાએ તેઓનાં નામની નેઈમ પ્લેટ મુકવાની રહેશે એટલે કે તે સિવાય અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ / સદરહું મીલકતની બહારની દિવાલ ઉપર બીજીતરફવાલાએ કોઈપણ પ્રકારની નેઈમ પ્લેટ / જાહેરાતના બોર્ડ વિગેરે મુકવાના નથી તેમજ સદરહું મીલકતના એલીવેશનમાં જે જગ્યા એરકન્ડીશનર માટે નિયત કરવામાં આવેલી છે તે જગ્યા બીજીતરફવાલાએ એરકન્ડીશનર મુકવાના રહેશે, તેમજ સદરહું મીલકતમાં આવેલ બાલ્કની બીજીતરફવાલાએ કયારેય પણ કોઈપણ રીતે કવર કરવા-કરાવવાની નથી, તેમજ

બીજીતરફવાલાએ સદરહું મીલકતની બહારની બાજુએ આવેલ / દેખાતી દિવાલોનાં કલર સ્કીમમાં, તેમજ બાલ્કનીમાં કલર સ્કીમમાં / નિસરણી, નિસરણીની બાજુમાં આવેલ દિવાલોમાં તથા ફોયરની જગ્યામાં કલર સ્કીમમાં પણ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કયારેય પણ કરવા-કરાવવાનો નથી, તેમજ સદરહું મીલકતમાં બહારની બાજુએ આવેલ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર બીજીતરફવાલાએ કયારેય પણ કરવા કરાવવાનો નથી, જે તમામ હકીકત બીજીતરફવાલા સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખે છે.

૨૯. એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને વધુમાં જણાવે છે કે, સદરહું યોજનાની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત સમચોરસમીટર : ૧૭૪૯.૬૦ છે, અને એકતરફવાલાએ વિકાસ નિયંત્રાણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રાણ વિનિમયમાં સદરહુ યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને સમચોરસમીટર : ૩૯૮૩.૦૧ (ચાર્જબલ ફે.એસ.આઇ ૨૧૮૭ અને ટી.ડી.આર ૪૬.૪૧) ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું નકકી કરેલ છે અને એકતરફવાલા સદરહું યોજનામાંથી સદરહું જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા સમચોરસમીટર : ૩૯૮૩.૦૧ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે, અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને એકતરફવાલાએ કરવાના સદરહું મીલકતના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત એકતરફવાલાને મળેલ છે., સદરહું યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા પહેલાની વધારાની એફ.એસ.આઈ.ના તમામ હકકો એકતરફવાળાની માલિકીના રહેશે.

૩૦. સદર વેચાણ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અને સમજુતીઓમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો / ફેરફાર કરવાનો થાય તો તેવો સુધારો / ફેરફાર આ વેચાણ બાનાખતના કરારના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી કરવાનો છે અને રહેશે, તેમજ આ વેચાણ

બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અને સમજુતીઓ હાલના પક્ષકારો તેમજ વખતો વખતના યુનીટ હોલ્ડરોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩૧.સદરહું જમીનમા એકતરફવાલા દ્વારા બાંધવામાં આવનાર યોજનાના બાંધકામ સારૂ એકતરફવાલાએ આર્કીટેકટો, સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયરો, કોન્ટ્રાકટરો ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલ છે, તે અંગેની તમામ માહિતી બીજીતરફવાલાએ મેળવેલ છે, તેમજ બાંધકામ અંગેના એકતરફવાલા સાથે જે કોઈ કરાર, લખાણો થયેલ છે, તેનાથી બીજીતરફવાલા માહિતગાર છે, તથા તેવા લખાણો બીજીતરફવાલાએ બિનશરતી કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૩૨.આ કરારની કોઈપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપી હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૩. સદરહું મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલાએ ઈન્કમટેક્ષ એકટ હેઠળ પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબરની માહિતી પુરી પાડવાની રહેશે, અને તેની ઝેરોક્ષ નકલ રજુ કરવાની રહેશે, જો કોઈપણ પક્ષકાર પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબર ધરાવતો ન હોય તો તે કાયદા અનુસાર ફોર્મ નંબર : ૬૦ ભરવાનું રહેશે તથા રહેઠાણ અંગેનો પુરાવો રજુ કરવાનો રહેશે, વધુમાં જો વેચાણ દસ્તાવેજના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. ૫૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પચાસ લાખ કરતા વધુ હોયતો ૧% લેખે સરકારશ્રીમાં ભરવાની થતી ટી.ડી.એસ.ની રકમ એકતરફવાલાના વતી બીજીતરવાલાએ ભરવાની રહેશે, અને તેવી ટી.ડી.એસ.ની રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહું મીલકતના વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાની રહેશે.

૩૪. એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજ મુજબ એકબીજાને કોઈપણ પત્ર કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય તો તેમનું પત્રાવ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

એકતરફવાલાની વિગત :-

નામ : "**'KRUSHNAM INFRA**" એ નામની ભાગીદારી પેઢી

સરનામું : બી-૮૧૨, એમ્પાયર બિઝનેશ હબ, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦

મોબાઈલ નંબર :- ______________________

બીજીતરફવાલાની વિગત :-

નામ :

સરનામું :

મોબાઈલ :- ______________________

૩૫. સદરહુ મીલકત અંગે ઉદભવતા કોઈપણ પ્રકારના વિવાદનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ સુમેળથી લાવવાનું છે, અને જો કોઈ તકરારનું નિવારણ સુમેળથી લાવી શકાય તેમ ન હોય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ સત્તામંડળને મોકલી આપવાની રહેશે, અને સદરહુ મીલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવાદુવી ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની કોર્ટ-કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

૩૬.સદરહું મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી. ઈત્યાદી તમામ ખર્ચ તથા હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તરફથી લાગુ પાડવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ટેક્ષીસ, ચાર્જીસ વિગેરે વ્યાજ સહીતની તમામ રકમો બીજીતરફવાલાએ ભોગવવાની રહેશે.

પરીશીષ્ટ-૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના ઘાટલોડિયા તાલુકાના મોજે ગામ સોલા ની સીમના ખાતા નં. ૨૭૦૬ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૭૮/૩ પૈકી ની ૨૪૨૮ સમચોરસમીટર ની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબર : ૪૧ માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૪૮ પૈકી ની કુલ સમચોરસમીટર : ૧૪૫૭ ચોરસમીટર મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન.

ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૪૮ ના ખુટચારની વિગત :-

પુર્વે :- રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૮ આવેલ છે.

ઉત્તરે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૬/૨ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૬ આવેલ છે.

પરીશીષ્ટ-૨

સદરહું જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **'BERYL CRYSTAL'** એ નામથી ઓળખાતી યોજના માં _____ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ______ની આશરે સમચોરસમીટર __________ કાર્પેટ એરીયા તથા સમચોરસમીટર ____________ બાલ્કની તથા સમચોરસમીટર : ____________ વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદરહું યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન સીડી લીફટ પેસેજ, કોમન એમેનીટીઝના સહીયારા વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની તથા તેમાં આવેલ ફીટીગ લાઈટ, નળ, ગટર, કનેકશન વિગેરે સહીતની મીલકત તથા સદરહું યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહીતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મીલકતના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ હકક તથા હિસ્સાની સમચોરસમીટર : _______________ ની જમીન સહીતની મીલકત.

સદરહું મીલકતના ખુટચારની વિગત :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેના નંબર, માપ તથા ખુટચાર વચ્ચે આવેલ બાંધકામવાળી સદરહું મીલકત અસલ હદ હકકો મુજબની સદરહું યોજનામાં મુકવામાં આવેલ રોડ, રસ્તાની જમીનમાં થઈને હરહંમેશ વાહન સહીત તેમજ વગર વાહને જવા આવવાના હકકો સહીતની તથા તેમાં થઈને નળ ગટરના પાઈપો તથા તાર, ટેલીફોનના દોરડાં વિગેરે લાવવા લઈ જવાના હકકો સહીતની તથા સદરહું મીલકત અંગેના એકતરફવાલાના જે જે હકકો હોય તે તે તમામ હકકો સહીતની સદરહું મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાલાએ એકતરફવાલાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય બીનકેફે, તંદુરસ્ત હાલતમાં લખી આપેલ છે જે એકતરફવાલાને તથા એકતરફવાલાના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ માહે, સને ૨૦૨૧નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

એકતરફવાલા :-
'KRUSHNAM INFRA'
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર :-

.... ________________________

તેમણે તેમનું મતુ નીચે જણાવેલ
બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

૧. ________________________

૨. ________________________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

એકતરફવાળા :-

'KRUSHNAM INFRA'

એ નામનીભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા

ભાગીદાર :-

……………………..

બીજીતરફવાળા :-

……………………..

……………………..