

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ઝુંડાલની સીમના સર્વે નંબર-૧૩/૨/૨/બ ની કુલ ૩૨૭૮ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૦૯/બી (ઝુંડાલ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯ ની ૧૯૬૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ “શ્યામવેદ શેફાયર” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-.....માં આવેલ.....ફલોરના ફ્લેટ નંબર-.....ની આશરે.....ચોરસવાર (કારપેટ એરીયા) યાને કેચોરસવાર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એકતરફવાળા : “જેએસબી રીયાલીટી”
લખી આપનાર એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
સુરેશભાઈ સવજીભાઈ પટેલ (ભાલાળા)
પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : શ્યામવેદ શેફાયર, સુરજ માર્બલની
બાજુમાં, ઝુંડાલ ગુરુકુળની સામે, ઝુંડાલ,
ગાંધીનગરના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર
એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના
અર્થમાં અમો એકતરફવાળા લખી આપનાર
ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના
ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો
વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :
લખાવી લેનાર પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો-વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી :-

.....
જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
તમો બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર એ
રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં
તમો લખાવી લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી,
વારસો સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો
વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જાન

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ઝુંડાલની સીમના સર્વે નંબર-૧ ૩/૨/૨/બ ની કુલ ૩૨૭૮ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૦૮/બી (ઝુંડાલ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯ ની ૧૯૬૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ “શ્યામવેદ શેફાયર” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-.....માં આવેલ ફલોરના ફ્લેટ નંબર-..... ની આશરેચોરસવાર (કારપેટ એરીયા) યાને કે ચોરસવાર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની બોજારહીત મીલકત છે. આ મીલકત રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો એકતરફવાળાના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

મહે. જિલ્લા કલેક્ટર સાહેબ, ગાંધીનગરના હુકમ નંબર-સીબી/જમીન/બી.ખે/એસ.આર.૪૧/૧૫/વશી.૧૪૫૨૫ થી ૧૪૫૩૭/૨૦૧૫ થી તારીખ ૨૨-૦૬-૨૦૧૫ ના રોજના હુકમના આધારે સદરહુ સર્વે નંબર-૧ ૩/૨/૨/બ ની કુલ ૩૨૭૮ ચોરસમીટર જમીનને રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ સારૂ બિનખેતીની મંજૂરી આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર જમીનના માલિકો અને કબજેદારો ભુપતભાઈ સવજીભાઈ ભાલાળા તથા સુરેશભાઈ સવજીભાઈ પટેલ (ભાલાળા) પાસેથી સદરહુ સમગ્ર જમીન અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.ગાંધીનગરના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-.....થી તારીખ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઑડા) ના પત્રકમાંક નંબર-પીઆરએમ/૧૮૬/૭/૩૦૧૫/૫૪૨ તારીખ ૦૭-૧૦-૨૦૧૬ નારોજથી સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯ ની ૧૮૬૭ ચોરસમીટર જમીનમાં પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ.

નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં જણાવેલ સદરહુ મીલકત કુલ રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરામાં અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે પેટે તમોએ અમોને સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત પૈકી ૧૦% રકમ નીચે મુજબની વિગતે બાના તથા અવેજ પેટે ચુકવેલ છે.

રૂા..... અંકે રૂપિયા
પુરા બેંક,
શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-
..... થી તારીખ ના
રોજના ચેકથી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો
એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે.

રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા

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

આ બાનાખતની શરતો નીચે મુજબ ગણી કરેલ છે :

૧. આ બાનાખતની મુદત આજથી માસ-..... (.....) સુધીની નક્કી કરેલ છે.
૨. સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમતમાં બાંધકામની કિંમત, વગર વહેંચાયેલ જમીનની કિંમત, બાલ્કની, પાર્કિંગ તથા

સ્કીમની તમામ કોમન સુવિધાઓની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

૩. સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપવાની રહેશે.

(એ) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો
બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી
આપવાના રહેશે.

(બી) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો
બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી
આપવાના રહેશે.

(સી) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો
બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી
આપવાના રહેશે.

(ડી) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો
બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી
આપવાના રહેશે.

(ઈ) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો
બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી
આપવાના રહેશે.

૪. સદરહુ મિલકતને લગતા તથા સદરહુ સ્કીમને લગતા નીચેના તમામ ડોક્યુમેન્ટો તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. જે નીચે મુજબ છે.

- (એ) યોજનાની જમીનના સને ૧૯૫૧-૫૨ થી ૭/૧૨ ના ઉતારા, હક્કપત્રક-૬ ની તમામ એન્ટ્રીઓ, ૮-અ.
- (બી) યોજનાની જમીનના તમામ જુના દસ્તાવેજો.
- (સી) બિનખેતીની મંજૂરી
- (ડી) બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠી
- (ઈ) ફાયર સેફ્ટીની મંજૂરી તથા લીફ્ટનું લાયસન્સ
- (એફ) ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ

ઉપરોક્ત તમામ દસ્તાવેજ પુરાવાઓ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને ચકાસવા આપેલ છે અને ઉપરોક્ત તમામ ડોક્યુમેન્ટોની તમો બીજીતરફવાળાએ તથા તમારા એડવોકેટે પૂરતી ચકાસણી કરેલ છે અને ત્યારબાદ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

- ૫. સદરહુ સ્કીમનું એડવોકેટશ્રી શરદ એન. દરજીએ તારીખ ના રોજ ટાઈટલ રીપોર્ટ આપેલ છે તેની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે. આ ટાઈટલ રીપોર્ટ તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને ટાઈટલ્સમાં તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી.
- ૬. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ સદરહુ મિલકતની પૂરેપૂરી વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી આપો ત્યારે સદરહુ મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ

કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે.

૭. સદરહુ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને મેઈન્ટેન્સ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને આ મેઈન્ટેન્સ સોસાયટીમાં દરેક સભ્યએ મેમ્બર થવું ફરજિયાત છે તથા સોસાયટીના તમામ નીતિ-નિયમોનું તમો બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સોસાયટીના નિભાવખર્ચ સારૂ સોસાયટી મેઈન્ટેન્સની જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા તમો બીજીતરફવાળાએ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની રહેશે.
૮. આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ મીલકતની કુલ કિંમતમાં જમીનની કિંમત તથા બાંધકામની કિંમતનો જ સમાવેશ થયેલ છે તેથી મેઈન્ટેન્સ ડિપોઝીટ, ટોરેન્ટ પાવર ખર્ચ, લીગલ ચાર્જ, એ.એમ.સી ચાર્જ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી તથા વખતો વખતના સરકારી ટેક્ષો તથા એક્સ્ટ્રા વર્ક અંગેનો તમામ ચાર્જ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવી આપવાનો રહેશે જેનો ઉપરોક્ત કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.
૯. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ એનેક્સર-સી માં દર્શાવેલ સ્પેસીફિકેશન મુજબ અમો એકતરફવાળાએ પૂર્ણ કરવાનું રહેશે પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, કુદરતી હોનારત, માલસામાનની તંગી, સરકારી નિતિ-નિયમોમાં થતા ફેરફારોને કારણે બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પૂર્ણ ના થઈ શકે અને બાંધકામ વિલંબથી પૂર્ણ થાય તો તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી.
૧૦. સદરહુ સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતાં તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે, લીફ્ટ, બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ તથા ઇલેક્ટ્રીકસીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ

ફીટીંગ્સ ઇત્યાદી તમામ અમો એકતરફવાળા દ્વારા સારી કંપનીના નાંખવાના છે તેથી આવા કોઈપણ યંત્રને થતું નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે અમો એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં અમો એકતરફવાળા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં. જે અંગે તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને પાકી ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે.

૧૧. સદરહુ મિલકત ઉપર તમો બીજીતરફવાળા કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા, બેંકમાંથી લોન મેળવવા ઇચ્છો તો તે અંગે જરૂરી લોન માટેના કાગળો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલા છે પરંતુ લોન પાસ કરવા અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે એટલું જ નહીં પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તમારી લોન પાસ ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં આ કરારમાં નક્કી થયેલ પેમેન્ટના હપ્તાના સમયમાં કોઈ ફેરફાર થશે નહીં.
૧૨. તમો બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં જો કોઈ એક્સ્ટ્રા વર્ક એટલે કે સ્કીમના સ્પેસીફિકેશન સિવાયનું અગર સ્પેસીફિકેશનથી અલગ અગર વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના સ્પેસીફિકેશનથી અલગ કોઈપણ કામ કરાવવા ઇચ્છતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા એક્સ્ટ્રા વર્કની જે કાંઈપણ રકમ થતી હોય તે રકમની ચૂકવણી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં ચૂકવી આપવાની છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં આવી ચૂકવણી તમો બીજીતરફવાળા ઉપરોક્ત

મુદતમાં ન કરો તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું નહીં અને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ આવા એકસ્ટ્રા વર્કની રકમની ચૂકવણી બાદ જ કરી આપશે. વળી જો તમો બીજીતરફવાળા આવી એકસ્ટ્રા વર્કની રકમ નક્કી થયેલ સમય મર્યાદામાં ન ચૂકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર આપો-આપ રદબાત્તલ થયેલ ગણવાનો છે.

૧૩. વધુમાં આથી બંને પક્ષકારો સમંત રાખે છે કે, જો અમો એકતરફવાળા આ બાનાખતમાં નક્કી થયેલ શરતો મુજબનું વર્તન કરેલ હોય અને યોજનાનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલુ રાખેલ હોય અને તે સામે તમો બીજીતરફવાળાએ અગાઉ નક્કી થયા મુજબના હપ્તાઓમાં જે બાકીની રકમની ચૂકવણી કરવાની હોય તે ચૂકવણી કરવામાં વિલંબ કરે અગર તમો બીજીતરફવાળા તેવા હપ્તાનો અવેજ ન ચૂકવો તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા વધારાના ૧૫ (પંદર) દિવસની રાહ જોશે તેને મોરીટોડીયમ (વધારાનો સમય) ગણવાનો છે અને તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા આવો હપ્તો ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાવ તો સદરહુ બાનાખત રદ થયેલ ગણવાનું રહેશે અને તે માટે અલગથી કોઈ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહીં જે બંને પક્ષકારો આથી કબુલ રાખે છે પરંતુ જો તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને વાર્ષિક ૧૮% લેખે ગણતા માસિક ૧.૫૦% નું વ્યાજ ચૂકવી આપવા તૈયાર હોય અને તે અંગેની લેખિત સંમતિ લખી આપે તો તેવા હપ્તાની મુદત નક્કી થયેલ હપ્તાની તારીખના ડીફોલ્ટ ૧ માસ (૩૦ દિવસ) સુધીની રહેશે અને ત્યારેપણ જો તમો બીજીતરફવાળા આવી રકમની ચૂકવણી વ્યાજ સહિત ન કરી શકો તો આ બાનાખત આપો-આપ રદ થયેલ ગણવાનું છે

અને અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને ચૂકવેલ રકમ પરત ચૂકવવાની છે અને તે રકમની કુલ નક્કી થયેલ અવેજની રકમના ૧૦% (ટર્મીનેશન ચાર્જસ) રકમ ફોરફીટ કરવા હક્કદાર છે અને જે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને આવી ટર્મીનેશન ચાર્જસની રકમ બાદ કર્યા બાદ જો તમો બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળા પાસેથી ૧ (એક) માસમાં લેવા નહીં આવો તો અમો એકતરફવાળા આવી રકમ પોતાની પાસે વગર વ્યાજ મૂકી રાખીશું અને ત્યારબાદ તમો બીજીતરફવાળા જ્યારે પણ માંગશો ત્યારથી ૧ (એક) માસમાં ચૂકવી આપવા બંધાયેલ છીએ તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા ફક્ત ૧ (એક) માસ (૩૦ દિવસ) ના ૧.૫૦% લેખેનું વ્યાજ ચૂકવી આપવા માટે બંધાયેલા છે.

૧૪. સદરહુ યોજનામાં બુકીંગ કરાવતા સમયે જે નિતિ-નિયમો તમો બીજીતરફવાળાને જણાવવામાં આવેલ છે તે તમામ નિતિ-નિયમો તથા ભવિષ્યમાં બનનાર નિતિ-નિયમો તમો બીજીતરફવાળાને હરહંમેશ કબુલ, મંજૂર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને આ તમામ શરતો તથા યોજનાનાં અને યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાના નિતિ-નિયમોને દરેક ફ્લેટ ધારકોએ ચુસ્તપણે આધિન રહેવાનું છે.

૧૫. આથી તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે...

(એ) તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટનું તથા સદરહુ સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખૂબજ સારી રીતે કરવાનું છે અને સદરહુ યોજના સંકુલ અને પોતાના ફ્લેટ ચોખ્ખા રાખશે

તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ સદરહુ ફ્લેટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલંત, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા વાતાવરણને આપત્તિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીઝવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહીં કે રાખશે નહીં.

(બી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાના ફ્લેટમાં આવેલ રસોડું, બાથરૂમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જ્યાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને પાણી તે સહેલાઈથી છટકી જાય તેવો પદાર્થ છે જેથી તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલિકોને અથવા સહફ્લેટ હોલરોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે જેથી યોજનાના કોમન બીમ, સ્ટ્રક્ચર વિગેરેને નુકશાન થવાનો સંભવ છે જેથી આ જણાવ્યા પ્રમાણે અન્ય કોઈપણ રીતે ભવિષ્યમાં તમો બીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર ફ્લેટ કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને તેવા સંજોગોમાં આવું રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.

- (સી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકતમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજિયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.
- (ડી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટમાં કે સદરહુ સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહીં.
- (ઈ) વધુમાં, સદરહુ યોજના અંગે તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જસ ઇત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી તમો બીજીતરફવાળાએ ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસમાં ચૂકવી આપવાની છે.
૧૬. અમો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજીતરફવાળાના નામનો જ કરી આપીશું અને તમો બીજીતરફવાળા કોઈપણ સંજોગોમાં પોતાના નામમા અમો એકતરફવાળાની મંજૂરી વગર ફેરફાર કરી શકશે નહીં.
૧૭. વેચાણ આપનારની ઉત્તમ જાણ મુજબ સદરહુ યોજનાની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સમગ્ર બાંધકામ એટલે કે યોજનાના સમગ્ર સંકુલ ઉપર કે તેના કોઈપણ ભાગ સામે કોઈપણ જ્યુડીશીયલ ઓથોરીટી કે ક્વાસી જ્યુડીશીયલ ઓથોરીટે કે નામદાર કોર્ટમાં કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ

કોઈપણ દાવા-દુવી કે લીટીગેશનો ચાલતાં નથી કે પેન્ડીંગ નથી.

૧૮. સદરહુ મિલકતના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ, નકલ ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે.
૧૯. આ બાનાખતના કરાર અંગે કોઈપણ કારણસર કોઈપણ પ્રકારનો મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો કોર્ટમાં જવાનું નથી પરંતુ તેનો નિકાલ ધી આરબીટ્રેશન એન્ડ કોન્સિલેસન એક્ટ ૧૯૯૬ હેઠળ તથા તે અનુસંધાને થયેલ સુધારા વધારાઓ અનુસંધાને અમદાવાદ મુકામે ગુજરાતી અગર અંગ્રેજી ભાષામાં કરવાનો રહેશે અને આવો લવાદ દ્વારા લેવાયેલ નિર્ણય છેવટનો ગણાશે અને બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.
૨૦. સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળાએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે સદરહુ મિલકતમાં બીજા કોઈનો હક્ક, હિસ્સો કે હીત સંબંધ નથી સદરહુ મિલકત ઉપર અમોએ કોઈ બોજો કે ગીરો કરેલ નથી.

પરીશિષ્ટ-એ

મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ઝુંડાલની સીમના સર્વે નંબર-૧ ૩/૨/૨/બ ની કુલ ૩૨૭૮ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૦૯/બી (ઝુંડાલ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯ ની ૧૯૬૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ “શ્યામવેદ શેફાયર” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-.....માં આવેલ ફલોરના ફ્લેટ નંબર-..... ની

આશરે ચોરસવાર (કારપેટ એરીયા) યાને કે
.....ચોરસવાર (બિલ્ડઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની
બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને ફાળે આવતી વગર વહેંચાયેલ
..... ચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત જેના ખુંટચારની
વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો
એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી,
અક્કલ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં વિચારીને કર્યો છે
તે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના
ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને
બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી છે.

આજ તારીખ , માહે , સને ૨૦૧૭ ના દિને.

એકતરફવાળા-લખી આપનાર :-

“જેએસબી રીયાલીટી” એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

સુરેશભાઈ સવજીભાઈ પટેલ (ભાલાળા)

: ૧૫ :

તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧)

(૨)

પરીશિષ્ટ-બી

યુનિટ ફ્લોર પ્લાન

ઓનેક્ષર-એ

૧. મંજુર થયેલ પ્લાન
૨. બાંધકામની રજાચિટ્ટી

ઓનેક્ષર-બી

પ્રોજેક્ટનું રેરા (RERA) હેઠળ મંજુર થયેલ સર્ટીફિકેટ

ઓનેક્ષર-સી

યુનિટ અંગે આપવાનું નક્કી થયેલ સ્પેસીફિકેશનનું લિસ્ટ તથા
એમેનીટીઝનું લિસ્ટ.

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ઝુંડાલની સીમના સર્વે નંબર-૧૩/૨/૨/બ ની કુલ ૩૨૭૮ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૦૯/બી (ઝુંડાલ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯ ની ૧૯૬૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ “શ્યામવેદ શેફાયર” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-.....માં આવેલ.....ફલોરના ફ્લેટ નંબર-.....ની આશરે.....ચોરસવાર (કારપેટ એરીયા) યાને કેચોરસવાર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એકતરફવાળા : “જેએસબી રીયાલીટી”
લખી આપનાર એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
સુરેશભાઈ સવજીભાઈ પટેલ (ભાલાળા)
પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી : શ્યામવેદ શેફાયર, સુરજ માર્બલની
બાજુમાં, ઝુંડાલ ગુરુકુળની સામે, ઝુંડાલ,
ગાંધીનગરના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર
એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના
અર્થમાં અમો એકતરફવાળા લખી આપનાર
ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના
ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો
વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :
લખાવી લેનાર પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો-વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી :-

.....
જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
તમો બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર એ
રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં
તમો લખાવી લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી,
વારસો સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો
વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જાન્યુઆરી

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ઝુંડાલની સીમના સર્વે નંબર-૧ ૩/૨/૨/બ ની કુલ ૩૨૭૮ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૦૮/બી (ઝુંડાલ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯ ની ૧૯૬૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ “શ્યામવેદ શેફાયર” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-.....માં આવેલ.....ફલોરના ફ્લેટ નંબર-.....ની આશરે.....ચોરસવાર (કારપેટ એરીયા) યાને કેચોરસવાર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની બોજારહીત મીલકત છે. આ મીલકત રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો એકતરફવાળાના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

મહે. જિલ્લા કલેક્ટર સાહેબ, ગાંધીનગરના હુકમ નંબર-સીબી/જમીન/બી.ખે/એસ.આર.૪૧/૧૫/વશી.૧૪૫૨૫ થી ૧૪૫૩૭/૨૦૧૫ થી તારીખ ૨૨-૦૬-૨૦૧૫ ના રોજના હુકમના આધારે સદરહુ સર્વે નંબર-૧ ૩/૨/૨/બ ની કુલ ૩૨૭૮ ચોરસમીટર જમીનને રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ સારૂ બિનખેતીની મંજૂરી આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર જમીનના માલિકો અને કબજેદારો ભુપતભાઈ સવજીભાઈ ભાલાળા તથા સુરેશભાઈ સવજીભાઈ પટેલ (ભાલાળા) પાસેથી સદરહુ સમગ્ર જમીન અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.ગાંધીનગરના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-.....થી તારીખ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) ના પત્રકમાંક નંબર-પીઆરએમ/૧૮૬/૭/૩૦૧૫/૫૪૨ તારીખ ૦૭-૧૦-૨૦૧૬ નારોજથી સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯ ની ૧૮૬૭ ચોરસમીટર જમીનમાં પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ.

નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં જણાવેલ સદરહુ મીલકત કુલ રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરામાં અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે પેટે તમોએ અમોને સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત પૈકી ૧૦% રકમ નીચે મુજબની વિગતે બાના તથા અવેજ પેટે ચુકવેલ છે.

રૂા..... અંકે રૂપિયા
પુરા બેંક,
શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-
..... થી તારીખ ના
રોજના ચેકથી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો
એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે.

રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા

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

આ બાનાખતની શરતો નીચે મુજબ ગણી કરેલ છે :

૧. આ બાનાખતની મુદત આજથી માસ-..... (.....) સુધીની નક્કી કરેલ છે.
૨. સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમતમાં બાંધકામની કિંમત, વગર વહેંચાયેલ જમીનની કિંમત, બાલ્કની, પાર્કિંગ તથા

સ્કીમની તમામ કોમન સુવિધાઓની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

૩. સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપવાની રહેશે.

(એ) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો
બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી
આપવાના રહેશે.

(બી) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો
બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી
આપવાના રહેશે.

(સી) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો
બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી
આપવાના રહેશે.

(ડી) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો
બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી
આપવાના રહેશે.

(ઈ) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા તારીખ ના રોજ તમો
બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી
આપવાના રહેશે.

૪. સદરહુ મિલકતને લગતા તથા સદરહુ સ્કીમને લગતા નીચેના તમામ ડોક્યુમેન્ટો તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. જે નીચે મુજબ છે.

- (એ) યોજનાની જમીનના સને ૧૯૫૧-૫૨ થી ૭/૧૨ ના ઉતારા, હક્કપત્રક-૬ ની તમામ એન્ટ્રીઓ, ૮-અ.
- (બી) યોજનાની જમીનના તમામ જુના દસ્તાવેજો.
- (સી) બિનખેતીની મંજૂરી
- (ડી) બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠી
- (ઈ) ફાયર સેફ્ટીની મંજૂરી તથા લીફ્ટનું લાયસન્સ
- (એફ) ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ

ઉપરોક્ત તમામ દસ્તાવેજ પુરાવાઓ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને ચકાસવા આપેલ છે અને ઉપરોક્ત તમામ ડોક્યુમેન્ટોની તમો બીજીતરફવાળાએ તથા તમારા એડવોકેટે પૂરતી ચકાસણી કરેલ છે અને ત્યારબાદ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

- ૫. સદરહુ સ્કીમનું એડવોકેટશ્રી શરદ એન. દરજીએ તારીખ ૩૧-૦૭-૨૦૧૭ ના રોજ ટાઈટલ રીપોર્ટ આપેલ છે તેની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે. આ ટાઈટલ રીપોર્ટ તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને ટાઈટલ્સમાં તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી.
- ૬. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ સદરહુ મિલકતની પૂરેપૂરી વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને ચૂકવી આપો ત્યારે સદરહુ મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે.

૭. સદરહુ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને મેઈન્ટેન્સ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને આ મેઈન્ટેન્સ સોસાયટીમાં દરેક સભ્યએ મેમ્બર થવું ફરજિયાત છે તથા સોસાયટીના તમામ નીતિ-નિયમોનું તમો બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સોસાયટીના નિભાવખર્ચ સારૂ સોસાયટી મેઈન્ટેન્સની જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા તમો બીજીતરફવાળાએ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની રહેશે.
૮. આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ મીલકતની કુલ કિંમતમાં જમીનની કિંમત તથા બાંધકામની કિંમતનો જ સમાવેશ થયેલ છે તેથી મેઈન્ટેન્સ ડિપોઝીટ, ટોરેન્ટ પાવર ખર્ચ, લીગલ ચાર્જ, એ.એમ.સી ચાર્જ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી તથા વખતો વખતના સરકારી ટેક્ષો તથા એક્સ્ટ્રા વર્ક અંગેનો તમામ ચાર્જ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવી આપવાનો રહેશે જેનો ઉપરોક્ત કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.
૯. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ એનેક્સર-સી માં દર્શાવેલ સ્પેસીફિકેશન મુજબ અમો એકતરફવાળાએ પૂર્ણ કરવાનું રહેશે પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, કુદરતી હોનારત, માલસામાનની તંગી, સરકારી નિતિ-નિયમોમાં થતા ફેરફારોને કારણે બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પૂર્ણ ના થઈ શકે અને બાંધકામ વિલંબથી પૂર્ણ થાય તો તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી.
૧૦. સદરહુ સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતાં તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે, લીફ્ટ, બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ તથા ઈલેક્ટ્રીકસીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ ફીટીંગ્સ ઇત્યાદી તમામ અમો એકતરફવાળા દ્વારા સારી કંપનીના નાંખવાના છે તેથી આવા કોઈપણ યંત્રને થતું નુકશાન

કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે અમો એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં અમો એકતરફવાળા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં. જે અંગે તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને પાકી ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે.

૧૧. સદરહુ મિલકત ઉપર તમો બીજીતરફવાળા કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા, બેંકમાંથી લોન મેળવવા ઇચ્છો તો તે અંગે જરૂરી લોન માટેના કાગળો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલા છે પરંતુ લોન પાસ કરવા અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે એટલું જ નહીં પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તમારી લોન પાસ ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં આ કરારમાં નક્કી થયેલ પેમેન્ટના હપ્તાના સમયમાં કોઈ ફેરફાર થશે નહીં.
૧૨. તમો બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં જો કોઈ એક્સ્ટ્રા વર્ક એટલે કે સ્કીમના સ્પેસીફિકેશન સિવાયનું અગર સ્પેસીફિકેશનથી અલગ અગર વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના સ્પેસીફિકેશનથી અલગ કોઈપણ કામ કરાવવા ઇચ્છતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા એક્સ્ટ્રા વર્કની જે કાંઈપણ રકમ થતી હોય તે રકમની ચૂકવણી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં ચૂકવી આપવાની છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં આવી ચૂકવણી તમો બીજીતરફવાળા ઉપરોક્ત મુદતમાં ન કરો તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું નહીં

અને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ આવા એકસ્ટ્રા વર્કની રકમની ચૂકવણી બાદ જ કરી આપશે. વળી જો તમો બીજીતરફવાળા આવી એકસ્ટ્રા વર્કની રકમ નક્કી થયેલ સમય મર્યાદામાં ન ચૂકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર આપો-આપ રદબાત્તલ થયેલ ગણવાનો છે.

૧૩. વધુમાં આથી બંને પક્ષકારો સમંત રાખે છે કે, જો અમો એકતરફવાળા આ બાનાખતમાં નક્કી થયેલ શરતો મુજબનું વર્તન કરેલ હોય અને યોજનાનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલુ રાખેલ હોય અને તે સામે તમો બીજીતરફવાળાએ અગાઉ નક્કી થયા મુજબના હપ્તાઓમાં જે બાકીની રકમની ચૂકવણી કરવાની હોય તે ચૂકવણી કરવામાં વિલંબ કરે અગર તમો બીજીતરફવાળા તેવા હપ્તાનો અવેજ ન ચૂકવો તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા વધારાના ૧૫ (પંદર) દિવસની રાહ જોશે તેને મોરીટોડીયમ (વધારાનો સમય) ગણવાનો છે અને તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા આવો હપ્તો ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાવ તો સદરહુ બાનાખત રદ થયેલ ગણવાનું રહેશે અને તે માટે અલગથી કોઈ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહીં જે બંને પક્ષકારો આથી કબુલ રાખે છે પરંતુ જો તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને વાર્ષિક ૧૮% લેખે ગણતા માસિક ૧.૫૦% નું વ્યાજ ચૂકવી આપવા તૈયાર હોય અને તે અંગેની લેખિત સંમતિ લખી આપે તો તેવા હપ્તાની મુદત નક્કી થયેલ હપ્તાની તારીખના ડીફોલ્ટ ૧ માસ (૩૦ દિવસ) સુધીની રહેશે અને ત્યારેપણ જો તમો બીજીતરફવાળા આવી રકમની ચૂકવણી વ્યાજ સહિત ન કરી શકો તો આ બાનાખત આપો-આપ રદ થયેલ ગણવાનું છે અને અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને ચૂકવેલ રકમ પરત ચૂકવવાની છે અને તે રકમની કુલ નક્કી થયેલ

અવેજની રકમના ૧૦% (ટર્મીનેશન ચાર્જસ) રકમ ફોરફીટ કરવા હક્કદાર છે અને જે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને આવી ટર્મીનેશન ચાર્જસની રકમ બાદ કર્યા બાદ જો તમો બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળા પાસેથી ૧ (એક) માસમાં લેવા નહીં આવો તો અમો એકતરફવાળા આવી રકમ પોતાની પાસે વગર વ્યાજ મૂકી રાખીશું અને ત્યારબાદ તમો બીજીતરફવાળા જ્યારે પણ માંગશો ત્યારથી ૧ (એક) માસમાં ચૂકવી આપવા બંધાયેલ છીએ તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા ફક્ત ૧ (એક) માસ (૩૦ દિવસ) ના ૧.૫૦% લેખેનું વ્યાજ ચૂકવી આપવા માટે બંધાયેલા છે.

૧૪. સદરહુ યોજનામાં બુકીંગ કરાવતા સમયે જે નિતિ-નિયમો તમો બીજીતરફવાળાને જણાવવામાં આવેલ છે તે તમામ નિતિ-નિયમો તથા ભવિષ્યમાં બનનાર નિતિ-નિયમો તમો બીજીતરફવાળાને હરહંમેશ કબુલ, મંજૂર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને આ તમામ શરતો તથા યોજનાનાં અને યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાના નિતિ-નિયમોને દરેક ફ્લેટ ધારકોએ ચુસ્તપણે આધિન રહેવાનું છે.

૧૫. આથી તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે...

(એ) તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનીટનું તથા સદરહુ સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખૂબજ સારી રીતે કરવાનું છે અને સદરહુ યોજના સંકુલ અને પોતાના યુનીટ ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ સદરહુ યુનીટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ

દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલંત, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા વાતાવરણને આપત્તિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીઝવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહીં કે રાખશે નહીં.

(બી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાના યુનીટમાં આવેલ ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જ્યાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને પાણી તે સહેલાઈથી છટકી જાય તેવો પદાર્થ છે જેથી તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનીટનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલિકોને અથવા સહયુનીટ હોલ્ડરોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે જેથી યોજનાના કોમન બીમ, સ્ટ્રક્ચર વિગેરેને નુકશાન થવાનો સંભવ છે જેથી આ જણાવ્યા પ્રમાણે અન્ય કોઈપણ રીતે ભવિષ્યમાં તમો બીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર યુનીટ કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને તેવા સંજોગોમાં આવું રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.

(સી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકતમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજિયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.

(ડી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનીટમાં કે સદરહુ સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહીં.

(ઈ) વધુમાં, સદરહુ યોજના અંગે તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જસ ઇત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી તમો બીજીતરફવાળાએ ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસમાં ચૂકવી આપવાની છે.

૧૬. અમો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજીતરફવાળાના નામનો જ કરી આપીશું અને તમો બીજીતરફવાળા કોઈપણ સંજોગોમાં પોતાના નામમા અમો એકતરફવાળાની મંજૂરી વગર ફેરફાર કરી શકશે નહીં.

૧૭. વેચાણ આપનારની ઉત્તમ જાણ મુજબ સદરહુ યોજનાની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સમગ્ર બાંધકામ એટલે કે યોજનાના સમગ્ર સંકુલ ઉપર કે તેના કોઈપણ ભાગ સામે કોઈપણ જ્યુડીશીયલ ઓથોરીટી કે ક્વાસી જ્યુડીશીયલ ઓથોરીટી કે નામદાર કોર્ટમાં કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કોઈપણ દાવા-દુવી કે લીટીગેશનો ચાલતાં નથી કે પેન્ડીંગ નથી.

૧૮. સદરહુ મિલકતના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ, નકલ ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે.

૧૯. આ બાનાખતના કરાર અંગે કોઈપણ કારણસર કોઈપણ પ્રકારનો મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો કોર્ટમાં જવાનું

નથી પરંતુ તેનો નિકાલ ધી આરબીટ્રેશન એન્ડ કોન્સિલીસન એક્ટ ૧૯૮૬ હેઠળ તથા તે અનુસંધાને થયેલ સુધારા વધારાઓ અનુસંધાને અમદાવાદ મુકામે ગુજરાતી અગર અંગ્રેજી ભાષામાં કરવાનો રહેશે અને આવો લવાદ દ્વારા લેવાયેલ નિર્ણય છેવટનો ગણાશે અને બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૦. સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળાએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે સદરહુ મીલકતમાં બીજા કોઈનો હક્ક, હિસ્સો કે હીત સંબંધ નથી સદરહુ મીલકત ઉપર અમોએ કોઈ બોજો કે ગીરો કરેલ નથી.

પરીશિષ્ટ-એ **મિલકતનું વર્ણન**

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ઝુંડાલની સીમના સર્વે નંબર-૧૩/૨/૨/બ ની કુલ ૩૨૭૮ ચોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૦૮/બી (ઝુંડાલ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૮ ની ૧૮૬૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ “શ્યામવેદ શેફાયર” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર-.....માં આવેલ.....ફલોરના ફ્લેટ નંબર-.....ની આશરે.....ચોરસવાર (કારપેટ એરીયા) યાને કેચોરસવાર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને ફાળે આવતી વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષીણે :

: ૧૪ :

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, અક્કલ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં વિચારીને કર્યો છે તે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી છે.

આજ તારીખ , માહે , સને ૨૦૧૭ ના દિને.

એકતરફવાળા-લખી આપઘાર :-

“જેએસબી રીયાલીટી” એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

સુરેશભાઈ સવજીભાઈ પટેલ (ભાલાળા)

તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર

બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧)

(૨)

પરીશિષ્ટ-બી

યુનિટ ફ્લોર પ્લાન

એનેક્ષર-એ

૧. મંજુર થયેલ પ્લાન

૨. બાંધકામની રજાચિટ્ટી

: ૧૫ :

ઐનેક્ષર-બી

પ્રોજેક્ટનું રેરા (RERA) હેઠળ મંજૂર થયેલ સર્ટીફિકેટ

ઐનેક્ષર-સી

યુનિટ અંગે આપવાનું નક્કી થયેલ સ્પેસીફિકેશનનું લિસ્ટ તથા
એમેનીટીઝનું લિસ્ટ.