**રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ ગોતાની સીમમાં આવેલ "AASHKA ELEGANCE" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ચાલુ બાંધકામવાલી મીલકત અંગેનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર.**

''શિવપુજા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રાઈવેટ લીમીટેડ''
પરમેનન્ટ એકાઉન્ટ નંબર : એએટીસીએસ ૭૫૪૫ એન
એ નામની કંપની, કે જે ભારતીય કંપની ધારા હેઠળ ૧૯૩૨ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલ કંપની છે., અને જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : ૯, સેલર, નિલદીપ ટાવર, નવરંગ સ્કુલ પાસે, નારણપુરા, અમદાવાદ મધ્યે આવેલી છે., તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડીરેક્ટર-
શ્રી હાર્દિક માધવલાલ પટેલ
ભારતીય નાગરિક, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર, પુખ્તવયના, ઠેકાણું : ૯, સેલર, નિલદીપ ટાવર, નવરંગ સ્કુલ પાસે, નારણપુરા, અમદાવાદનાં.

જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાલા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાલા ''શિવપુજા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રાઈવેટ લીમીટેડ'' એ નામની કંપની તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ડીરેક્ટરો, હોદ્દેદારો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાલા.

અને

**—.................................. (પાન : .............................)**
**ભારતીય નાગરિક, ધર્મે હિન્દુ, પુખ્તવયના, રહેવાસી, .......................**
**............................................................... નાં.**

જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાલા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાલાનો તથા બીજીતરફવાલાનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીક્યુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે બીજીતરફવાલા.

વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

--- જત ---

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં

ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ ગોતાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૩/૧ ની સમચોરસમીટર ૪૨૫૨ ની જમીનને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૩૩ (ગોતા) અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૩ ના સબપ્લોટ નંબર ૧ ની સમચોરસમીટર ૨૫૨૧ ની જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક કબજેદાર તરીકે ધનાજી જીવાજી તથા શંભુભાઈ ઉર્ફે રમેશજી જીવાજી ઠાકોર એમ બંનેના નામે ચાલતી આવેલી.

૨. ત્યારબાદ, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૩ (ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૩ ના સબપ્લોટ નંબર ૧ તથા સબપ્લોટ નંબર ૨) ની કુલ્લે સમચોરસમીટર ૫૦૪૨ ની જમીનને રહેણાંક હેતુસારૂ બીનખેતીની જમીનમાં રૂપાંતર કરાવવા અંગેની કાર્યવાહી ધનાજી જીવાજી તથા શંભુભાઈ ઉર્ફે રમેશજી જીવાજી ઠાકોર તથા અન્યએ ભેગા મળીને જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદની કચેરીમાં કરતાં જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાંએ તેમનાં હુકમ ક્રમાંક નંબર સીબી/જમીન-૨/એન.એ./ એસ.આર.૧૧૮૨/૧૪ થી તારીખ ૦૩/૦૧/૨૦૧૫ નાં રોજ તેવી જમીનને રહેણાંકનાં હેતુસારૂ બીનખેતીની જમીનમાં રૂપાંતર કરવા અંગેનો હુકમ કરેલ.

૩. સદર બીનખેતી અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકનાં રેકર્ડમાં તારીખ ૦૫/૦૧/૨૦૧૫ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર ૬૦૬૯ થી પાડવામાં આવેલ છે., અને જે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૪. ત્યારબાદ, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૩ ના સબપ્લોટ નંબર ૧ ની સમચોરસમીટર ૨૫૨૧ ની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સારૂ ફલેટોનું બાંધકામ કરવા સારૂનાં પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાં દ્વારા તારીખ ૨૮/૦૧/૨૦૧૫ ના રોજના રજાચિટ્ઠી નંબર ૦૩૦૬૬/૦૧૧૧૧૪/એ૩૦૮૨/ આરઝીરો/ એમ૧ થી બ્લોક એ ટાઈપના ૩૦ ફલેટો., તથા રજાચિટ્ઠી નંબર ૦૩૦૬૭/૦૧૧૧૧૪/એ૩૦૮૩/ આરઝીરો/ એમ૧ થી બ્લોક બી ટાઈપના ૩૦ ફલેટો તથા રજાચિટ્ઠી નંબર ૦૩૦૬૮/૦૧૧૧૧૪/એ૩૦૮૪/ આરઝીરો/ એમ૧ થી બ્લોક સી ટાઈપના ૩૦ ફલેટો., એમ મળી કુલ્લે ૯૦ ફલેટોનાં પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલા છે., અને તે રીતેનું બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલ છે.

૫. ત્યારબાદ, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૩ ના સબપ્લોટ નંબર ૧ (જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૩/૧ ની સમચોરસમીટર ૪૨૫૨) ની સમચોરસમીટર ૨૫૨૧ ની રહેણાંકીય હેતુની બિનખેતીની જમીન ધનાજી જીવાજી તથા શંભુભાઈ ઉર્ફે રમેશજી જીવાજી ઠાકોર એમ બંને પાસેથી એકતરફવાલા ''શિવપુજા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રાઈવેટ લીમીટેડ''એ નામની કંપનીએ તારીખ ૨૩/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ વેચાણ રાખેલ., અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખે અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૭૯૯ થી રજીસ્ટર્ડ કરી નોંધાવવામાં આવેલ., આમ ત્યારથી એકતરફવાલા તેવી જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપિત થયેલા.

૬. સદર વેચાણ અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકનાં રેકર્ડમાં તા. ૨૫/૦૨/૨૦૧૫ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર ૬૧૬૬ થી પાડવામાં આવેલ છે., અને જે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ., આમ ત્યારથી તેવી જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલાના નામ ઉપર ચાલતી આવેલી., અને જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ જમીન'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૭. આમ, એકતરફવાલા ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ સદરહુ જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપિત થયેલા હોઈ તેમજ ઉપરોક્ત પેરા નંબર ૨ તથા ૪ માં દર્શાવેલ પરવાનગીઓની રૂઈએ એકતરફવાલા એકતરફવાલાએ સદરહુ જમીન ઉપર **"AASHKA ELEGANCE"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરેલ છે., જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ યોજના'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૮. સદરહુ યોજનામાં થનાર બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાં દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર જુદા જુદા બ્લોક પૈકી **બ્લોક-..... માં ........ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .........** ના ચાલુ બાંધકામવાલી મીલકત એકતરફવાલાની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીપણા અને કબજા ભોગવટાની આવેલી છે., અને જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ નીચે પરીશીષ્ટમાં

આપવામાં આવેલ છે, અને જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૯. સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ, અને તે અંગેની જરૂરી ચર્ચા વિચારણા એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલા વચ્ચે અવાર-નવાર કરવામાં આવેલ, અને તે ચર્ચા-વિચારણાના અંતે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

૧૦. સદરહુ મીલકતના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાને વેચવા સાટવા તેમજ ટ્રાન્સફર કરવાનો કાયદેસરનો હકક અને અધિકાર છે, તે હકક અધિકારની રૂઈએ એકતરફવાલાએ સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાને આજરોજ નીચે જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધિન રહીને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

**-:: શરતો અને સમજુતીઓ ::-**

એ) આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદત આજથી માસ-...... (.......) ની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

બી) સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરસ્પરની સમજુતી અને બજારભાવ મુજબ ઉચ્ચક **રૂા. ...................../- અંકે રૂપીયા ................... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, અને તે કિંમતે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાએ વેચાણ લેવાનું કબુલ રાખેલ છે.

સી) સદરહુ મીલકતના બાનાપેટે તથા વેચાણના અવેજપેટે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી નીચે જણાવ્યા મુજબ રકમ લીધેલ છે.

રૂા. ................/- પુરાનો ચેક નંબર ............. નો તારીખ .............નાં રોજનો ............................ બેંક, ............... શાખાનો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી લીધેલ છે તે.

એ રીતે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કુલ **રૂા. ................./- અંકે રૂપીયા ........................... પુરા** એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી બાનાપેટે તથા વેચાણ અવેજપેટે લીધેલ છે, જે રકમ એકતરફવાલાને મળ્યાનું આથી કબુલ રાખે છે, અને તેની આથી પાકી પહોંચ છે., અને જે રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાની છે.

ડી) સદરહુ જમીન તથા સદરહુ મીલકતના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેની ચકાસણી બીજીતરફવાલાએ તેમનાં નિષ્ણાંત વ્યકિતઓ પાસેથી કરાવી લીધેલ છે અને સદરહુ જમીન તથા સદરહુ મીલકત પરત્વેનાં એકતરફવાલાના ટાઈટલ્સ બીજીતરફવાલાએ માન્ય રાખેલા છે.

ઈ) આ વેચાણ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાનાં નામનો કરી આપવાનો છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહુ મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે.

એફ) સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ, જેવું કે, સ્ટેમ્પ, રજી. ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી ઈત્યાદી તમામ બીજીતરફવાલાએ એકલાએ ભોગવવાનું છે અને રહેશે.

જી) એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ પરસ્પરની સમજ મુજબ બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મીલકતની બાકી રહેતી ચુકતે વેચાણ અવેજની રકમ આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં એટલે કે, માસ-૨૪ માં સરખે હપ્તે ચુકવી આપવાની છે., અને તે રકમ બીજીતરફવાલાએ દર માસની ૧ થી ૫ તારીખમાં ચુકવી આપવાની છે., અને જો બીજીતરફવાલા દર માસે ચુકવવાની થતી રકમ સતત બે માસ સુધી એકતરફવાલાને ચુકવી ન આપે અગર એકતરફવાલાને ચુકવી આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ ગણાશે.

એચ) સદરહુ મીલકત ઉપર બીજીતરફવાલા હાઉસીંગ લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે તેઓએ એકતરફવાલાને જાણ કરવાની રહેશે અને એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મીલકત અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પુરા પાડવાના રહેશે અને તેવી લોન ભરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાલાની રહેશે તેમજ તેવી લોન અંગે કરવી પડતી કાર્યવાહીઓમાં એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

આઈ) સદરહુ મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તમામ પ્રકારના કરવેરા ટેક્ષો મહેસુલ બીજીતરફવાલાએ ભરવાનાં છે અને રહેશે.

જે) સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંત સરકારશ્રીના જે તે સમયના નિતી-નિયમો મુજબ સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ તથા અન્ય જે કાંઈ રકમો ભરવાની થાય., તે તમામ રકમો બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

કે) સદરહુ મીલકત અંગેની જે વેચાણ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે વેચાણ કિંમત ઉપરાંત ટોરેન્ટ પાવર/ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ અગર ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડમાં ભરવી પડતી રકમ તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/ઔડામાં ભરવી પડતી રકમ બીજીતરફવાલાએ અલગથી એકતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈપણ જાતના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાનાં રહેશે નહી.

એલ) એકતરફવાલા આથી બીજીતરફવાલાને વધુમાં જણાવે છે કે, એકતરફવાલાએ **"AASHKA ELEGANCE"** ના નામથી ઓળખાતી સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યો તેમના વાહનો સુવ્યવસ્થિત રીતે પાર્કીંગ કરી શકે તે માટે હોલો પ્લીન્થની ખુલ્લી જગ્યામાં તેમજ ભોંયરૂં (બેઝમેન્ટ) માં પાર્કીંગ તૈયાર કરેલ-કરાવેલ છે., અને તેવી હોલોપ્લીન્થની ખુલ્લી જગ્યામાં તથા ભોંયરૂં (બેઝમેન્ટ) માં એકતરફવાલા દ્વારા પાર્કીંગ માટે જ્યારે જે જગ્યા નિયત કરવામાં આવે., તે જગ્યાએ જ બીજીતરફવાલાએ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે., તેમજ તે પાર્કિંગ બાબતે

બીજીતરફવાલા દ્વારા ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના રહેશે નહીં.

એમ) એકતરફવાલા આથી બીજીતરફવાલાને વધુમાં જણાવે છે કે, સદરહુ યોજનામાં બ્લોક-એ, બી તથા સી માં આવેલા ફલેટો પૈકી ફલેટ નંબર એ/૧, બી/૧ તથા સી/૧ અને એ/૨, બી/૨ તથા સી/૨ નાં ફલેટો ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલા છે., અને તેવા ફલેટોને અડીને સંલગ્ન ખુલ્લી જગ્યા આવેલી છે., અને તેવી ખુલ્લી જગ્યામાંથી તેવા ફલેટના માલિકીને જ જવા-આવવાનો રસ્તો હોઈ તેવા ફલેટોને અડીને સંલગ્ન જે ખુલ્લી જગ્યા આવેલી છે તે ખુલ્લી જગ્યા એકતરફવાલાએ તેવા ફલેટોના હાલના તથા વખતો વખતના માલિકોને ફક્ત વાપર ઉપયોગ ઉપભોગના હેતુ સારૂ જ આપવાની છે/આપેલી છે., એટલે કે, બીજીતરફવાલાએ તેવી ખુલ્લી જગ્યામાં ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવા-કરાવવાનું નથી., એટલે કે, બીજીતરફવાલાએ તેવી જગ્યા હરહંમેશ ખુલ્લી જ રાખવાની છે., અને તેવા ફલેટોના સભ્યોએ તેવા ફલેટોને અડીને આવેલ સંલગ્ન ખુલ્લી જગ્યામાં જ તેમનાં વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે., એટલે કે તેવા ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ફલેટોના સભ્યોએ સદરહુ યોજનાની પાર્કીંગની જગ્યામાં તેમના વાહનો પાર્ક કરવાનાં રહેશે નહીં., અને તે સિવાયના બાકી રહેતા સદરહુ યોજનાના સભ્યોએ એકતરફવાલા દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ નિયત જગ્યાએ જ પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે.

એન) એકતરફવાલા આથી બીજીતરફવાલાને વધુમાં જણાવે છે કે, સદર **“AASHKA ELEGANCE”** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા તમામ બ્લોકોમાં સાતમા માળના ઉપરના ભાગે જે ધાબુ/ટેરેસ બનાવેલ/બની ગયેલ છે., તેવા ધાબા/ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ જે-તે બ્લોકના તમામ સભાસદોએ સહિયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે., એટલે કે, તેવા ધાબા/ટેરેસ ઉપર બીજીતરફવાલાએ ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવા-કરાવવાનું નથી.

ઓ) આ બાનાખતની શરતોનું પાલન કરવામાં આપણે પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ મતભેદ યા મનભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ લવાદશ્રી નેહલ એન. શાહ, એડવોકેટ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને લવાદએ આપેલ ફેંસલો/નિર્ણય આપણે પક્ષકારોએ માન્ય

રાખવાનો છે, અને તે ફેંસલો/નિર્ણય આપણે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

પી) સદરહુ મીલકતને માનવસર્જીત કે કુદરતી આફતોથી કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તો તેની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે, અને તેની જાળવણી સાચવણી કરવા સારૂ બીજીતરફવાલાએ ઈન્સ્યોરન્સ લેવાનો છે અને રહેશે.

ક્યુ) સદરહુ મીલકતનો મેઈન્ટેઈન કરવા સારૂ એકતરફવાલા ધ્વારા જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે., તેવી સર્વિસ સોસાયટીમાં બીજીતરફવાલાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે., અને તેવી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સની જે રકમ નકકી કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

આર) આ વેચાણ બાનાખતની મુદતમાં એકતરફવાલાએ સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરી આપવાનું રહેશે, પરંતુ એકતરફવાલાના કાબુ બહારના સંજોગો જેવા કે, બાંધકામમાં વપરાતા કાચા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા કારીગરો અને મજૂરોની અછત, કુદરતી આફતો, માનવસર્જીત આફતો કે સરકારી નિતિમાં ફેરફારના કારણે નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ ન થઈ શકે તો પણ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને પેરા નંબર જી મુજબ બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે., અને તે સમયગાળા દરમ્યાન બાંધકામ પૂર્ણ ન થયેલ હોય તો બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવી આપેલ રકમ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ કે કોઈપણ પ્રકારના નુકશાનની રકમ એકતરફવાલા પાસે માંગવા કે મેળવવા હક્કદાર રહેશે નહીં., અને સદરહુ યોજનામાં એકતરફવાલા ધ્વારા જો કોઈપણ પ્રકારના ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે તમામ બીજીતરફવાલાએ માન્ય રાખવાનાં રહેશે.

એસ) આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, ઉપરોક્ત પેરા નંબર જી માં દર્શાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાલા એકતરફવાલાને બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ સતત બે માસ સુધી ચુકવવામાં કોઈપણ કારણોસર નિષ્ફળ જાય તો

એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાની સંમતિ મેળવ્યા સિવાય એકતરફી રીતે આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદબાત્તલ યાને કેન્સલ કરવાને હક્કદાર રહેશે., અને તે સમયે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાની કંપનીને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી ૧૦% રકમ બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તે રકમ એકતરફવાલાની કંપનીએ બીજીતરફવાલાને માસ ૬ (છ) માં પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવાનાં હકકો બીજીતરફવાલાને રહેશે નહીં, અને તે અંગે બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા કે એકતરફવાલાની કંપની સામે કોઈપણ પ્રકારના હકક દાવા ઉપિસ્થત કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં, અને સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા કે એકતરફવાલાની કંપની અન્ય કોઈપણ ત્રાહિત વ્યકિત શખ્સ સંસ્થાને વેચાણ તબદીલ ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવાને હકકદાર રહેશે, અને તે અંગે એકતરફવાલા કે એકતરફવાલાની કંપનીએ બીજીતરફવાલાને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહીં.

ટી) સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ એકતરફવાલાએ હાલમાં સરકારશ્રીનાં હાલનાં પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ થયેલા પ્લાન મુજબ નિયમોનુસાર અને સ્પેશીફીકેશન મુજબ કરવાનું હાથ ધરેલ છે, અને તેવું બાંધકામ હાલમાં ચાલુ છે., પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીના બીલ્ડીંગ બાયલોઝમાં સુધારા વધારા થાય, અને તે મુજબનું વધારાનું બાંધકામ કરવાની મળે અગર સરકારશ્રી ધ્વારા વધુ એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તે સમયે વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે તો તે મુજબ વધારાનું બાંધકામ અગર વધુ મળેલ એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ કરવા એકતરફવાલા હકકદાર છે અને રહેશે, અને તેમાં બીજીતરફવાલા કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત કરવાને હકકદાર રહેશે નહી.

યુ) સદરહુ મીલકત આજ અગાઉ એકતરફવાલાએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ ગીરો બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર એકતરફવાલાએ કોઈપણ જાતની લોન લઈ બોજો ઉત્પન્ન કરેલ નથી અને સદરહુ મીલકતમાં એકતરફવાલા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ કે હકક હીસ્સો નથી.

-:: પરીશીષ્ટ ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ ગોતાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૩/૧ ની સમચોરસમીટર ૪૨૫૨ ની જમીન., કે જે જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૩૩ (ગોતા) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૩ ના સબપ્લોટ નંબર ૧ ની સમચોરસમીટર ૨૫૨૧ ની રહેણાંકીય ઉપયોગની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"AASHKA ELEGANCE"** ના નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે., જેમાં આવેલ જુદા જુદા ફલેટો પૈકી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાં દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર જુદા જુદા બ્લોક પૈકી **બ્લોક-..... માં ......... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર ........ ની સમચોરસમીટર ...........** ના ચાલુ બાંધકામવાલી મીલકત., તે મિલકત તથા તેના વરાડે સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ૧/૯૦ મા હકક હિસ્સાની જમીન સહિતની બાંધકામવાલી મીલકત.

**જેના ખુંટચારની વિગત :-**

**પૂર્વે :-**

**પશ્ચિમે :-**

**ઉત્તરે :-**

**દક્ષિણે :-**

એ રીતેની ખુંટચાર વચ્ચે આવેલ બાંધકામવાળી મીલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની **"AASHKA ELEGANCE"** નામની યોજનામાં મુકવામાં આવેલ રોડ રસ્તાની જમીનમાં થઈને હરહંમેશ વાહન સહીત તેમજ વગર વાહને જવા આવવાના હક્કો સહીતની તથા તેમાં થઈને નળ ગટરના પાઈપો તથા તાર ટેલીફોનના દોરડાં વિગેરે લાવવા લઈ જવાના હક્કો સહીતની તથા સદરહુ મીલકત અંગેના બીજા જે જે હક્કો હોય તે તે તમામ હક્કો સહીતની તથા સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન પ્લોટની જમીનનો સહિયારી રીતે વાપર ઉપયોગ કરવા સહિતની સદરહુ મીલકત.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાલાએ એકતરફવાલાની

રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ સિવાય, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે એકતરફવાલાને તથા એકતરફવાલાના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ માહે, સને ૨૦૧૭ નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

એકતરફવાળા :-
''શિવપુજા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રાઈવેટ લીમીટેડ''
એ નામની કંપનીના વતી અને તરફથી તેના
અધિકૃત ડીરેક્ટર-
હાર્દિક માધવલાલ પટેલએ ----------------------------
તેમનું મતુ નીચે જણાવેલ બે
સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

૧. ------------------------------

૨. ------------------------------

## રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

એકતરફવાલા :

''શિવપુજા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રાઈવેટ લીમીટેડ''

એ નામની કંપનીના વતી અને તરફથી તેના

અધિકૃત ડીરેક્ટર-

.............................................. ....................

હાર્દિક માધવલાલ પટેલ

બીજીતરફવાલા :

.............................................. ....................

............................