બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નં.૨૦૧/૨/૧ તથા સર્વે નં.૨૦૯ ની કુલે- ૧૧૩૭૦ સ.ચો.મીટર જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૬/બી (ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૧ તથા ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની જમીન પૈકી ફકત ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭સ.ચો.મીટર વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામા આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામા આવેલ **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામથી ઓળખાતી વાણિજ્ય હેતુ માટેની પરિયોજનાના બીલ્ડીંગમા આવેલ દુકાનો તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેના યુનીટો પૈકી --------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.-------------- ની આશરે- --------------- સ.ચો.મીટર યાને --------- ચો.ફુટ કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ------------- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કતનુ કબજા સિવાયનુ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ.

એકતરફવાળા:- લખી આપનાર:- પ્રમોટર:-	**"શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ"** **PAN NO:- ACWFS 0618 J** એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ:- ૫૫,ગ્રાઉન્ડ ફલોર,તિરૂપતી કોમ્પલેક્ષ,દાણાપીઠ, કાલુપુર, અમદાવાદ- ૩૮૦૦૦૨ મુકામે આવેલી છે તે પેઢી **Register of firms "Form- G"** થી **Firm No:- GUJAH100748** થી નોંધાયેલ છે તે પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે.. **શ્રી જયકુમાર લુધરામલ દેવાણી** આધાર કાર્ડ નં. **4055 3384 3542** ઉ.આ.વ.૫૩,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો- વેપાર, રહેવાસી:- એ/૬૦૧,સાંઈ સિમરન રેસીડેન્સી,સૈાંદર્ય ગ્રીન બંગ્લોઝની સામે,બાલાજી વિલાની પાછળ, પ્રમુખ સ્વામી રોડ,ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૪,ચાંદખેડા, અમદાવાદ- ૩૮૨૪૨૪.

મોબાઈલ નં. **99740 22590**
e-mail Id No:-dewanibuildcon@gmail.com

"જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા એકતરફવાલા,લખી આપનાર,પ્રમોટર,પેઢી,અમો,અમારા એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે."

તથા

<u>બીજીતરફવાલા:-</u>	**શ્રી** --
<u>લખાવી લેનાર:-</u>	**PAN NO:-** ______________________
એલોટી:-	આધાર કાર્ડ નં. ______________________
	ઉ.આ.વ.------,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો- --------,
	રહેવાસી:- -----------------------------------
	--- ના.
	મોબાઈલ નં. ________________________
	email no:-________________________

"જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા બીજીતરફવાલા, લખાવી લેનારા,એલોટી તમો,તમારા એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે."

એમ બંને વચ્ચે કરવામા આવે છે.

(૧)..રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નં.૨૦૧/૨/૧ ની પોત ખરાબા સહીતની હેકટર-૦૦,આરે.-૨૯ ચો.મી.-૭૩ યાને ૨૯૭૩ સ.ચો.મીટર જમીન જે આકાર રૂા.૪૦૦૦-૦૦ પૈસા છે તે જમીન તથા સર્વે નં.૨૦૯ ની પોત ખરાબા સહીતની હેકટર-૦૦,આરે.-૮૩ ચો.મી.-૯૭ યાને ૮૩૯૭ સ.ચો.મીટર જમીન જે આકાર રૂા.૭-૫૬ પૈસા છે તે જમીન મળી કુલે- ૧૧૩૭૦ સ.ચો.મીટર જમીનને ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૬/બી (ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૧ તથા ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની જમીન પૈકી **ફકત ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર વાણીજ્યના હેતુસરની બીનખેતીની જમીન** અમો એકતરફવાળા,લખી આપનાર,"શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.તેમજ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમા "શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વ.ક.ભાગીદાર જયકુમાર લુધરામલ દેવાણી" નુ સ્વતંત્ર નામ ચાલે છે.

(૨)..તે અગાઉ મજકુર જમીનના અગાઉના માલીક શ્રી રમેશચંદ્ર ભાઈચંદભાઈ પ્રજાપતિએ મજકુર સર્વે નં.૨૦૧ પૈકીની બાકીની ૪૦૧૭ સ.ચો.મીટર જમીન તથા સર્વે નં.૨૦૯ ની ૮૩૯૭ સ.ચો.મીટર જમીન મળી કુલે- ૧૨૪૧૪ સ.ચો.મીટર જમીન પૈકી ૧૧૩૦૧ સ.ચો.મીટર જુની શરતની ખેતીની જમીનમા વાણિજય હેતુ માટેનો ઉપયોગ કરવા માટેની બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા માટે અમદાવાદના મે.કલેકટર સાહેબની કચેરીમા અરજી કરતા અમદાવાદના મે.કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/એન.એ./એસ.આર.-૭૯૬/૨૦૦૭-૨૦૦૮ થી તા.૩૧/૦૫/૨૦૦૮ ના રોજ પરવાનગી આપેલી છે.મજકુર એન.એ.ના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં.૮૯૭૫ થી તા.૧૫/૦૯/૨૦૦૮ ના રોજ કરેલી.પરંતુ સદર એન્ટ્રી તા. ૨૦/૧૦/૨૦૦૮ ના રોજ "રદ" કરવામા આવેલી.ત્યારબાદ ફરી મજકુર હુકમની નોંધ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં.૮૯૮૨ થી તા.૧૫/૦૯/૨૦૦૮ ના રોજ કરી સદર એન્ટ્રી તા. ૨૦/૧૦/૨૦૦૮ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામા આવેલી છે.

(૩)..ત્યારબાદ મે.નગર રચના અધિકારીશ્રીની કચેરીના મે.નગર રચના અધિકારી નગરરચના યોજના એકમ-૧૭,અમદાવાદના પત્ર નં.નરયો/નં.૭૬/બી(ચાંદખેડા)/કેસનં.૨૬૫/૧૦ થી તા.૦૬/૦૧/૨૦૧૭ ના આધારે મજકુર યોજના નં.૭૬/બી ની કામ ચલાઉ પુનઃરચના યોજના અનુસાર મજકુર સર્વે નંબરની નીચે જણાવ્યા મુજબની દરખાસ્ત કરેલી છે.

"સર્વે નં.૨૦૧/૨/૧ તથા સર્વે નં.૨૦૯ ના મુળખંડ નં.૨૮૫/૧ ના મુળ ખંડનુ ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૨૯૭૩ સ.ચો.મીટર તથા ૮૩૯૭ સ.ચો.મીટર મળી કુલે- ૧૧૩૭૦ સ.ચો.મીટર જમીનને અનુક્રમે અંતિમ ખંડ યાને ફા.પ્લોટ નં. ૨૮૫/૧ ની ૪૨૯૫ સ.ચો.મીટર જમીન તથા ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર જમીન ફાળવવા અભિપ્રાય આપેલ છે."

(૪)..ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નં.૨૦૧/૨/૧ તથા સર્વે નં.૨૦૯ ની કુલે- ૧૧૩૭૦ સ.ચો.મીટર જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૬/બી (ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૧ તથા ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની જમીન **પૈકી ફકત ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર જુની શરતની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન** તેના માલીક શ્રી રમેશભાઈ ભાઈચંદભાઈ પ્રજાપતિ પાસેથી અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે વેચાણ લેવાનુ નકકી કરીને તા.૦૫/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ જરૂરી સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર વેચાણ કરાર કરાવેલો.

(૫)..ત્યારબાદ મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર એન.એ.વાળી જમીનમા વાણિજય હેતુ માટેનુ બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન મજકુર જમીન માલીકના નામથી અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર,પેઢીએ પેઢીના ખર્ચે તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા અર્થે અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરીમા મુકતા અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનના મે.આસીસટન્ટ ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફીસર સાહેબે,તેમના કેસ નં.**BLNTI/WZ/010417/GDR/A8294/RO/M1** થી તા.૦૭/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી રજાચિઠ્ઠી નં.**8593/010417/A8294/RO/M1** થી તે જ તારીખે આપેલ છે.મજકુર મંજુર કરાવેલ પ્લાનને આધારે સદર જમીન ઉપર ફસ્ટ સેલર,સેકન્ડ સેલર,ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી સીકસ ફલોર વાણિજય હેતુ માટેના યુનિટો તથા સ્ટેર કેબીન,લીફટ સહીતની દુકાનો તથા ઓફીસો યાને યુનીટોનુ બાંધકામ કરવાનુ નકકી કરેલુ.

(૬)..ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નં.૨૦૧/૨/૧ તથા સર્વે નં.૨૦૯ ની કુલે- ૧૧૩૭૦ સ.ચો.મીટર જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૬/બી (ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૧ તથા ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની જમીન પૈકી ફકત ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર વાણિજય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન તેના માલીક શ્રી રમેશભાઈ ભાઈચંદભાઈ પ્રજાપતિ પાસેથી અમો લખી આપનાર,''શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ'' એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી જયકુમાર લુધરામલ દેવાણીએ તા.૧૬/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ અનુક્રમ નં.૧૬૮૧૪ થી તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાવી કુલ અભરામ ન દાવે અધાટ વેચાણ રાખેલી છે.મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમા કબજેદારના કોલમમા અમો લખી આપનાર ''શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વ.ક.ભાગીદાર જયકુમાર લુધરામલ દેવાણી'' નુ સ્વતંત્ર નામ એન્ટ્રી નં.૧૨૯૦૬ થી તા.૧૬/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ કરી સદર એન્ટ્રી તા.૨૮/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્રારા પ્રમાણીત કરવામા આવેલી છે.

(૭)..ત્યારબાદ મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર એન.એ. વાળી જમીનમા વાણિજય હેતુ માટેનુ બાંધકામ કરવા માટેના રીવાઈઝ પ્લાન અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર,પેઢીએ અમારા ખર્ચે તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા અર્થે અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરીમા મુકતા અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનના મે.આસીસટન્ટ ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફીસર સાહેબે,તેમના કેસ નં.**BLNTI/WZ/010417/GDR/A8294/RO/M1** થી તા.૦૧/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરી રજાચિઠ્ઠી નં.**10809/010417/A8294/R1/M1** થી તે જ તારીખે આપેલ છે.મજકુર મંજુર કરાવેલ રીવાઈઝ પ્લાનને આધારે સદર જમીન ઉપર ફસ્ટ સેલરમા સ્ટોર તથા પાર્કીંગ,સેકન્ડ સેલરમા પાર્કીંગ,થર્ડ સેલરમા પાર્કીંગ,ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા પાર્કીંગ તથા વાણિજય તથા હોટલના હેતુ માટેના ૦૮ યુનીટો તથા ફસ્ટ ફલોરથી ફોર્થ ફલોર સુધી વાણિજય તથા હોટલના હેતુ માટેના દરેક ફલોર ઉપર ૦૭ યુનીટો મળી કુલે- ૨૮ યુનીટો તથા ફીફથ ફલોરમા (લોઅર લેવલ) ૦૪ યુનીટો તથા ફીફથ ફલોરમા (અપર લેવન) ૦૧ યુનીટનુ વાણિજય હેતુ માટે તથા સ્ટેર કેબીન,લીફટ રૂમ સહીત

કુલે- ૪૧ વાણિજય તથા હોટલ (યુનિટો) યાને એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ ૧૩૪૨૨.૮૫ સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે કરવાનુ નકકી કરેલુ.જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર **“SAI SAPPHIRE SQUARE”** એ નામથી ઓળખવામા આવનાર બીલ્ડીંગમા બાંધવામા આવેલ વાણિજય તથા હોટલ યાને યુનિટોનુ મંજુર કરાવેલ રીવાઈઝ પ્લાન પ્રમાણે બાંધકામ શરૂ કરેલ કરાવેલ છે.

(૮)..અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ- ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી માટેની કાર્યવાહી રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સંત્તામંડળ,અમદાવાદ ખાતે કરેલી છે.જેનો પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશન નં.**PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/ AUDA/CAA01696/190218** થી તા.૧૯/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજનો છે.સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

(૯)..ત્યારબાદ અમો લખી આપનારાએ મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની જમીન ઉપર ફસ્ટ સેલરમા સ્ટોર તથા પાર્કીંગ,સેકન્ડ સેલરમા પાર્કીંગ,થર્ડ સેલરમા પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા પાર્કીંગ તથા વાણિજય તથા હોટલના હેતુ માટેના ૦૮ યુનીટો તથા ફસ્ટ ફલોરથી ફોર્થ ફલોર સુધી વાણિજય તથા હોટલના હેતુ માટેના દરેક ફલોર ઉપર ૦૭ યુનીટો મળી કુલે- ૨૮ યુનીટો તથા ફીફથ ફલોરમા (લોઅર લેવલ) ૦૪ યુનીટો તથા ફીફથ ફલોરમા (અપર લેવન) ૦૧ યુનીટનુ વાણિજય હેતુ માટે તથા સ્ટેર કેબીન, લીફટ રૂમ સહીત કુલે- ૪૧ વાણિજય તથા હોટલ (યુનિટો) યાને એપાર્ટમેન્ટ મળી કુલે- ૧૩૪૨૨.૮૫ સ.ચો.મીટરનુ બાંધકામ કરવા માટે ઈન્ડીયન બેંકમા તા.૨૮/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ રીતસરના રજીસ્ટર્ડ મોર્ટગેજ ડીડથી બોજામા મુકી રૂા.૧૩,૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા તેર કરોડ પુરાની લોન લીધેલી છે.મજકુર મોર્ટગેજ ડીડ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ)ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમા અનુક્રમ નં.૫૫૯૭ થી તે જ તારીખે નોંધવામા આવેલ છે.ત્યારબાદ અમો લખી આપનારાએ મજકુર ઈન્ડીયન બેંકમાથી લીધેલ લોનની રકમમાંથી તા.------/-----/૨૦૧૯ સુધી સદર લોનની વ્યાજ સહીતની રકમ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે.તેમજ સદર બેંકે તા.------/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ રૂા.-----------------/- અંકે રૂપિયા ------------------------------------ પુરાની રકમ વ્યાજ સહીત ભરવાની બાકી રહે છે તે અંગેનુ પ્રમાણપત્ર સદર બેંકે આપેલ છે.

(૧૦)..અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામા આવેલ **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામથી ઓળખાતી વાણિજય હેતુ માટેની પરિયોજનાના બીલ્ડીંગમા આવેલ દુકાનો તથા વાણિજય હેતુ માટેના યુનીટો યાને એપાર્ટમેન્ટો પૈકી ---------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.---------- ની આશરે- ----------- સ.ચો.મીટર યાને ---------- ચો.ફુટ કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ----------- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા **"મજકુર અગર સદર યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ"** એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે) તમો બીજીતરફવાલા, એલોટીને ઓફર કરવામા આવેલ છે.

(૧૧)..વધુમા તમો બીજીતરફવાલા,એલોટીએ અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરની સદર જમીનની પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર શ્રી અમીત બી.રામી દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ નકશા,પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરિયોજના પર યુનીટોનુ બાંધકામ જે મુજબ કરેલ અને માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનુ વિચારાયુ છે તે મુજબ મંજુર કરવામા આવેલ પ્લાન,રીવાઈઝ પ્લાન,લે-આઉટ પ્લાનની નકલો,આલેખનો અને વિગતવર્ણનો,શાંતીલાલ એન્ડ કું.એડવોકેટ પાસેથી ફા.નં.૧૦૯૦૬ થી ઈસ્યુ કરવામા આવેલ સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ્સ,એન.એ.ના હુકમો, સદર જમીન પરના પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક-૬ તથા અગાઉના ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા,મહેસુલી રેકર્ડની નકલો વિગેરે તમામ કાગળો તથા દસ્તાવેજો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "ઉકત યાને સદર અધિનિયમ" તરીકે કરવામા આવ્યો છે)અને તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામા આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો એલોટીને તપાસવા માટે આપેલા. જે તમો એલોટીએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંત મારફતે જોઈ તપાસી ખાત્રી કરી કરાવી લીધેલ હોઈ તે અંગે તમો એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો છે.સદર એપાર્ટમેન્ટના ફલોર પ્લાનની ખરી નકલો તમો એલોટીને આપવામા આવેલ છે.

(૧૨)..હવે તમો એલોટીએ સદર પરિયોજનાના તમામ કાગળો જોઈ તપાસી ખાત્રી કરેલ કરાવેલ હોઈ તેની રૂઈએ તમો એલોટીએ સદર ---------- ફલોર ઉપર

બાંધવામાં આવેલ યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.--------- ની આશરે- ---------સ.ચો.મીટર યાને ---------ચો.ફુટ કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- -----------સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત તમારા નામે ફાળવણી કરવા માટે અમો પ્રમોટર પાસે અરજી કરી છે.જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટ તમો એલોટીને વેચાણ આપવાની સંમતી આપી તેની રૂઈએ આજરોજ આ કબજા સિવાયનુ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમા નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન તેમજ સદર શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનુ વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એક બીજાને આપેલી ખાત્રી અને બાહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આપણ બંને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી આ કબજા સિવાયનુ બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહીમતા કરી કરેલ છે.

(૧૩)..તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર --------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.--------- ની આશરે- ------સ.ચો.મીટર યાને ---------ચો.ફુટ કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- -----------સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત તથા તેના વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ જમીન સહીતની મીલ્કત ઉચ્ચક કુલે રૂા.------------------/- અંકે રૂપિયા --------------- ----------------- પુરાની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો.પરંતુ મજકુર યુનીટના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામના ક્ષેત્રફળમા જો ૦૩ (ત્રણ) ટકા કરતા ઓછુ વેરીએશન હશે તો તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ અને ખરેખર બાંધવામા આવેલ ક્ષેત્રફળના ડીફરન્સની રકમ ૦૨ ટકા (**MCLR + 02%)** વ્યાજ સાથે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત આપવાની રહેશે.પરંતુ જો મજકુર યુનીટના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામના ક્ષેત્રફળમા જો ૦૩(ત્રણ) ટકા કરતા વધુ વેરીએશન હશે તો તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ અને ખરેખર બાંધવામા આવેલ ક્ષેત્રફળના ડીફરન્સની રકમ ૦૨ ટકા (**MCLR + 02%)** વ્યાજ સાથે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.એ રીતે સદર યુનીટના કાર્પેટ એરીયાનો ૦૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોઈ તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા બી.યુ.પરવાનગી આવ્યા બાદ અમો પ્રમોટરે કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ તમો એલોટીને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામા થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર યાને ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેનો હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણની અવેજની રકમમા ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને તમો એલોટીએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી

ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારે પ્રમોટરે મેળવેલ હોઈ તે તારીખથી ૦૨ ટકા (**MCLR + 02%**) વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસની સમય મર્યાદામા તમો એલોટીને રીફંડ કરવાની રહેશે.તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામા વધારો થાય તો વધારાના એરીયાની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ૧૫(પંદર) દિવસ સુધીની સમય મર્યાદામા વ્યાજ સહીત ચુકવવાની રહેશે.સદર તમામ નાણાકીય ગોઠવણો મજકુર બાનાખતના જણાવેલ કિંમતમા થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

મજકુર ઉચ્ચક કિંમતમા સદર પરિયોજનાની નીચે (એ)મા જણાવેલ કોમન મજીયારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મીલ્કતના વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે.

(એ)..સદર પરિયોજનામા પુરી પાડવામાં આવેલ તમામ સહીયારી સુખ સુવિધાઓ,ફસ્ટ સેલર,સેકન્ડ સેલર તથા થર્ડ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીંગ,કોમન એમેનીટીઝ વિગેરે તમામ સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો એલોટીનો સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય યુનીટોના માલીકો સાથે કોમન હકક રહેશે.

(બી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટની સાથે આવેલ ----------- ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બાલ્કની/વરંડાની કિંમત સાથે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(સી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટની સાથે આવેલ ----------- ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની વોશ એરીયાની બાલ્કનીની કિંમત સાથે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(ડી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટની સાથે આવેલ ----------- ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી અગાસી યાને ઓપન ટેરેસની કિંમત સાથે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(ઈ)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી લે-આઉટ મુજબ બાંધવામા આવેલ બેઝમેન્ટ અને/અથવા સ્ટીલ્ટ અને અથવા પોડીયમ ખાતે આવેલ ખુલ્લી પાર્કીંગની જગ્યાની કિંમત સાથે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નં.(૧૩) (એ) થી (ઈ) મા જણાવવામા તમામ સહીતની સદર એપાર્ટમેન્ટની ઉચ્ચક કુલ કિંમત રૂા.-----------------/- અંકે રૂપિયા ------------------------------------ પુરામા તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(૧૪)..તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને સદર એપાર્ટમેન્ટની ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત રૂા.-----------------/- અંકે રૂપિયા ---------------------------- પુરાની રકમના **૧૦ ટકા પ્રમાણે** બાના યાને આગોતરી ચુકવણી પેટે રૂા.---------------/- અંકે રૂપિયા ------------------------------------ પુરા ચેક નં.--------------, તા.-----/------/૨૦૧૯ ના રોજ ધી ------------------------------------ બેંકની -------------- શાખાનો તમો એલોટીના ખાતાનો અમો પ્રમોટરના નામનો ચુકવી આપેલ છે.જયારે સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકી રહેતી રકમ રૂા.------------------/- અંકે રૂપિયા -------------------------------- પુરા તમો એલોટીની નીચે જણાવ્યા મુજબ આજથી <u>--------- **માસ**</u> સુધીમા અમો પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થયેલા છો.મજકુર શરત એ આ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

<u>વિગત</u>	<u>ટકાવારી પ્રમાણે</u>

(એ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના પ્રથમ **૩૦ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી ૦૨ (બે) દિવસમા તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના બીજા **૪૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના ત્રીજા **૭૦ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટના સ્લેબનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ડી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના ચોથા **૭૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગની દિવાલો,અંદરનુ પ્લાસ્ટરનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ઈ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના પાંચમા **૮૦ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગના દાદર,લીફટ,ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એફ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના છઠ્ઠા **૮૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગનુ બહારનુ પ્લાસ્ટર,પ્લમ્બીંગ,એલીવેશન, વોટર પુફીંગ સાથેનુ ટેરેસનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(જી)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતના સાતમા **૯૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગમા લીફટ,પાણીના પંપ,વીજળી જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતોનુ કામ પૂર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એચ)..સદર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતની બાકીની **૧૦૦ ટકા** પ્રમાણે યાને ચુકતે હિસાબેની રકમ રકમ સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના બીલ્ડીંગમા ભોગવટા અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આવેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને અમો પ્રમોટર સોપવાની કાર્યવાહી કરીએ તે સમયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર એપાર્ટમેન્ટનો સ્થળ ઉપર કબજો સોપવાનો રહેશે.

(૧૫)..મજકુર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતમા સદર સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સબંધે ચુકવેલા અથવા ચુકવવા પાત્ર બનતા જી.એસ.ટી. ટેક્ષ,ઉપકર ટેક્ષ અથવા અન્ય તમામ ટેક્ષ,વેરા પૈકી સદર એપાર્ટમેન્ટના વરાડે પડતા ટેક્ષ તમો એલોટીએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૬)..મજકુર એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવવાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકાર દ્વારા લેવા અથવા લાદવામા આવનાર ખર્ચમા વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમા વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૭)..મજકુર એપાર્ટમેન્ટની ઉપર શરત નં.(૧૪) (એ) થી (એચ) મા જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામા તમો એલોટી ૦૩(ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો એલોટી દ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો ચુકવવામા ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવાના હકકને બાધ ન આવે યાને બાધક બન્યા સિવાય અમો પ્રમોટર તમો એલોટીએ તમારી સહીથી સદર બાનાખત અમદાવાદના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ હાજર રહી રદ કરાવી આપવાનુ રહેશે.જે તમો એલોટી આથી કબુલ કરો છો.વધુમા તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કે ઈમેલથી નોટીસ તમો એલોટીના સરનામે ૧૫ દિવસમા તેવી બાકીની

રકમ ચુકવવા બાબતેની જાણ કરીશુ અને તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમા તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને અમો પ્રમોટર જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ચુકવવામા કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તે જ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદ બાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનુ લખાણ મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પુરા થયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી “લિકિવડેટેડ ડેમેજીઝ” ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ,સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશુ.જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

(૧૮)..પરંતુ તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ એપાર્ટમેન્ટની નકકી કરેલ રકમ નકકી કરેલ સમય મર્યાદા અગાઉ ચુકવી આપો તો તેવી રકમ ઉપર અમો પ્રમોટરના વિવેકાધિકારની રૂઈએ અગર સ્વેચ્છાએ સદર એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પૂર્ણ થયા બાદ વ્યાજ ચુકવી આપવાનુ રહેશે.

(૧૯)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી જણાવો છો કે તમો એલોટીના નામે કાયદેસરના બાકી નિકળતા લેણા સામે અમો પ્રમોટરને યોગ્ય લાગે તે રીતે અગર અમારી ઈચ્છા અનુસાર તેવી તમામ બાકી નિકળતી રકમો અંગે અમો પ્રમોટર જે નિર્ણય લઈએ તે સામે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો લેવાનો નથી કે તે બાબતે કોઈ માંગણી કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવાની નથી જેની આથી તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર બાનાખતમા સહીમતા કરી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો.

(૨૦)..અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટી બંને વચ્ચે સદર બાનાખતમા પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોપવા બાબતે જે સમય મર્યાદા નકકી કરેલ છે તેનુ આપણ બંનેતરફવાલાએ પાલન કરવાનુ રહેશે.જેથી **“Time is essence for the Promoter as well as the Allottee.”**

(૨૧)..પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમા આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત 3032.40 ચો.મીટર છે અને પ્રમોટરે,

વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમમા જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમા મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.(**FSI- floor Space index)** ની અપેક્ષાને આધારે,પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ.તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ. આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને 10108 ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ 7456.78 સ.ચો.મીટર ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ,સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે,સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૨૨)..અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૦ સુધીમા સોપવાનો રહેશે.પરંતુ સદર મુદતમા જો સમગ્ર પરિયોજનાની મીલકતનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફીકેટ મેળવવામા વિલંબ થાય તો સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે.જે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

વધુમા સદર એપાર્ટમેન્ટનુ વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન દ્વારા અગર મૈાખીક કે લેખીતમા અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમા જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા બાકીની રકમ ચુકવવામા કે કબજો મેળવવામા કસુર અગર આનાકાની કરો તો જયાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૨૩)..અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ઉપર શરત નં.(૨૨) મા જણાવેલ મુદત સુધીમા તમો એલોટીને ન સોપીએ તો તેવી તારીખથી જયા સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપીએ તેટલા સમય માટેનુ **02 ટકા (MCLR + 02%)** લેખે વ્યાજ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત આપવાનુ રહેશે.પરંતુ તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને ઉપર શરત નં.(૨૨) મા જણાવેલ મુદત પ્રમાણે બાકીની રકમ ચુકવવામા જેટલો વિલંબ કરો તેટલા સમય પુરતો તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને **02 ટકા (MCLR + 02%)** લેખે વ્યાજ ચુકવી આપવાનુ રહેશે.

પરંતુ જો કોઈપણ કુદરતી આફત,આગ,ધરતીકંપ,યુધ્ધ,આંતરીક વિગ્રહ,દૈવી આપતી,સરકારી અને અથવા અર્ધસરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ,હુકમ,આદેશ,જાહેરનામા વિગેરે કારણોના આધારે અગર કોઈ કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગોના આધારે જો કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમા ફેરફાર થવાથી સદર એપાર્ટમેન્ટનુ વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફીકેટ ન મળવાને કારણે પઝેશન સોપવામા વિલંબ થાય તો તમો એલોટીને તેવા કારણો માન્ય અને કબુલ રાખવાના રહેશે અને તે અંગે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહી અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવામા વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

(૨૪)..અમો પ્રમોટરે બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ પૂર્ણ થાય અને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામા આવે તે પછી ૦૩(ત્રણ) ટકા વેરીએશન કેપને આધીન રહીને,ભોયતળીયા વિસ્તારમા કોઈ ફેરફાર હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને તમો એલોટીને ફાળવવામા આવેલા આખરી ભોયતળીયા વિસ્તારને મંજુરી આપવી જોઈએ. અમો પ્રમોટર દ્વારા મંજુરી મળેથી ભોયતળીયા વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈએ.ભોયતળીયા વિસ્તારમા નકકી કરાયેલી મર્યાદામા કોઈ ઘટાડો કરવામા આવ્યો તો તેવા કિસ્સામા અમો પ્રમોટરે **02 ટકા (MCLR + 02%)** ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે તમો એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવેલ વધારાના નાણા તમો એલોટી દ્વારા આવી વધારાની રકમ ચુકવવામા આવી હોય તો તે તારીખથી ૪૫(પિસ્તાલીસ) દિવસની અંદર રીફંડ કરવા જોઈશે.તમો એલોટીને ફાળવવામા આવેલ

ભોયતળીયા વિસ્તારમા કોઈ વધારો કરવામા આવ્યો હોય તો અમો પ્રમોટરે ચુકવણીના પ્લાનના ત્યાર પછીના તબકકા પ્રમાણે તમો એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઈશે આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણીઓ સદર કરારના ખંડ(૧)ક મા મંજુર કર્યા પ્રમાણે ચો.મીટર દીઠ તેટલા જ દરે કરવી જોઈશે.

(૨૫)..અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટી બંનેએ સાથે મળીને એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી સદર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમા ફેરફાર કરીએ તો તે આપણ બંનેતરફવાલાને માન્ય રહેશે.

(૨૬)..અમો પ્રમોટરની સદર **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામથી ઓળખાતી યુનીટોની પરિયોજનાની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે તે મંજુર થયેલ રીવાઈઝ પ્લાનમા હાલમા કે ભવિષ્યમા કોઈ ફેરફાર કરવાના થાય તો અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટીએ સાથે મળી એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમા સુધારા વધારા કરી ફેરફાર કરી શકાશે.પરંતુ અમો પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામા આવેલ સદર પરિયોજનાના સ્પેસીફીકેશન અને રીવાઈઝ પ્લાન કે બીલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા નિયમો અનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમા તમો એલોટીની મુકત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે.જે તમો એલોટી આથી સદર બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૨૭)..અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને સોપ્યા બાદ ૦૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમા કે એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમા આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે કારીગરી ગુણવતા,સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમા તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શકય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમા દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનુ વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશો.પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવતા અથવા સેવાની

જોગવાઈના સંદર્ભમા રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશુ નહી અથવા તમો એલોટી મેળવવા હકદાર રહેશો નહી.

(૨૮)..તમો એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ વાણિજય હેતુ માટે કરવાનો રહેશે.તેમજ પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટીએ કરવો કરાવવાનો રહેશે નહી.

(૨૯)..તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને સદર પરિયોજનાની યુનીટોનો વહીવટ કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે.જેમા અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર સર્વીસ સોસાયટીના કાયદા,પેટા કાયદા,નિયમો તથા પેટા નિયમોને આધીન સભ્ય તરીકે દાખલ થવા માટેની જરૂરી અરજી,ફોર્મ વિગેરે તમો એલોટીને જે તારીખે આપીએ તે તારીખથી ૦૭(સાત) દિવસમા તેવી અરજી,ફોર્મ વિગેરેમા સહીઓ કરી અમો પ્રમોટરને પરત આપવાની રહેશે.જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે.વધુમા સદર સર્વીસ સોસાયટીના પેટા નિયમો,સમજુતીપત્ર,ધારાધોરણમા યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓ અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામા આવે તો તે અંગે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી.

(૩૦)..મજકુર **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામથી ઓળખાતી ઓફીસો તથા દુકાનોની યોજનામા આવેલ સુવિધાઓ જેવી કે ફસ્ટ સેલર,સેકન્ડ સેલર, થર્ડ સેલર,ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીંગ,કોમન એમીનીટીઝ વિગેરે સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓનો કોમન ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારા તથા સદર સ્કીમના અન્ય માલીકોએ સાથે મળી કરવો કરાવવાનો રહેશે.પરંતુ સદર બાંધકામવાળી તથા ખુલ્લી તમામ કોમન સુવિધાઓની માલીકી કે કબજો તમો લખાવી લેનારા કે સદર સ્કીમના અન્ય યુનીટોના માલીકોનો છે નહી અને રહેશે નહી.તેમજ તે અંગે તમો લખાવી લેનારા કે સદર સ્કીમના અન્ય યુનીટોના માલીકોએ હાલમા કે ભવિષ્યમા કોઈ તકરાર કે હકક હિસ્સો કરવો કરાવવાનો નથી અને તેમ છતા જો તમો લખાવી લેનારા કે સદર સ્કીમના

અન્ય યુનીટોના માલીકો તેવી કોઈ તકરાર કરો કરાવો તે આથી રદ બાતલ ગણાશે.તેવુ તમો લખાવી લેનારા આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૩૧)..અમો પ્રમોટરને તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહીમતા કરી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો કે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મળ્યા બાદ સદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કર વેરા,સુખાકારી વેરા તથા અન્ય વેરા જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે- પાણી વેરા,વીમો,સહિયારી દિવાબત્તિ,મરામતો તેમજ કારકુનો,બિલ,કલેકટર્સ, ચોકીદારો,સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને સમગ્ર બ્લોકોની મીલ્કતના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચૂકવવાને પાત્ર બનશો.

(૩૨)..વધુમા સદર સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબના એપાર્ટમેન્ટના વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની રહેશે.વધુમા તમો એલોટી સંમત થાવ છો કે જયાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે નકકી કરેલ રકમ દર માસે કામ ચલાઉ ફાળા તરીકે ચુકવવાની રહેશે અને તેવી ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહિ અને સદર રકમ જયાં સુધી સર્વીસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી અમો પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

(૩૩)..વધુમા તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા અમો પ્રમોટરને અમો નકકી કરીએ એવા અને જે સદર બાનાખતની અન્ય જોગવાઓમા આવરી લેવામા આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો તેમજ સદર સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ,સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ,વેચાણ દસ્તાવેજનો ખર્ચ,સ્ટેમ્પ ડયુટી,નોંધણી ફી,વકીલ ફી,પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

(૩૪)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો કે સદર એપાર્ટમેન્ટના ટાઈટલ્સ રીપોર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે.તેમજ અમો પ્રમોટર

સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હકક ધરાવીએ છીએ તેમજ કાયદેસરનો કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ.તેમજ સદર પરિયોજનાના વિકાસ માટે જરૂરી કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવી રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે.સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી કે તે અંગે કોઈ દાવા,દુવી કે કોર્ટ કેસ ચાલતા નથી.સદર પરિયોજનાવાળી જમીન ચોખ્ખી અને ''ના'' કરજવાળી છે.તેમજ તેના ઉપર કોઈ ગીરો,બોજો નથી કે સદર એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

(૩૫)..વધુમા તમો એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને અમો પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબની કબુલાત કરી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો કે...

(એ)..તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જ્યારે સોપવામા આવે તે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવ્યુ છે તે સમગ્ર બીલ્ડીંગમા કે બીલ્ડીંગને એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે એના કોઈ પણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહીં.

(બી)..વધુમા તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી,જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે યુનીટના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઈ નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર,મઝિયારા પેસેજીસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે. તેના માળખા કે બીલ્ડીંગના દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે એ મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(સી)..તમો એલોટી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરવશે અને એપાર્ટમેન્ટને અમો પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હતુ તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે

અને એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલુ છે તે બીલ્ડીંગ અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં એવુ કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(ડી)..તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહીં. તેમજ કોઈપણ સમયે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહીં કે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે પરિયોજનના કે બીલ્ડીંગના એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહીં અને તે એપાર્ટમેન્ટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે જેથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વીસ સોસાયટીના હોદેદારોની લેખિત પૂર્વમંજૂરી વિના એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દીવાલો સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહી કે તોડફોડ કરે નહી તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચાડશે નહીં.

(ઈ)..વધુમા જો તમો એલોટી એવી કોઈ જ કાર્યવાહી કે કૃત્ય કરશો કરાવશો નહી કે જેના કારણે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે બીલ્ડીંગ પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા બીલ્ડીંગ કે એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમિયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

(એફ)..તમો એલોટી કે તમારા થકી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે બીલ્ડીંગમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકવા દેશે નહીં.

(જી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ હોય તે બીલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓનાં જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝિટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચૂકવશે.

(એચ)..તમો એલોટીને જે એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યું છે તે હેતુઓમાં તમો એલોટી દ્વારા ફેરફાર થવાને કારણે,સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને /અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી-ખર્ચ,વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(આઈ)..સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં પૂરેપૂરાં ચુકતે હિસાબે ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને તમો એલોટી ભાડે,પેટા-ભાડે આપશો અપાવશો નહીં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણો કરી કરાવી ટ્રાન્સફર કરશો કરાવશો નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

(જે)..સદર પરિયોજનાનો વહીવટ કરવા માટે નોંધણી કરવામા આવેલ સર્વીસ સોસાયટીને સદર બીલ્ડીંગ કે તેમા આવેલ એપાર્ટમેન્ટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાન સંબંધી નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ),વિનિયમો અને પેટા-નિયમો જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પૂરતા સમય માટે બહાર પાડ્યા હોય તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી તમો એલોટીએ કરવાની રહેશે.તમો એલોટીએ બીલ્ડીંગમા આવેલા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે સર્વીસ સોસાયટીએ નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરાવવાના રહેશે અને તમો એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમિત રીતે કરશે.

(કે)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો,એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત બીલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તે બીલ્ડીંગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામા આવશે.

(૩૬)..સદર એગ્રીમેન્ટમા સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દષ્ટિએ ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન,વસિયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થધટન એ મતલબનું કરવાનુ નથી.તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના પર

કોઈ હકક દાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહી અને સદર બીલ્ડીંગની આજુ બાજુની તથા માર્જીનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ,પાર્કિંગની જગ્યાઓ લોબીઓ,બીલ્ડીંગની લોબી, દાદર,અગાસીઓ,મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલીકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

(૩૭)..અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે સદર એપાર્ટમેન્ટ અમો પ્રમોટરે કોઈને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈ લોન લેવાની નથી.વધુમા મજકુર એપાર્ટમેન્ટ અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈનો હકક દર,દાવો અલાખો કે હીત સંબંધ પોષાતો નથી.તેમજ મજકુર એપાર્ટમેન્ટ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી.મજકુર એપાર્ટમેન્ટ સંપુર્ણ બોજા રહીત અને ''ના'' કરજી છે.તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી.જેની અમો પ્રમોટર આથી ખાત્રી અને બાહેધરી આપીએ છીએ.

(૩૮)..આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૯)..આપણ બંને પક્ષકારો આથી સંમત થઈએ છીએ કે આપણે અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેન્ટની જોગવાઈઓને અમલમાં મૂકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઊભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે.તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૪૦)..સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમા કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનુ અર્થઘટન કરવામા કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે.પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમા તેવા વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

<u>પરીશીષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નં.૨૦૧/૨/૧ તથા સર્વે નં.૨૦૯ ની કુલે- ૧૧૩૭૦ સ.ચો.મીટર જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૬/બી (ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૧ તથા ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની જમીન પૈકી ફકત ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર વાણિજય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામા આવેલ રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ બાંધવામા આવેલ **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામથી ઓળખાતી વાણિજય હેતુ માટેની પરિયોજનાના બીલ્ડીંગમા આવેલ દુકાનો તથા વાણિજય હેતુ માટેના યુનીટો પૈકી --------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.-------------- ની આશરે- --------------- સ.ચો.મીટર યાને ---------- ચો.ફુટ કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ------------- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત તથા સદર યુનીટના વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ મળવા પાત્ર જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મીલ્કત.

<u>મજકુર યુનીટ નં.---------- ની મીલ્કતના ખુટચારની વિગત</u>

પૂર્વે ● ----------------------------------- આવેલ છે.
પશ્ચિમે ● ----------------------------------- આવેલ છે.

ઉતરે ● યુનીટ નં.-------- ની મીલ્કત તથા બંને વચ્ચેની દિવાલ કોમન આવેલી છે.

દક્ષિણે ● યુનીટ નં.-------- ની મીલ્કત તથા બંને વચ્ચેની દિવાલ કોમન આવેલી છે.

એ રીતે ખુટચાર વચલી ----------- ફલોર ઉપર આવેલ યુનીટ નં.-------- ની બાંધકામવાળી મીલ્કત.

ઉપર મુજબની એપાર્ટમેન્ટવાળી મીલ્કત વેચાણ કરવા અંગેનુ કબજા સિવાયનુ બાનાખત અમો પ્રમોટર તથા તમો એલોટીએ વાંચી,વંચાવી,આપણી સમજની ભાષામા ભાષાંતર કરી કરાવી સમજી,વિચારીને અકકલ હોશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં કોઈપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુકત સંમતીથી કરેલ છે.જે અમો પ્રમોટર તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તમો એલોટી તથા તમારા વંશ,વાલી,વારસો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો,ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

આજ તા.-------- માહે નવેમ્બર સને-૨૦૧૯ ના દીને શહેર અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે------------------------- મત્રુ અત્રે-------------------------- શાખ.

<u>એકતરફવાલાઃ-</u>
<u>લખી આપનારઃ-</u>
પ્રમોટરઃ-

"શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે..

(શ્રી જયકુમાર લુધરામલ દેવાણી)

<u>સાક્ષી</u>

(૧)--------------------------------------

(૨)-------------------------------------

<u>બીજીતરફવાલાઃ-</u>

<u>લખાવી લેનારઃ-</u>

એલોટીઃ-

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમન કલમ ૩૨ (અ) હેઠળનુ પરીશીષ્ટ</u>

<u>એકતરફવાળાઃ-</u> <u>લખી આપનારઃ-</u> પ્રમોટરઃ-	<u>ફોટો</u>	<u>ડાબા હાથના</u> અંગુઠાનુ નિશાન

''શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ'' એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે..

(શ્રી જયકુમાર લુધરામલ દેવાણી)

<u>બીજીતરફવાલાઃ-</u>
<u>લખાવી લેનારઃ-</u>
એલોટીઃ-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નં.૨૦૧/૨/૧ તથા સર્વે નં.૨૦૯ ની કુલે- ૧૧૩૭૦ સ.ચો.મીટર જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૬/બી (ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૧ તથા ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની જમીન પૈકી ફકત ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર વાણિજય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરી દ્રારા મંજુર કરવામા આવેલ રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ બાંધવામા આવેલ **''SAI SAPPHIRE SQUARE''** એ નામથી ઓળખાતી વાણિજય હેતુ માટેની પરિયોજનાના બીલ્ડીંગમા આવેલ દુકાનો તથા વાણિજય હેતુ માટેના યુનીટો પૈકી ---------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.-------------- ની આશરે- --------------- સ.ચો.મીટર યાને ---------- ચો.ફુટ કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ------------- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત તથા સદર યુનીટના વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ ------------ સ.ચો.મીટર મળવા પાત્ર જમીન સહીતની મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂા.**--------------------------/- પુરાનો.

<u>એકતરફવાળાઃ-</u> <u>વેચાણ આપનારઃ-</u> પ્રમોટરઃ-	**''શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ''** **PAN NO:- ACWFS 0618 J** એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસઃ- ૫૫,ગ્રાઉન્ડ ફલોર,તિરૂપતી કોમ્પલેક્ષ,દાણાપીઠ, કાલુપુર, અમદાવાદ- ૩૮૦૦૦૨ મુકામે આવેલી છે તે પેઢી **Register of firms "Form- G"** થી **Firm No:- GUJAH100748** થી નોંધાયેલ છે તે પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે.. **શ્રી જયકુમાર લુધરામલ દેવાણી** આધાર કાર્ડ નં. **4055 3384 3542** ઉ.આ.વ.૫૩,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો- વેપાર, રહેવાસીઃ- એ/૬૦૧,સાંઈ સિમરન રેસીડેન્સી,સૈાંદર્ય ગ્રીન બંગ્લોઝની સામે,બાલાજી વિલાની પાછળ, પ્રમુખ સ્વામી રોડ,ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૪,ચાંદખેડા, અમદાવાદ- ૩૮૨૪૨૪.

મોબાઈલ નં. **99740 22590**
e-mail Id No:-dewanibuildcon@gmail.com

॥ જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એકતરફવાળા,લખી આપનાર,વેચાણ આપનાર, પ્રમોટર,અમો,અમારા,પેઢી એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે.જે શબ્દના અર્થમા એકતરફવાળી,પેઢી તથા એકતરફવાલી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા દરેકના વંશ,વાલી,વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો,ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.॥

<u>બીજીતરફવાળા:-</u>	**શ્રી** --
<u>વેચાણ લેનાર:-</u>	**PAN NO:-** ______________________
એલોટી:-	ઉ.આ.વ.-----,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો- --------,
	રહેવાસી:- -----------------------------------
	--- ના.
	મોબાઈલ નં. ________________________
	email no:-________________________

॥ જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાલા,વેચાણ લેનાર,એલોટી,લખાવી લેનાર,તમો,તમારા,એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે.જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલા ના વંશ,વાલી,વારસો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો,મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.॥

(૧)..રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નં.૨૦૧/૨/૧ ની પોત ખરાબા સહીતની હેકટર-૦૦,આરે.-૨૯ ચો.મી.-૭૩ યાને ૨૯૭૩ સ.ચો.મીટર જમીન જે આકાર રૂા.૪૦૦૦-૦૦ પૈસા છે તે જમીન તથા સર્વે નં.૨૦૯ ની પોત ખરાબા સહીતની હેકટર-૦૦,આરે.-૮૩ ચો.મી.-૯૭ યાને ૮૩૯૭ સ.ચો.મીટર જમીન જે આકાર રૂા.૭-૫૬ પૈસા છે તે જમીન મળી કુલે- ૧૧૩૭૦ સ.ચો.મીટર જમીનને ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૬/બી (ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૧ તથા ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની જમીન પૈકી **ફકત ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર વાણીજ્યના હેતુસરની બીનખેતીની જમીન** અમો એકતરફવાળા,લખી આપનાર,"શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.તેમજ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમા "શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વ.ક.ભાગીદાર જયકુમાર લુધરામલ દેવાણી" નુ સ્વતંત્ર નામ ચાલે છે.

(૨)..તે અગાઉ મજકુર જમીનના અગાઉના માલીક શ્રી રમેશચંદ્ર ભાઈચંદભાઈ પ્રજાપતિએ મજકુર સર્વે નં.૨૦૧ પૈકીની બાકીની ૪૦૧૭ સ.ચો.મીટર જમીન તથા સર્વે નં.૨૦૯ ની ૮૩૯૭ સ.ચો.મીટર જમીન મળી કુલે- ૧૨૪૧૪ સ.ચો.મીટર જમીન પૈકી ૧૧૩૦૧ સ.ચો.મીટર જુની શરતની ખેતીની જમીનમા વાણિજય હેતુ માટેનો ઉપયોગ કરવા માટેની બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવા માટે અમદાવાદના મે.કલેકટર સાહેબની કચેરીમા અરજી કરતા અમદાવાદના મે.કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/એન.એ./એસ.આર.-૭૯૬/૨૦૦૭-૨૦૦૮ થી તા.૩૧/૦૫/૨૦૦૮ ના રોજ પરવાનગી આપેલી છે.મજકુર એન.એ.ના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં.૮૯૭૫ થી તા.૧૫/૦૯/૨૦૦૮ ના રોજ કરેલી.પરંતુ સદર એન્ટ્રી તા. ૨૦/૧૦/૨૦૦૮ ના રોજ "રદ" કરવામા આવેલી.ત્યારબાદ ફરી મજકુર હુકમની નોંધ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં.૮૯૮૨ થી તા.૧૫/૦૯/૨૦૦૮ ના રોજ કરી સદર એન્ટ્રી તા. ૨૦/૧૦/૨૦૦૮ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામા આવેલી છે.

(૩)..ત્યારબાદ મે.નગર રચના અધિકારીશ્રીની કચેરીના મે.નગર રચના અધિકારી નગરરચના યોજના એકમ-૧૭,અમદાવાદના પત્ર નં.નરયો/નં.૭૬/બી(ચાંદખેડા)/કેસનં.૨૬૫/૧૦ થી તા.૦૬/૦૧/૨૦૧૭ ના આધારે મજકુર યોજના નં.૭૬/બી ની કામ ચલાઉ પુનઃરચના યોજના અનુસાર મજકુર સર્વે નંબરની નીચે જણાવ્યા મુજબની દરખાસ્ત કરેલી છે.

"સર્વે નં.૨૦૧/૨/૧ તથા સર્વે નં.૨૦૯ ના મુળખંડ નં.૨૮૫/૧ ના મુળ ખંડનુ ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૨૯૭૩ સ.ચો.મીટર તથા ૮૩૯૭ સ.ચો.મીટર મળી કુલે- ૧૧૩૭૦ સ.ચો.મીટર જમીનને અનુક્રમે અંતિમ ખંડ યાને ફા.પ્લોટ નં. ૨૮૫/૧ ની ૪૨૯૫ સ.ચો.મીટર જમીન તથા ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર જમીન ફાળવવા અભિપ્રાય આપેલ છે."

(૪)..ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નં.૨૦૧/૨/૧ તથા સર્વે નં.૨૦૯ ની કુલે- ૧૧૩૭૦ સ.ચો.મીટર જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૬/બી (ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૧ તથા ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની જમીન **પૈકી ફકત ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર જુની શરતની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન** તેના માલીક શ્રી રમેશભાઈ ભાઈચંદભાઈ પ્રજાપતિ પાસેથી અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે વેચાણ લેવાનુ નકકી કરીને તા.૦૫/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ જરૂરી સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર વેચાણ કરાર કરાવેલો.

(૫)..ત્યારબાદ મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર એન.એ.વાળી જમીનમા વાણિજય હેતુ માટેનુ બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન મજકુર જમીન માલીકના નામથી અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર,પેઢીએ પેઢીના ખર્ચે તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા અર્થે અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરીમા મુકતા અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનના મે.આસીસટન્ટ ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફીસર સાહેબે,તેમના કેસ નં.**BLNTI/WZ/010417/GDR/A8294/RO/M1** થી તા.૦૭/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી રજાચિઠ્ઠી નં.**8593/010417/A8294/RO/M1** થી તે જ તારીખે આપેલ છે.મજકુર મંજુર કરાવેલ પ્લાનને આધારે સદર જમીન ઉપર ફસ્ટ સેલર,સેકન્ડ સેલર,ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી સીકસ ફલોર વાણિજય

હેતુ માટેના યુનિટો તથા સ્ટેર કેબીન,લીફટ સહીતની દુકાનો તથા ઓફીસો યાને યુનીટોનુ બાંધકામ કરવાનુ નકકી કરેલુ.

(૬)..ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નં.૨૦૧/૨/૧ તથા સર્વે નં.૨૦૯ ની કુલે- ૧૧૩૭૦ સ.ચો.મીટર જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૬/બી (ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૧ તથા ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની જમીન પૈકી ફકત ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર વાણિજય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન તેના માલીક શ્રી રમેશભાઈ ભાઈચંદભાઈ પ્રજાપતિ પાસેથી અમો લખી આપનાર,“શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ” એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી જયકુમાર લુધરામલ દેવાણીએ તા.૧૬/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨(વાડજ) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ અનુક્રમ નં.૧૬૮૧૪ થી તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાવી કુલ અભરામ ન દાવે અધાટ વેચાણ રાખેલી છે.મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમા કબજેદારના કોલમમા અમો લખી આપનાર “શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વ.ક.ભાગીદાર જયકુમાર લુધરામલ દેવાણી” નુ સ્વતંત્ર નામ એન્ટ્રી નં.૧૨૯૦૬ થી તા.૧૬/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ કરી સદર એન્ટ્રી તા.૨૮/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્રારા પ્રમાણીત કરવામા આવેલી છે.

(૭)..ત્યારબાદ મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર એન.એ. વાળી જમીનમા વાણિજય હેતુ માટેનુ બાંધકામ કરવા માટેના રીવાઈઝ પ્લાન અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર,પેઢીએ અમારા ખર્ચે તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા અર્થે અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરીમા મુકતા અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનના મે.આસીસટન્ટ ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફીસર સાહેબે,તેમના કેસ નં.**BLNTI/WZ/010417/GDR/A8294/RO/M1** થી તા.૦૧/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરી રજાચિઠ્ઠી નં.**10809/010417/A8294/R1/M1** થી તે જ તારીખે આપેલ છે.મજકુર મંજુર કરાવેલ રીવાઈઝ પ્લાનને આધારે સદર જમીન ઉપર ફસ્ટ સેલરમા સ્ટોર તથા પાર્કીંગ,સેકન્ડ સેલરમા પાર્કીંગ,થર્ડ સેલરમા પાર્કીંગ,ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા પાર્કીંગ તથા વાણિજય તથા હોટલના હેતુ માટેના ૦૮ યુનીટો તથા ફસ્ટ ફલોરથી ફોર્થ

ફલોર સુધી વાણિજય તથા હોટલના હેતુ માટેના દરેક ફલોર ઉપર ૦૭ યુનીટો મળી કુલે- ૨૮ યુનીટો તથા ફીફથ ફલોરમા (લોઅર લેવલ) ૦૪ યુનીટો તથા ફીફથ ફલોરમા (અપર લેવન) ૦૧ યુનીટનુ વાણિજય હેતુ માટે તથા સ્ટેર કેબીન,લીફટ રૂમ સહીત કુલે- ૪૧ વાણિજય તથા હોટલ (યુનિટો) યાને એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ ૧૩૪૨૨.૮૫ સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે કરવાનુ નકકી કરેલુ.જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામથી ઓળખવામા આવનાર બીલ્ડીંગમા બાંધવામા આવેલ વાણિજય તથા હોટલ યાને યુનિટોનુ મંજુર કરાવેલ રીવાઈઝ પ્લાન પ્રમાણે બાંધકામ શરૂ કરેલ કરાવેલ છે.

(૮)..અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ- ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી માટેની કાર્યવાહી રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સંત્તામંડળ,અમદાવાદ ખાતે કરેલી છે.જેનો પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશન નં.**PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/ AUDA/CAA01696/190218** થી તા.૧૯/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજનો છે.સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

(૯)..ત્યારબાદ અમો લખી આપનારાએ મજકુર ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની જમીન ઉપર ફસ્ટ સેલરમા સ્ટોર તથા પાર્કીંગ,સેકન્ડ સેલરમા પાર્કીંગ,થર્ડ સેલરમા પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા પાર્કીંગ તથા વાણિજય તથા હોટલના હેતુ માટેના ૦૮ યુનીટો તથા ફસ્ટ ફલોરથી ફોર્થ ફલોર સુધી વાણિજય તથા હોટલના હેતુ માટેના દરેક ફલોર ઉપર ૦૭ યુનીટો મળી કુલે- ૨૮ યુનીટો તથા ફીફથ ફલોરમા (લોઅર લેવલ) ૦૪ યુનીટો તથા ફીફથ ફલોરમા (અપર લેવન) ૦૧ યુનીટનુ વાણિજય હેતુ માટે તથા સ્ટેર કેબીન, લીફટ રૂમ સહીત કુલે- ૪૧ વાણિજય તથા હોટલ (યુનિટો) યાને એપાર્ટમેન્ટ મળી કુલે- ૧૩૪૨૨.૮૫ સ.ચો.મીટરનુ બાંધકામ કરવા માટે ઈન્ડીયન બેંકમા તા.૨૮/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ રીતસરના રજીસ્ટર્ડ મોર્ટગેજ ડીડથી બોજામા મુકી રૂા.૧૩,૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા તેર કરોડ પુરાની લોન લીધેલી છે.મજકુર મોર્ટગેજ ડીડ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨(વાડજ)ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમા અનુક્રમ નં.૫૫૯૭ થી તે જ તારીખે નોંધવામા આવેલ છે.ત્યારબાદ અમો લખી આપનારાએ મજકુર ઈન્ડીયન બેંકમાથી લીધેલ લોનની રકમમાંથી તા.------/-----/૨૦૧૯ સુધી સદર લોનની વ્યાજ

સહીતની રકમ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે.તેમજ સદર બેંકે તા.------/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ રૂા.-----------------/- અંકે રૂપિયા ------------------------------------ પુરાની રકમ વ્યાજ સહીત ભરવાની બાકી રહે છે તે અંગેનુ પ્રમાણપત્ર સદર બેંકે આપેલ છે.

(૧૦)..અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામા આવેલ **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામથી ઓળખાતી વાણિજય હેતુ માટેની પરિયોજનાના બીલ્ડીંગમા આવેલ દુકાનો તથા વાણિજય હેતુ માટેના યુનીટો યાને એપાર્ટમેન્ટો પૈકી --------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.--------- ની આશરે- ----------- સ.ચો.મીટર યાને --------- ચો.ફુટ કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ---------- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત (જેને હવે પછી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમા **"મજકુર અગર સદર યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ"** એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે) તમો બીજીતરફવાલા,એલોટીને ઓફર કરવામા આવેલી.જેની રૂઈએ તમો લખાવી લેનારાએ અમારી ઓફર સ્વીકારી સદર એપાર્ટમેન્ટનુ બુકીંગ કરાવેલુ.

ત્યારબાદ મજકુર યુનીટવાળી મીલ્કત અમો લખી આપનાર,પેઢીએ તમો લખાવી લેનારાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી **તા.-------/-------/૨૦૧૯ ના રોજ** જરૂરી સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર સહીઓ કરી આપી રીતસરનુ રજીસ્ટર્ડ કબજા સિવાયનુ બાનાખત કરી આપેલ છે.મજકુર બાનાખત અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ)ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમા અનુક્રમ નં.---------- થી તે જ તારીખે નોંધવામા આવેલ છે.મજકુર બાનાખતનો અમલ હાલ જીવંત,જારી અને અમલીય છે.

(૧૧)..ત્યારબાદ અમો લખી આપનારાએ મજકુર **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામથી ઓળખાતી સ્કીમની જમીન તથા તે ઉપર થનાર બાંધકામ સામે ઈન્ડીયન બેંકમાંથી લીધેલ લોન પૈકી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજવાળા યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટની મીલ્કત અંગેની વરાડે પડતી લોનની વ્યાજ સહીતની રકમ ચુકતે હિસાબે સદર બેંકમા ભરપાઈ કરી દીધેલ છે અને બેંકે મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજવાળી મીલ્કત અંગેનુ નો-ડયુઝ સર્ટીફીકેટ તા.-----/-----/૨૦૧૯ ના રોજ આપેલ છે.જેથી દસ્તાવેજવાળી મીલ્કત બોજા રહીત અને ના કરજી છે.

(૧૨)..હવે તમો લખાવી લેનારાએ સદરહુ **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામની યોજનાની સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ અમો લખી આપનાર પેઢીએ આપેલ યોજના અંગેની તમામ માહિતી,અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાન,રીવાઈઝ પ્લાન,રજાચિઠ્ઠી,મે.કલેક્ટર સાહેબશ્રી,અમદાવાદની કચેરીમાંથી મળેલ બીનખેતીની પરવાનગીનો હુકમ,સદર જમીનના રાઈટસ ટાઈટલ્સ,અન્ય લખાણો,વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય આનુસાંગીક કાગળો વિગેરે તમો લખાવી લેનારાએ પોતે જાતે તથા તમારા પોતાના જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી તપાસાવડાવી સદર યુનીટ તથા અન્ય તમામ સહીયારી સુવીધાઓ વિગેરેનુ કરવામાં આવેલ બાંધકામ તથા બાંધકામના માલસામાન,બાંધકામની ગુણવત્તા,કાર્યકુશળતા તેમજ બાંધવામાં આવેલ યુનીટના માપ,સાઈઝ,ક્ષેત્રફળ તેમજ સદર યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવેલ તમામ સહીયારી સુખ સુવિધાઓ,ફસ્ટ સેલર,સેકન્ડ સેલર,થર્ડ સેલર,ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીંગ,કોમન એમીનીટીઝ વિગેરે સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓ વિગેરે તમામ બાબતોની સઘન તપાસણી તમો લખાવી લેનારાએ પોતે જાતે કરી કરાવી જોઈ તપાસી સમજી લીધેલ હોઈ અને તે રીતેની તમામ બાબતો અંગે તમો લખાવી લેનારાને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલો હોઈ તેમજ હવે પછી ભવિષ્યમાં તે અંગે ક્યારે પણ તમો લખાવી લેનારાએ વાંધો, તકરાર,ફરીયાદ કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કરવા કરાવવાની નથી તેમ તમો લખાવી લેનારાએ સ્વીકારેલ હોઈ અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને અગાઉ કરી આપેલ બુકીંગ તથા રજીસ્ટર્ડ બાનાખતની શરતો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને આધીન મજકુર ---------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં. --------- ની આશરે- ----------- સ.ચો.મીટર યાને ---------- ચો.ફુટ કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ---------- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત તથા સદર યુનીટના વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ ----------- સ.ચો.મીટર મળવા પાત્ર જમીન સહીતની બાંધકામવાળી જે તે સ્થિતીવાળી મીલ્કત કે જેનુ સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે તે તથા મજકુર જમીનમા વાહનો સહીત જવા આવવા માટેના તથા ચાલ નિકાલના અમો એકતરફવાલી,પેઢીના હર હંમેશના હદ માલીકી હકકો સહીતની જમીન પૈકી વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મીલ્કતના ઉચ્ચક કુલે **રૂ.**--------------------------/- અંકે

રૂપિયા -- પુરા ચુકતે અવેજના તમો બીજીતરફવાલા પાસેથી અમો એકતરફવાલી,પેઢીએ નીચે જણાવેલ વિગતેથી લઈને મજકુર યુનીટની બાંધકામવાળી વરાડે પડતી જમીન સહીતની મીલ્કત અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ આપેલ છે.તેમજ મજકુર યુનીટવાળી મીલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને આજરોજ સ્થળ ઉપર સોપેલો છે.જેથી તમો લખાવી લેનારાએ તમારા જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાત એન્જીનીયર મારફતે સદર યુનીટના બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ,માપ, સાઈઝ વિગેરેની સંપુર્ણ ચકાસણી કરી કરાવી સદર યુનીટવાળી મીલ્કતનો આજરોજ સ્થળ ઉપર ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારી સંભાળી લીધેલો છે.હવેથી મજકુર યુનીટવાળી મીલ્કતના કબજા કે બાંધકામ બાબતે અગર સદર સ્કીમનો કોમન સુવિધાઓ બાબતે તમો લખાવી લેનારા કે તમારા વારસદારોએ અમો લખી આપનાર,પેઢી કે અમારી પેઢીના ભાગીદારો કે દરેકના વારસદારો સામે ભવિષ્યમાં કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવી કરાવવાની રહેશે નહી કે તમો લખાવી લેનારાએ હાલના પ્રવર્તમાન કાયદાઓ હેઠળ કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહી અને તેમ છતા જો તમો લખાવી લેનારા તેવી કોઈ કાર્યવાહી કરશો કરાવશો તો તે આથી રદ બાતલ ગણાશે અને તેના કારણે અમો લખી આપનાર,પેઢીને થતા તમામ ખર્ચ,નુકશાન અવેજ સહીત ભરપાઈ કરી આપવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારા કે તમારા વારસદારોની રહેશે.જેની આથી તમો લખાવી લેનારાએ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીમત્તા કરી તેની કબુલાત કરી અમો લખી આપનારાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે.

<u>એકતરફવાલી,પેઢીને અવેજ મળ્યાની વિગત</u>

રૂા.---------------/-	અંકે રૂપિયા ----------------------------------- પુરા પૈકી રૂા.--------------/- પુરાનો ચેક નં.---------, તા.----/----/૨૦૧૯ ના રોજનો ધી -------------- -------------------- બેંકની ------------- શાખાનો બુકીંગ તથા રજીસ્ટર્ડ બાનાખત વખતે તથા ત્યારબાદ રૂા.--------------/- પુરાનો ચેક નં.------------,

તા.----/----/૨૦૧૯ ના રોજનો ધી -------------
------------------ બેંકની ------------ શાખાનો
તથા રૂા.-------------/- પુરાનો ચેક નં.--------,
તા.----/----/૨૦૧૯ ના રોજનો ધી -------------
----------------- બેંકની ----------- શાખાનો
મળી કુલે રૂા.-----------/- પુરાના ઉપરોકત તમામ
ચેક અમો લખી આપનાર, પેઢીના નામના અમો લખી
આપનારાએ મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજવાળી મીલ્કતના
ચુક્તે અવેજના તમો લખાવી લેનારા પાસેથી અગાઉ
તથા આજરોજ લીધેલ હોઈ મજકુર રકમ અમો લખી
આપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને આજરોજ આ
વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપ્યા તે.

એ રીતે **રૂા.**--------------------/- અંકે રૂપિયા ------------------------- પુરા અમો એકતરફવાલાને તમો લખાવી લેનારા પાસેથી ચુક્તે હિસાબે મલ્યા છે.જે મલ્યાની પહોંચ અમો લખી આપનારા આથી કબુલ કરીએ છીએ.

(૧૩)..હવે વેચાણ આપનારા તમો વેચાણ લેનારાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપીએ છીએ કે મજકુર બાંધકામવાળી મીલ્કતના અસલ હદ હકકો અને ચાલ નીકાલના હકક હીત સંબંધ સહીતની તથા બુકીંગ તથા રજીસ્ટર્ડ બાનાખતમા જણાવેલ શરતોને આધીન મજકુર મીલ્કત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારાને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ આપેલ છે.હવેથી મજકુર મીલ્કતના તમો વેચાણ લેનારા કુલ સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર અને કબજેદાર થયા છો.હવે તમો વેચાણ લેનારા મજકુર મીલ્કતનો કબજો મળ્યા બાદ ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી સુખેથી કાયદેસરનો ધંધો કરો કરાવો યા વેચો,સાટો,ગીરો આપો યા ભાડે આપો યા કાયદા અનુસાર મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે તથા બીનખેતીની પરવાનગી શરતોને આધીન તમો લખાવી લેનારા જાતે અગર તમારા વારસદારો ફકત વાણિજય હેતુ માટેનો જ ઉપયોગ,ઉપભોગ કરો કરાવો યા તમારૂ દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા તમો લખાવી લેનારા એકલા કુલ સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર અને હકકદાર છો.

(૧૪)..અમો લખી આપનારા,પ્રમોટર તથા તમો લખાવી લેનારા,એલોટીએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ના કાયદા તથા તેની જોગવાઈઓનુ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ રહેશે.તેમજ સદર કાયદા કે જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારની કૃત્ય આપણ બંનેતરફવાલાએ કરવુ કરાવવાનુ રહેશે નહી.જે આપણ બંનેતરફવાલા આથી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમા સહીમતા કરી કબુલ કરીએ છીએ.

(૧૫)..અમો વેચાણ આપનારા તમો વેચાણ લેનારાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે અમો વેચાણ આપનારાએ મજકુર વગર વહેચાયેલ જમીન તથા તે ઉપર મંજુર કરાવેલ રીવાઈઝ પ્લાનને આધારે મળવાપાત્ર કરવામાં આવેલ બાંધકામને કોઈપણ રીતે અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના હાનીકર્તા કૃત્યો કર્યા નથી.મજકુર વરાડે પડતી જમીન તથા તે ઉપર આવેલ બાંધકામવાળી મીલ્કત અમો વેચાણ આપનારાએ તમો લખાવી લેનારા સિવાય બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ,ગીરો, બક્ષીસ યા બોજાથી લખી આપેલ નથી.મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ હકક હીસ્સો કે ખોરાકી રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હકક દર દાવો અલાખો નથી અને મજકુર જમીન ચોખ્ખી અને ''ના'' કરજી છે.

(૧૬)..તમો લખાવી લેનારાએ સદર **''SAI SAPPHIRE SQUARE''** એ નામથી ઓળખાતી યોજનાના અન્ય તમામ યુનીટના માલીકોના લાભાર્થે તેમજ વિશાળ હિતાર્થે સદર વેચાણ દસ્તાવેજમા જણાવેલ તમામ શરતોનુ ચુસ્તપણે પાલન કરી વર્તન કરવાનુ સ્વીકારેલ હોઈ મજકુર શરતોને આધીન અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને સદર મીલ્કત વેચાણ આપેલ છે.

(૧૭)..સદર યુનીટવાળી મીલ્કત સિવાય મજકુર સમગ્ર સ્કીમની અન્ય કોઈપણ મિલ્કત ઉપર તમો લખાવી લેનારાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક દાવો,રાઈટ ટાઈટલ ઈન્ટરેસ્ટ કે કલેઈમ રહેશે નહી તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ઓફીસો તથા દુકાનો સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી શરતો તથા કિંમતોથી જુદા પ્રકારની અલગ અલગ શરતો તથા કિંમતો પ્રમાણે અમો લખી આપનારાને યોગ્ય લાગે તે રીતે બુકીંગ કરાવી અગર અન્ય રીતે વેચાણ આપવા હક્કદાર છીએ અને રહીશું.તે સામે તમો લખાવી લેનારાને કોઈપણ પ્રકારનો વાધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનારા કે

તમારા વારસદારોએ કોઈપણ પ્રકારનો વાધો કે તકરાર લેવાની કે કરવાની નથી.જેની આથી તમો લખાવી લેનારા મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૧૮)..સદર યોજનાની સમગ્ર જમીન તથા અન્ય તમામ સહીયારી સુવિધાઓની ભવિષ્યમાં કયારે પણ અલગ અલગ વહેચણી કરી કરાવી શકાશે નહીં પરંતુ તેની તમામ સહીયારી સુવીધાઓમાં યોજનાના તમો લખાવી લેનારા સહીતના તમામ યુનીટના માલીકોના સહીયારા વપરાશી હક્કો રહેશે.

(૧૯)..મજકુર **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામથી ઓળખાતી યુનીટોની યોજનામા આવેલ સુવિધાઓ જેવી કે ફસ્ટ સેલર,સેકન્ડ સેલર,થર્ડ સેલર,ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીંગ,કોમન એમીનીટીઝ વિગેરે સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓનો કોમન ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારા તથા સદર સ્કીમના અન્ય માલીકોએ સાથે મળી કરવો કરાવવાનો રહેશે.પરંતુ સદર બાંધકામવાળી તથા ખુલ્લી તમામ કોમન સુવિધાઓની માલીકી કે કબજો તમો લખાવી લેનારા કે સદર સ્કીમના અન્ય યુનીટોના માલીકોનો છે નહી અને રહેશે નહી.તેમજ તે અંગે તમો લખાવી લેનારા કે સદર સ્કીમના અન્ય યુનીટોના માલીકોએ હાલમા કે ભવિષ્યમા કોઈ તકરાર કે હકક હિસ્સો કરવો કરાવવાનો નથી અને તેમ છતા જો તમો લખાવી લેનારા કે સદર સ્કીમના અન્ય યુનીટોના માલીકો તેવી કોઈ તકરાર કરો કરાવો તે આથી રદ બાતલ ગણાશે.તેવુ તમો લખાવી લેનારા આથી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમા સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

(૨૦)..સદરહુ સ્કીમના સમગ્ર બીલ્ડીંગમા,મીલ્કતના એલીવેશનમાં કે સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ભવિષ્યમાં ક્યારેય પણ કરવા તમો લખાવી લેનારા હક્કદાર નથી.તેમ છતા તમો લખાવી લેનારાએ કરેલ તેવા કોઈ કૃત્યોને આધારે સદર યોજનાના અન્ય મીલ્કતના માલીકોને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન,ખર્ચ,જાનહાની થાય અગર બિલ્ડીંગની સ્ટેબિલીટીને નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ ખર્ચ સહીતની સઘળી અને સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની રહેશે.

(૨૧)..સદર યુનીટવાળી મીલ્કત સિવાયની સદર સ્કીમની અન્ય કોમન સહીયારી સુવીધાઓનો તમો લખાવી લેનારાએ તથા સદર સ્કીમના અન્ય યુનીટોના માલીકોને અડચણ,અંતરાય,અવરોધ ન થાય તે રીતે ઉપયોગ કરવો કરાવવાનો રહેશે.તેમજ તેવી કોમન અને સહીયારી સુવિધાઓ તથા તેમાની ખુલ્લી જગ્યામા તમો લખાવી લેનારા કે સદર સ્કીમના અન્ય યુનીટોના માલીકોએ સદર યુનીટોની આગળ-પાછળ કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ અગર શેડ કરી અગર અન્ય ચીજ વસ્તુઓ મુકી દબાણ કરવુ કરાવવાનુ નથી.જે આથી તમો લખાવી લેનારા કબુલ કરો છો.

(૨૨)..સદરહું યોજનામા તમો લખાવી લેનારાએ બુકીંગ કરાવેલ યુનીટ સિવાયના અન્ય યુનીટ ધારકોને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કોઈપણ કૃત્ય તમો લખાવી લેનારાએ કરવુ કરાવવાનુ નથી.તેમજ કાયદા વિરૂધ્ધની વસ્તુઓ,દાહક વસ્તુઓ,જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો,જલદ પદાર્થો,ગંધ મારે અગર તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાથો, પ્રતિબંધિત ચીજ વસ્તુઓ સદર યુનીટમા તથા યુનીટની બહાર રાખવા,રખાવવાની નથી તેમજ તમો લખાવી લેનારાને ફાળવેલ યુનીટવાળી મીલ્કતમાં તમો લખાવી લેનારા કે તમારા થકી અન્ય વ્યકિતઓએ અસામાજીક પ્રવૃતિ કરવાની કે કરાવવાની નથી કે કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈપણ કૃત્ય કરવુ કરાવવાનુ નથી.તેમ છતા તેમ કરવામાં જો તમો લખાવી લેનારા તેવી કાર્યવાહી કરો કરાવો તો તેથી કરીને ઉપસ્થીત થતી કાયદાકીય તમામ ખર્ચ નુકશાન સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની અંગત રહેશે.

(૨૩)..સદર યોજનાના તમામ યુનીટોના માલીકોએ જે તેના યુનીટનો ઉપયોગ ફક્ત વાણિજય હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય રહેણાંક કે અન્ય હેતુ માટે કોઈપણ સંજોગોમાં સદર યુનીટનો ઉપયોગ કરવો કરાવવાનો નથી.

(૨૪)..મજકુર યુનીટવાળી મીલ્કતના વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ જમીનની નોંધ સીટી સર્વેના રેકર્ડમા પડાવવા અંગેનો ખર્ચ તથા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી,વકીલ ફી,કોમન વહીવટી ખર્ચની રકમ,જી.એસ.ટી.ટેક્ષની રકમ વિગેરે તમામ તમો લખાવી લેનાર,એલોટીએ ભોગવવાની રહેશે.

(૨૫)..સદરહુ **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી ખુલ્લી કોમન જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામા આવનાર/આવેલ છે.જેથી તમો લખાવી લેનારાએ તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ માલીકોએ સદરહુ સોસાયટીમા ફરજીયાત સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનુ રહેશે.જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે.તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા,પેટા કાયદા,નિયમો અને પેટા નિયમો તથા હાલના તથા ભવિષ્યમા થનાર વખતો વખતના ઠરાવો તથા સદર સર્વીસ સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તેનુ તમો લખાવી લેનારાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૨૬)..અમો લખી આપનારાએ સદર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ તમો લખાવી લેનારાને કરી આપેલ હોઈ આજથી સદર યુનીટ અંગેના લાગુ પડતા તમામ પ્રકારના મ્યુની.ટેક્ષ,વેરાઓ,ઈલેકટ્રીક બીલ,વરાડે પડતી વિશેષધારાની રકમ વિગેરે તમામ તમો લખાવી લેનારાએ ભરવાના રહેશે.

(૨૭)..સદરહું યોજનાની તમામ કોમન સહીયારી સુવિધાઓની માલિકી સદર સ્કીમમા થનાર સર્વીસ સોસાયટીની રહેશે અને યોજનાના તમામ માલીકોએ તેવી સર્વિસ સોસાયટીના સભાસદ તરીકે વખતો વખતના કાયદા પેટાકાયદા,નીતીનીયમો, ઠરાવો,નિર્ણયો,ધારાધોરણોને આધીન રહીને તેવી સુવિધાઓનો વપરાશ કરવા હક્કદાર રહેશે.જે તમો લખાવી લેનારાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૮)..તમો લખાવી લેનારા તથા તમામ મીલ્કતના માલીકોએ પરસ્પર સહકારથી શાંતીપ્રીય રીતે વર્તવાનું રહેશે અને તેમ કરવામાં જો કોઈ કસુર થશે તો સર્વીસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૨૯)..તમો લખાવી લેનારા તથા તમામ મીલ્કતના માલીકોએ સદરહુ યોજનાની સહીયારી સુવિધાઓના હાલના તથા વખતો વખતના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેના કોઈપણ કાર્યમાં વાધો,અડચણ કે અંતરાય ઉભા કરવા કરાવવાના નથી. તેમજ સદરહુ યોજનાના સામાન્ય વહીવટમા તમામ માલીકોનુ વિશાળહિત સમાયેલુ હોઈ તેવા તમામ કાર્યોમા તમો લખાવી લેનારાએ હંમેશા સાથ સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

(૩૦)..વધુમા તમો લખાવી લેનારા તથા સદર **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામથી ઓળખાતી દુકાનો તથા યુનીટોની યોજનાની બીલ્ડીંગની ઉપર આવેલ ઓપન ટેરેસની ખુલ્લી જગ્યાનો આજીવન અને કાયમ માટે કોમન ઉપયોગ, ઉપભોગ તમો લખાવી લેનારા તથા સદર બીલ્ડીંગના તમામ માલીકો કરવા હકકદાર રહેશો.પરંતુ તેવી ટેરેસની ખુલ્લી જગ્યામા કોઈપણ જાતનુ દબાણ કે કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કોઈએ કરવુ કરાવવાનુ નથી.

(૩૧)..સદરહુ સ્કીમમા મુકવામા આવનાર લીફટનો ઉપયોગ મજકુર સ્કીમનો વહીવટ કરવા માટે રજીસ્ટર્ડ કરવામા આવનાર સર્વીસ સોસાયટીના નિતીનિયમો અનુસાર તમો લખાવી લેનારા તથા અન્ય માલીકોએ કરવો કરાવવાનો રહેશે.તેમજ સદર લીફટનો ઉપયોગ કરકસર પૂર્વક કરી તેવા ઉપયોગમા દરેક યુનીટના માલીકો સાથે સહકાર આપવાનો રહેશે.તેમજ મજકુર લીફટમા કોઈપણ પ્રકારની વધુ વજનદાર ચીજ વસ્તુ કે માલસામાન તમો લખાવી લેનારા કે તમારા થકી અન્ય વ્યકિતઓએ લાવવા કે લઈ જવાનો રહેશે નહી.અમો એકતરફવાલી,પેઢી દ્રારા સદર સ્કીમમા સારી કવોલીટીની લીફટ નાખવામા આવેલી છે.તેમ છતા સદર લીફટ એ મશીન છે અને તે અમો એકતરફવાલાએ જાતે મેન્યુફેકચર કરેલી નથી.તેથી લીફટના વપરાશ દરમ્યાન તેનાથી જો કોઈને પણ શારીરિક નુકશાન કે અન્ય સ્વરૂપનુ નુકશાન થાય તો તે અંગેની કોઈ જ જવાબદારી અમો લખી આપનારાની છે નહી અને રહેશે નહી તેમજ તે અંગે તમો લખાવી લેનારા અમો લખી આપનારા સામે કોઈ જ કોર્ટ કાર્યવાહી નહી કરો તેની ખાત્રી અને બાહેધરી રૂપે તમો લખાવી લેનારાએ મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમા સહીમતા કરી કબુલ કરેલ છે.

(૩૨)..તમો લખાવી લેનારા સારીરીતે જાણો છો કે કોઈપણ બીલ્ડીંગમા આવેલ સંડાસ,બાથરૂમ,પાણીની પાઈપો,ગટરની પાઈપો વિગેરેમાંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામા જાય છે.તેનાથી મીલ્કતને નુકશાન થવાનો સંભવ છે.પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય અને વહીજાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે.આવુ લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ,ગરમ તથા સખત પાણી,રફ ઉપયોગ કામવાળા દ્રારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે.તે ગમે ત્યારે થઈ શકે.વળી દૈવ કૃત્યો,જેવા

કે અતિશય વરસાદ,ધરતીકંપ,વિજળી પડવી વિગેરે તથા તેવા અન્ય કારણોસર બીલ્ડીંગને તથા તમો લખાવી લેનારાના યુનીટને નુકશાન થાય અને અગર કોઈનુ મૃત્યુ થાય કે શારીરીક માનસિંક ઈજા થાય કે ખોડ આવે,તો તે માટે ભવિષ્યમા અમો લખી આપનારાને તમો લખાવી લેનારાએ દિવાની,ફોજદારી કે અન્ય રીતે કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી ગણવાના નથી કે તે બાબતે કોઈ નુકશાન કે વળતર તમો લખાવી લેનારા કે તમારા વારસદારોએ માંગવાનુ નથી તેવુ તમો લખાવી લેનારા આથી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમા સહીમતા કરી કબુલ કરી અમો લખી આપનારાને ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો.

(૩૩)..અમો લખી આપનારા તમો લખાવી લેનારાને આથી જણાવીએ છીએ કે સદર વેચાણ દસ્તાવેજવાળી મીલ્કતની દિવાલ સીંગલ ઈટની પડદી સ્વરૂપની દિવાલ છે અને તે દિવાલમા તમો લખાવી લેનારા જો નવા કબાટો વિગેરે મુકવા જાવ અગર ફીટીંગ કરો તો તેનાથી સદર દિવાલને નુકશાન થાય અને તેના કારણે તમો લખાવી લેનારાએ તથા સદર દિવાલની બીજી બાજુએ અડોઅડ આવેલ મીલ્કતના માલીકને કોઈપણ પ્રકારની તકલીફ ન પડે અગર કોઈ નુકશાન ન થાય તેની ખાસ તકેદારી તમો લખાવી લેનારાએ રાખવાની રહેશે અને તેવુ કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન કે તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો તમો લખાવી લેનારાએ કરવાના નથી અને તમો લખાવી લેનારા સદર મીલ્કતની બાજુમા આવેલ અન્ય યુનીટોના માલીકોએ ઉપયોગ પરસ્પર સંપ તથા સહકારથી કરી કરાવી વર્તન કરવાનુ રહેશે અને તે અંગેના નુકશાન કે અડચણ બાબતેની અમો લખી આપનારાની કોઈ જ જવાબદારી રહેશે નહી.જે તમો લખાવી લેનારા આથી કબુલ કરો છો.

(૩૪)..સદર યુનીટમા પતરાના શટર્સ/લોખંડની ફ્રેમના દરવાજા નાખવામા આવેલ છે અને તેનાથી પતરાને ચોમાસામા ભેજના કારણે કાટ લાગે અને તે કટાય તે બાબત સામાન્ય છે.તેથી જે તે વખતે ત્યારપછી સદર શટર્સ/લોખંડની ફ્રેમના દરવાજા વિગેરે વાસતા/વાપરતા તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે.જેથી કરીને તે સામે તમો લખાવી લેનારાએ ભવિષ્યમા કોઈપણ પ્રકારની ફરીયાદ અમો લખી આપનાર,પેઢી સામે કરવાની નથી અને તે બાબતે પણ અમો લખી આપનાર,પેઢીની કોઈ જ જવાબદારી બનશે નહી તેવુ તમો લખાવી લેનારા આથી સ્વીકારી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમા સહીમતા કરેલ છે.

જેથી તે બાબતેની કોઈપણ પ્રકારની તકલીફ થાય તો તે અંગેનુ મેઈન્ટેનન્સ તમો લખાવી લેનારાએ કરાવવાનુ રહેશે.જે તમો લખાવી લેનારા આથી કબુલ કરો છો.

(૩૫)..સદર વેચાણ દસ્તાવેજવાળી મીલ્કત તમો લખાવી લેનારાને માલીકી હક્કે વેચાણ આપેલી છે.જેથી સદરહુ મીલ્કતનો કબજો મળ્યા બાદ તમો લખાવી લેનારા તમારૂ દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ ઉપભોગ કરવા કરાવવા હક્કદાર રહેશો.તેમ છતાં પણ ભવિષ્યમાં સદરહુ મીલ્કત તમો લખાવી લેનારાને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય ત્યારે તે સમયે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનુ તમામ બાકી લેણું ચુકવી સોસાયટીએ નિર્ધારીત કરેલ ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જમા કરાવી સોસાયટીની પુર્વે મંજુરી મેળવી વખતો વખતના ધારા ધોરણો,નીતી નીયમો,ઠરાવો, નિર્ણયો,કાયદાઓ,પેટા કાયદાઓ વિગેરે તમામનુ પાલન કરવાની શરતે સદરહુ સોસાયટીના સભાસદ તરીકે દાખલ થવાની લાયકાત ધરાવતી વ્યકિતને જ સદરહુ મીલ્કત વેચાણ કરવા તમો લખાવી લેનારા હક્કદાર રહેશો.

(૩૬)..મજકુર **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામની યોજનામા દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ,ધરતીકંપ,વિજળી પડવી વિગેરે કે અન્ય કારણોસર બીલ્ડીંગને તથા તમો લખાવી લેનારાના યુનીટને નુકશાન થાય અને અગર કોઈનુ મૃત્યુ થાય કે શારીરીક માનસિંક ઈજા થાય કે ખોડ આવે,તો તે માટે ભવિષ્યમા અમો લખી આપનારાને તમો લખાવી લેનારાએ દિવાની,ફોજદારી કે અન્ય રીતે કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી ગણવાના નથી કે તે બાબતે કોઈ નુકશાન કે વળતર તમો લખાવી લેનારા કે તમારા વારસદારોએ માંગવાનુ નથી તેવુ તમો લખાવી લેનારા આથી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમા સહીમતા કરી કબુલ કરી અમો લખી આપનારાને ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો.

(૩૭)..અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરે સદર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો લખાવી લેનાર,એલોટીને સોપેલ હોઈ આજથી ૦૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો લખાવી લેનાર,એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમા કે એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમા આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે કારીગરી ગુણવતા,સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા કોઈ ખામી અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરના

ધ્યાનમા તમો લખાવી લેનાર,એલોટી લાવો ત્યારે અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરે શકય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમા દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો તમો એલોટી અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનુ વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશો.પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો લખી આપનાર,પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશુ નહી અથવા તમો લખાવી લેનાર,એલોટી મેળવવા હકદાર રહેશો નહી.

(૩૮)..વધુમા તમો લખાવી લેનાર,એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને અમો લખી આપનાર,પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબની કબુલાત કરી ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો કે...

(એ)..તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો આજરોજ સોપેલ હોઈ આજથી સદર એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી તમારા પોતાના ખર્ચે કરવા રહેશે અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવ્યુ છે તે સમગ્ર બીલ્ડીંગમા કે બીલ્ડીંગને એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે એના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશો કરાવશો નહીં.

(બી)..વધુમા તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી,જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે યુનીટોના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઈ નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે. તેના માળખા કે બીલ્ડીંગના દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે એ

મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(સી)..તમો એલોટી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરવશે અને એપાર્ટમેન્ટને પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હતુ તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલુ છે તે યુનીટ અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં એવુ કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો,પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(ડી)..તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહીં.તેમજ કોઈપણ સમયે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહીં કે સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે પરિયોજનના કે બીલ્ડીંગના એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહીં અને તે એપાર્ટમેન્ટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો,ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે જેથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વીસ સોસાયટીના હોદેદારોની લેખિત પૂર્વમંજૂરી વિના એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો,બીમ્સ,દીવાલો સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહી કે તોડફોડ કરે નહી તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચાડશે નહીં.

(ઈ)..વધુમા તમો એલોટી એવુ કશું જ કરશે કે કરાવશે નહી જે એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે બીલ્ડીંગ પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા યુનીટ કે એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમિયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

(એફ)..તમો એલોટી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે યુનીટમાં કોઈ કચરો, ગંદકી,ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકવા દેશે નહીં.

(જી)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર,એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ હોય તે બીલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓનાં જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝિટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચૂકવશે.

(એચ)..તમો એલોટીને જે એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યું છે તે હેતુઓમાં તમો એલોટી દ્રારા ફેરફાર થવાને કારણે,સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને /અથવા સરકાર અને /અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી-ખર્ચ,વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(આઈ)..તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો,એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત બીલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તે બીલ્ડીંગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામા આવશે.

(૩૯)..સદરહુ સમગ્ર **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામની યોજનાના બાંધકામ અંગે કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આફત જેવી કે પુર,ધરતીકંપ, વાવાઝોડુ કે અન્ય કોઈ માનવસર્જીત આફતો,યુધ્ધ,હુલ્લડ,આતંરવિગ્રહને કારણે જાનમાલની હાની સર્જાય,બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની તથા અન્ય યુનીટો તથા દુકાનોવાળી મીલકતના માલીકોની સંયુકત છે અને રહેશે અને તે બાબતે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૪૦)..સદરહુ યોજનાનું નામ હમેશા માટે **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** રહેશે અને તે યોજનાના માલીકો ભવિષ્યમા કયારેપણ કોઈપણ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી.

(૪૧)..સદર યોજનાની સમગ્ર મીલ્કતના માલીકોએ કોમન પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ઉપભોગ સાથે મળી કરવાનો રહેશે.તેમજ તેવી પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ કરતી વખતે અન્ય માલીકોને અડચણ કે અટકાયત ન થાય તે રીતે વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કિંગ કરવાનુ રહેશે.વધુમાં હળવા,ઘરેલું મોટર વ્હીકલ્સને અનુલક્ષીને તેમજ ગુડાના હાલના પ્રવર્તમાન નીયમો અનુસાર મંજુર કરવામાં આવેલા રીવાઈઝ પ્લાન અનુસાર પાર્કિંગની જોગવાઈ કરેલ છે તે અંગે તમો લખાવી લેનારા તથા યોજનાના અન્ય મીલ્કતના માલીકોએ ભવિષ્યમા કયારેય પણ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા લેવડાવવા હક્કદાર નથી.

(૪૨)..મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૪૩)..મજકુર મીલ્કત અંગેના અમો એકતરફવાલી,પેઢીના નામના રાઈટસ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને મારર્કેટેબલ તેમજ બોજા રહીત છે તે મતલબનુ કોઈપણ પ્રકારના વાંધા સિવાયનુ ટાઈટલ્સ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ અમો લખી આપનાર,પેઢીએ શાંતીલાલ એન્ડ કું.એડવોકેટ પાસેથી ફા.નં.૧૦૯૦૬ થી મેળવી તેની નકલ તમો લખાવી લેનારાને આપેલી છે.જે તમો લખાવી લેનારાએ પોતે જાતે તથા તમારા પોતાના જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાંત વ્યકિત કે સંસ્થા મારફત જોઈ તપાસી તમામ બાબતે ખાત્રી કરી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો લખાવી લેનારા સંપૂર્ણ રીતે સંતુષ્ટ હોઈ તમો લખાવી લેનારાએ સદર મીલ્કત વેચાણ રાખેલી છે.જેથી સદર મીલ્કતના રાઈટસ ટાઈટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનારા કયારેય પણ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા હકકદાર નથી.

(૪૪)..મજકુર સમગ્ર સ્કીમ અંગે બીલ્ડીંગ યુઝ પરવાનગી યાને બી.યુ.પરવાનગી મળ્યા બાદ તમો લખાવી લેનારાએ સદર મીલકતમા વાણિજયના હેતુ માટેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.જે આથી તમો લખાવી લેનારા કબુલ કરો છો.

(૪૫)..સદર **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામની યોજનાનો વહીવટ ચલાવવા અંગે જે કાંઈ વહીવટી અનામતની રકમ નક્કી કરવામાં આવે કે અન્ય ખર્ચની રકમો નક્કી કરવામાં આવે તેવી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારાએ અમો લખી આપનારાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને તેવી રકમ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નક્કી કરવામાં આવે યુનીટની કુલ રકમ સિવાય અલગથી ગણવાની છે અને રહેશે.

(૪૬)..સદર **"SAI SAPPHIRE SQUARE"**એ નામની યોજનાનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બી.યુ.પરમીશન મળ્યા બાદ તથા તમામ યુનીટોના વેચાણ દસ્તાવેજો થયા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ.,કોમન એરીયા,ટેરેસ રાઈટસ વિગેરેમા અમો એકતરફવાલા, પ્રમોટરનો હકક રહેશે નહી.પરંતુ સદર એફ.એસ.આઈ.,કોમન એરીયા,ટેરેસ રાઈટસ વિગેરેના હકક હિસ્સા સદર **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામની યોજનાનો વહીવટ કરવા માટે રજીસ્ટર્ડ કરવામા આવનાર/આવેલ સર્વીસ સોસાયટીનો રહેશે.

(૪૭)..મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ વેચાણ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૪૮)..મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની શરતોમા કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનુ અર્થઘટન કરવામા કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે.પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમા તેવા વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળ

અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ શહેર વિભાગ-૨ (વાડજ) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડા ગામની સીમના સર્વે નં.૨૦૧/૨/૧ તથા સર્વે નં.૨૦૯ ની કુલે- ૧૧૩૭૦ સ.ચો.મીટર જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૬/બી (ચાંદખેડા) મા આવરી લઈ ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૧ તથા ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની જમીન પૈકી ફકત ફા.પ્લોટ નં.૨૮૫/૨ ની ૨૫૨૭ સ.ચો.મીટર વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામા આવેલ રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ બાંધવામા આવેલ **"SAI SAPPHIRE SQUARE"** એ નામથી ઓળખાતી વાણિજય હેતુ માટેની પરિયોજનાના બીલ્ડીંગમા આવેલ દુકાનો તથા વાણિજય હેતુ માટેના યુનીટો પૈકી ---------- ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં.-------------- ની આશરે- --------------- સ.ચો.મીટર યાને ---------- ચો.ફુટ કાર્પેટ એરીયાની તેમજ આશરે- ------------- સ.ચો.મીટર બીલ્ટઅપ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત તથા સદર યુનીટના વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ ----------- સ.ચો.મીટર મળવા પાત્ર જમીન સહીતની મીલ્કત.

મજકુર યુનીટ નં.---------- ની મીલ્કતના ખુટચારની વિગત

- પૂર્વે ● ----------------------------- આવેલ છે.
- પશ્ચિમે ● ----------------------------- આવેલ છે.
- ઉતરે ● ----------------------------- આવેલ છે.
- દક્ષિણે ● ----------------------------- આવેલ છે.

એ રીતે ખુટચાર વચલી ----------- ફલોર ઉપર આવેલ યુનીટ નં.-------- ની બાંધકામવાળી મીલ્કત.

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ આપણ બંનેતરફવાલાઓએ વાંચી,વંચાવી, આપણી સમજની ભાષામા ભાષાંતર કરી કરાવી સમજી,વિચારીને અકકલ હોશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં કોઈપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુકત સંમતીથી કરેલ છે.જે આપણ બંનેતરફવાલાઓને તથા અમો લખી આપનારાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારોને તથા તમો લખાવી લેનારાના વંશ,વાલી, વારસો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો,ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

આજ તા.------ માહે -----------સને-૨૦૧૯ ના દિને શહેર અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે--------------------------મત્રુ અત્રે------------------------- શાખ.

<u>એકતરફવાળાઃ-</u>
<u>વેચાણ આપનારઃ-</u>
પ્રમોટરઃ-

''શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ'' એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
તરીકે..

---------------------------------- (૧)----------------------------
(શ્રી જયકુમાર લુધરામલ દેવાણી)

(૨)-----------------------------

<u>બીજીતરફવાળાઃ-</u>
<u>વેચાણ લેનારઃ-</u>
એલોટીઃ-

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમન કલમ ૩૨ (અ) હેઠળનુ પરીશીષ્ટ</u>

<u>એકતરફવાળા:-</u>	<u>ફોટો</u>	<u>ડાબા હાથના</u>
<u>વેચાણ આપનાર:-</u>		અંગુઠાનુ નિશાન
પ્રમોટરઃ-		

"શ્રી મહાવીર ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે..

(શ્રી જયકુમાર લુધરામલ દેવાણી)

<u>બીજીતરફવાળા:-</u>
<u>વેચાણ લેનાર:-</u>
એલોટી:-