
રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા દેહગામનાં મોજે ગામ દેહગામની સીમમાં **"HAPPY COMPLEX"** ના નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે, જે યોજનામાં વાણીજ્ય હેતુના ચુનીટોનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે., તે પૈકી પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની ચાલુ બાંધકામવાલી મીલકત અંગેનો કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર.

નિપાળેન પ્રજ્ઞેશકુમાર અમીન

PAN No.: AXAPA 0485 C

AADHAAR No.: 9253 8418 6063

ભારતીય નાગરિક, ઉંમર આશરે વર્ષ પુષ્કવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, રહેવાસી : ૭,
અનુરાધા સોસાયટી-૩, પાંજરાપોળની સામે, દેહગામ, ગાંધીનગરનાં.

જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “એકતરફવાલા” અને-અગર
“લખી આપનાર નંબર ૧” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે., જે શબ્દના અર્થમાં સદરહુ
એકતરફવાલાનો તથા એકતરફવાલાના હાલના તથા વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો,
એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ ઇત્યાદી તમામનો
સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાલા.

અને

“OM ENTERPRISE”

PAN No.: AAHFO 6542 L

એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જે ભારતીય ભાગીદારી કાયદા ૧૯૩૨ અન્વયે રચાયેલી
ભાગીદારી પેઢી છે., અને જેનું સરનામું : ૩૨, રૂદ્રાક્ષ કોમ્પ્લેક્ષ, બાયડ ચોકડી,
દેહગામ, ગાંધીનગર મધ્યે આવેલ છે અને જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા
ભાગીદાર-

શ્રી પ્રજ્ઞેશકુમાર નટવરલાલ અમીન

AADHAAR No.: 9404 4777 0964

જેમને હવે પછી આ કરારમાં “બીજીતરફવાલા” અને-અગર “લખી આપનાર નંબર ૨” એ
રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે., જે શબ્દના અર્થમાં સદરહુ બીજીતરફવાલા **“OM
ENTERPRISE”** એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા **“OM ENTERPRISE”** એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેવા ભાગીદારોના વંશ,
વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાલા.

અને

શ્રી

PAN No.

AADHAAR No.:

ભારતીય નાગરિક, પુણ્યવચના, ધર્મે હિન્દુ, રહેવાસી,
..... અમદાવાદનાં.

જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં ત્રીજીતરફવાલા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં ત્રીજીતરફવાલાનો તથા ત્રીજીતરફવાલાનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે ત્રીજીતરફવાલા.

વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

--- જત ---

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા દેહગામનાં મોજે ગામ દેહગામની સીમના સિટી સર્વે નં. ૧૧૩૨ ની કુલ સમયોરસમીટર ૪૭૮.૭૪ ની બીનખેતીની જમીન એકતરફવાલાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીપણાં કબજા ભોગવટાની આવેલી છે, અને તેવી જમીન સરકારી, અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક અને કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલાના નામ ઉપર ચાલતી આવેલી છે, જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના **પરિશીષ્ટ**માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે. અને જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં **“સદરહુ જમીન”** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.
૨. સદરહુ જમીન તેના મુળ માલીકો પાસેથી તારીખ ૨૪/૦૨/૨૦૧૨ નાં રોજ વેચાણ રાખેલ, અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખના રોજે દેહગામના મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૩૩૧ થી રજીસ્ટર્ડ કરી નોંધાવવામાં આવેલ., અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર ૨૪૪૨ થી તારીખ ૨૪/૦૨/૨૦૧૨ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી છે.,

આમ ઉપરોક્ત હકિકતોની રુઈએ સદરહુ જમીનના એકતરફવાલા કુલ સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપીત થયેલા છીએ.

૩. જેથી સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે વાણીજ્યના હેતુ સાર્ણના યુનીટોની યોજનાનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ અને સદર યુનીટોનું બાંધકામ કરવા અંગેના ડેવલપમેન્ટના હક્કો અમો લખી આપનારે બીજીતરફવાલા **"OM ENTERPRISE"** નામની ભાગીદારી પેઢીને આપેલ. અને તે બદલનો ડેવલપમેન્ટનો કરાર અમો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાની ભાગીદારી પેઢીના નામનો કરી



આપેલ. જે ડેવલપમેન્ટનો કરાર તારીખ ૨૧/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ દેહગામના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૪૯૩૩ થી નોંધવામાં આવેલ છે અને જે ડેવલપમેન્ટના કરારના અનુસંધાને સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર યોજનાને **"HAPPY COMPLEX"** એ નામની ઓળખ આપવામાં આવેલ છે જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ યોજના"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૪. સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુના યુનીટોનું બાંધકામ કરવા સાર્ણના પ્લાન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળનાંએ તારીખ **૦૨/૦૯/૨૦૨૧** ના રોજના રજાચિહ્ની નંબર **1114BP21220129** થી પ્લાનો મંજૂર કરેલા છે.
૫. એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલા શ્રીજીતરફવાલાને વધુમાં જણાવે છે કે, સદરહુ યોજનાની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૯૫૭.૪૮ સમચોરસમીટર છે, અને એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં સદરહુ યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૯૫૭.૪૮ સમચોરસમીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, અને એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલા સદરહુ યોજનામાંથી સદરહુ જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા દરદ.૯૬ સમચોરસમીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે, અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાએ કરવાના સદરહુ મીલકતના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાને મળેલ છે.
૬. સદરહુ યોજનાની નોંધણી અમો એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ- ૨૦૧૬, અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ મુજબ કરાવેલી છે, અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા તારીખ: તારીખ: / / ના રોજના રજીસ્ટ્રેશન નંબર:..... થી આપવામાં આવેલ છે, જેની નકલ **"એનેક્સર-એ"** થી આ સાથે સામેલ છે.

૭. બીજીતરફવાલાએ સદરહુ યોજના અંગે શ્રીજીતરફવાલાને સંપૂર્ણ રીતે માહિતગાર કરેલ, અને બીજીતરફવાલાએ શ્રીજીતરફવાલાને બીનખેતીની મંજૂરી, બાંધકામના મંજૂર થયેલા પ્લાનો, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ વિગેરેની નકલો શ્રીજીતરફવાલાને સોંપેલ છે, જે શ્રીજીતરફવાલાએ મેળવી જોઈ તપાસી લીધેલ છે, અને તેની ચકાસણી કર્યા બાદ શ્રીજીતરફવાલાએ સદર **"HAPPY COMPLEX"** એ નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ યુનિટો પૈકી યુનિટ નંબર:ની આશરે ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા (ચોરસમીટર બિલ્ડઅપ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત, તથા સદરહુ યોજનાના રોડ રસ્તાની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મિલકતના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની ચોરસમીટર ની જમીન સહીતની મિલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ મીલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) શ્રીજીતરફવાલા એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલા પાસેથી સદરહુ મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવતા હોઈ તે અંગેની જરૂરી ચર્ચા-વિચારણા એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલા અને શ્રીજીતરફવાલા વચ્ચે કરવામાં આવેલ, અને તેવી જરૂરી ચર્ચા-વિચારણાને અંતે સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા / બીજીતરફવાલાએ શ્રીજીતરફવાલાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાલા / બીજીતરફવાલા શ્રીજીતરફવાલાને કરી આપીએ છીએ, સદરહુ મીલકતનું સંપૂર્ણ વર્ણન **"પરીશીષ્ટ"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.
૮. એ રીતેના ઉપર જણાવ્યા મુજબના તમામ દસ્તાવેજો પુરાવાઓ તથા અન્ય તમામ કાગળોની ચકાસણી શ્રીજીતરફવાલાએ કરી-કરાવી લીધેલ છે., આમ સદર જમીન/ સદર મિલકત/ સદર યોજનાના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને તે શ્રીજીતરફવાલાએ માન્ય રાખેલા છે., આમ શ્રીજીતરફવાલાને સદર જમીન/ સદર મિલકત/સદર યોજનાના રાઈટ ટાઈટલ્સ બાબતે કોઈ તકરાર નથી.
૯. સદર **"HAPPY COMPLEX"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાની જમીન તથા ઉપરોક્ત પેરામાં જણાવેલ તમામ બાંધકામવાળી મિલકત તથા પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની ચાલુ બાંધકામવાળી મિલકત એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલા શ્રીજીતરફવાલાને આજરોજ નીચે જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધિન રહીને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

-:: શરતો અને સમજુતીઓ ::-

- ૧) સદરહુ જમીન ઉપર **"HAPPY COMPLEX"** એ નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જેમાં આવેલ સદરહુ મીલકતના ફ્લોર/પ્રોજેક્ટ પ્લાનની



નકલ આ સાથે “એનેક્સર-બી” થી સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

- ૨) સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને પરસ્પરની સમજૂતી અને બજારભાવ મુજબ ઉચ્ચક રૂા...../- અંકે રૂપીયા
.....પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, અને તે કિંમતે સદરહુ મીલકત ત્રીજીતરફવાલાએ વેચાણ રાખવાનું કબુલ રાખેલ છે. આ કિંમતમાં સદરહુ મીલકતના બાંધકામની કિંમત તથા સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી ઠક્કોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ યોજનાની કોમન એરીયા તથા સવલતોનું વર્ણન “એનેક્સર-સી” માં કરવામાં આવેલું છે.
- ૩) આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મીલકતના બાના પેટે તથા વેચાણ અવેજ પેટે ત્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને રૂા...../- અંકે રૂપીયા
..... પુરા નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા...../-

પુરા ચેક નંબર:, તારીખ:
.....ના રોજનો
..... બેંક,,
અમદાવાદ શાખાનો બીજીતરફવાલાએ
ત્રીજીતરફવાલા પાસેથી સ્વીકારેલ છે તે.

એ રીતે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કુલ રૂા./- અંકે રૂપીયા
..... પુરા બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલા પાસેથી બાનાપેટે તથા વેચાણ અવેજપેટે લીધેલ છે, જે રકમ મળ્યાનું આથી બીજીતરફવાલા કબુલ રાખે છે, અને તેની આથી પાકી પહોંચ છે., અને જે રકમ એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાની છે અને રહેશે.

- ૪) એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલા અને ત્રીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજ મુજબ સદરહુ મીલકતની ઉક્ત બાનાપેટે આપેલ રકમ સિવાયની બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ ત્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

સ્ટેજ

કુલ વેચાણ અવેજની
ટકાવારી

- એ) સદરહુ મીલકતના કબજા સિવાયના
વેચાણ બાનાખતના કરાર સમયે

૩૦%



બી)	સદરહુ યોજના તથા બ્લોકની પ્લીન્યનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૪૫%
સી)	સદરહુ યોજનામાં આવેલ બ્લોકની પ્લીન્ય, સ્લેબ, પોડીયમ તથા સ્ટીલનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૭૦%
ડી)	સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટોની દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા, બારી, બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૭૫%
ઇ)	સદરહુ યોજનાના બ્લોકમાં સીડી, લોબીઝ તથા ફ્લોર લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૮૦%
એફ)	સદરહુ યોજનાનું બાહ્ય બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે ટેસ્ટનું કામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૮૫%
જી)	સદરહુ યોજના/યુનિટોનું ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, વિજળીક જોડોણો, પેવર્સનું કામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૯૫%
એચ)	વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર સક્ષમ ઓથોરીટી આપે તે સમય સુધીમાં અથવા કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦%

૫) સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ ઉપરાંત ત્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને જી.એસ.ટી, ચાર્જ, વેરા, ટેક્સ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈપણ કરવેરા, સેસ તથા સંલગ્ન અન્ય કરવેરાઓ, ઇલેક્ટ્રીસીટી સપ્લાય ચાર્જિસ, માસિક મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ કે સરકારશ્રીમાં ભરવામાં આવે તેવી તમામ રકમો તેમજ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીમાં ભરવાના થતા તમામ કરવેરા ટેક્સો, ગેસ પાર્ટપ લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જિસ, જોડાણ, ડીપોઝીટ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ઇત્યાદી તમામ અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૬) સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નક્કી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં વધારો કરવામાં આવે કે ત્રીજીતરફવાલા દ્વારા એડીશનલ ફીક્વર્સ/ફેસીલીટીમાં (એકતરફવાલા દ્વારા આપવામાં આવેલ સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્વર્સ/ફેસીલીટી સિવાય) ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે સમયે બીજીતરફવાલા દ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાને/લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવા ત્રીજીતરફવાલા બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફિકેશન/



ઓર્ડર/રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી બીજીતરફવાલાએ તેની જાણ ત્રીજીતરફવાલાને કરવાની છે.

- ૭) સદરહુ મિલકત ઉપર ત્રીજીતરફવાલા કોમર્સીયલ લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે તેઓએ બીજીતરફવાલાને જાણ કરવાની રહેશે, અને એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકત અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પુરા પાડવાના રહેશે, અને તેવી લોન મેળવવા અંગેની કાર્યવાહીઓમાં એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને જરૂરી સાથસહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.
- ૮) બીજીતરફવાલા દ્વારા સદર **"HAPPY COMPLEX"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમાં વાપરવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના ફીટીંગ્સ, ફીક્ચર્સ ઇત્યાદી તમામ તથા કોમન સુવિધા અંગેની સમજ આપતુ બ્રોશર તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, જેથી ત્રીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારને સદર યોજના અંગેની જરૂરી સમજ/માર્ગદર્શન સરળતાથી મળી રહે, પરંતુ તેવા બ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ વિગતોનો સમય અને સંબોગોના આધારે ફેરબદલ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવો ફેરબદલ કરવા બીજીતરફવાલા હકકદાર છે અને રહેશે, અને તેવા ફેરબદલ અંગે ત્રીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારએ ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી, અને જો તેવી કોઈપણ તકરારો લખાવી લેનાર/ ત્રીજીતરફવાલા દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવે તો તે આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ ચાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે, અને સદર યોજનાના બ્રોશરમાં જે ફર્નીચર દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ફક્ત અને ફક્ત સદર યોજનાના સભાસદો તેમની બાંધકામવાળી મિલકતમાં સરળતાથી ફર્નીચર કામ કરી શકે તે હેતુસાર જ બ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે, જેથી ત્રીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારે આ બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફર્નીચર બાબતે ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી, અને તેમ છતાં ત્રીજીતરફવાલા કરીએ-કરાવીએ તો તે આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ ચાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે.
- ૯) સદરહુ મીલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ ત્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાનો છે, અને સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ સદરહુ મીલકતનો કબજો એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે અને રહેશે, તે હકીકત ત્રીજીતરફવાલા બિનશરતી રીતે કબુલ મંજુર રાખે છે, તેમજ સદરહુ મીલકત અંગેની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ત્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, પરંતુ ત્રીજીતરફવાલા તેવી બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ



સમયમર્યાદામાં ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે, અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકત અન્ય વ્યક્તિને વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે, અને ત્રીજીતરફવાલાએ સદરહુ મીલકત અંગે ચુકવેલ રકમમાથી ખર્ચની રકમ બાદ કરી સદરહુ મીલકત અન્યને વેચાણ કરવામાં આવે તે સમયે બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે, જે અંગે ત્રીજીતરફવાલા કોઈપણ પ્રકારની કાયદાકીય તકરારો કે વાંધાઓ ઉઠાવવા હક્કદાર રહેશે નહીં, તેવી સ્પષ્ટ સમજ અને સમજુતી અનુસાર સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, જે હકીકત ત્રીજીતરફવાલાને બિનશરતી રીતે કબુલ મંજુર છે.

- ૧૦) આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરી આ તારીખ સુધીમાં સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ જો અનિવાર્ય સંજોગો જેવા કે બાંધકામના માલ-સામગ્રીની અછત, લેબરની અછત, હુલ્લડ, તોફાનો, હડતાલ, દેવી કૃત્યો, ધરતીકંપ, ચુદ્ધ, પુર તથા અન્ય કુદરતી આફતો, સરકારની પોલીસી તથા નિતિ-નિયમોમાં ફેરફારના કારણે તેવું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવામાં કોઈપણ જાતનો વિલંબ અગર ટીલ થાય તો તેવા સંજોગોના સમયને મજરે ગણવાનો છે યાને તેવા સમયનો આપોઆપ વધારો થયેલો સમજવાનો છે અને રહેશે. તેવે વખતે બીજીતરફવાલા જ્યારે પણ બાંધકામ પૂર્ણ કરે તે સમયે ત્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મીલકત પેટે જે રકમ ચુકવેલ હોય તે રકમનું વ્યાજ, ભાડુ કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન ત્રીજીતરફવાલા બીજીતરફવાલા પાસે માંગવા કે મેળવવા માટે હક્કદાર રહેશે નહીં.
- ૧૧) સદરહુ યોજનામાં બુકીંગ કરાવતી વખતે સદરહુ યોજનાના નિતિ-નિયમો અંગેની તમામ સમજ બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને આપેલ છે તે તમામ નિતિ-નિયમો તેમજ ભવિષ્યમાં બનનારા નિતિ-નિયમો ત્રીજીતરફવાલાને હર-હંમેશ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, અને તેવા તમામ નિતિ-નિયમો, શરતો અને યોજના અને યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાનાં નિતિ-નિયમોનું ત્રીજીતરફવાલાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.
- ૧૨) બીજીતરફવાલા આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં સદરહુ યોજના પરીપૂર્ણ કરી ના શકે, અને સદરહુ મિલકતનો કબજો ત્રીજીતરફવાલાને સોંપી ન શકે તો બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે ત્રીજીતરફવાલાએ ચુકવી આપેલ રકમ ઉપર

માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલી રકમ બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે., પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, યુદ્ધ, અન્ય કુદરતી હોનારત, માલ-સામાનની અછત, લેબરની અછત તથા સરકારી નિતિ-નિયમોમાં થતા ફેરફારને કારણે બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદ્દતમાં પરીપૂર્ણ ન થઈ શકે તો બીજીતરફવાલા તેવું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવાસારૂં યોગ્ય સમય વધારવાની રજુઆત કરવાને હકકદાર છે અને રહેશે, અને તે સમયે ત્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને જરૂરી સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

૧૩) આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં ત્રીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકત અંગેના બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ કે ચુનીટ પેટે નક્કી કરવામાં આવેલ અવેજ, અન્ય ટેક્ષ, મેન્ટેનન્સ, અન્ય કોઈ પણ ચાર્જીસ ચુકવવામાં ટીલ અગર વિલંબ કરે તો તેટલા વિલંબીત સમય માટે વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલી વ્યાજ સહિત ત્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે., અને જો તેમ કરવામાં ત્રીજીતરફવાલા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાલા ત્રીજીતરફવાલાને આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા બાબતની લેખિત નોટીસ દિન- ૩૦ (ત્રીસ) માં આપી આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવી શકશે, અને ત્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી એડમીનીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વેચાણ અવેજના ૧૦% લેખે બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તેવી રકમ બીજીતરફવાલાએ વગર વ્યાજે ત્રીજીતરફવાલાને પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવવા સારૂ સરકારશ્રીમાં ભરવાની થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તેમજ ડ્રાફ્ટીંગ ખર્ચ ઇત્યાદી તમામ પ્રકારના ખર્ચની રકમ ત્રીજીતરફવાલાએ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત ખરીદ કરવાનાં હકકો ત્રીજીતરફવાલાને રહેશે નહીં, અને તે અંગે ત્રીજીતરફવાલા બીજીતરફવાલા સામે કોઈપણ પ્રકારના હક્ક દાવા ઉપિસ્થત કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં, અને સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલા અન્ય કોઈપણ ગ્રાહિત વ્યક્તિ શખ્સ સંસ્થાને વેચાણ તબદીલ ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવાને હકકદાર રહેશે, અને તે અંગે બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહીં.

૧૪) બીજીતરફવાલા ત્રીજીતરફવાલાને વધુમાં જણાવીએ છીએ કે, ત્રીજીતરફવાલાએ સભ્યો/ મેમ્બરોએ તેમના વાહનો સુવ્યવસ્થિત રીતે સદરહુ યોજનાની આગળના ભાગે આવેલ કોમન પાર્કિંગમાં પાર્ક કરવાનું રહેશે અને તેવી પાર્કિંગની વ્યવસ્થા બાબતે ત્રીજીતરફ-

વાલા સભ્યો/મેમ્બરો દ્વારા ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના રહેશે નહીં.

- ૧૫) સદરહુ યોજનામાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતા તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ તથા ઈલેક્ટ્રીકસીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામ બીજીતરફવાલાએ સારી કવોલીટીના નાંખવાના છે. આવા કોઈ પણ ચંત્રને/સાધનો કે ફીટીંગ્સના લીધે થતું નુકશાન કે ફીટીંગ્સને થતું નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે બીજીતરફવાલા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી, તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં ત્રીજીતરફવાલા બીજીતરફવાલા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં, જે અંગે ત્રીજીતરફવાલા બીજીતરફવાલાને પાકી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવા તમામ ચંત્ર, યાંત્રિક સાધનો, ફીટીંગ્સ વિગેરેનું જરૂરી તમામ મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી ભવિષ્યમાં ત્રીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.
- ૧૬) તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનીટનું તથા સદરહુ સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચ ખૂબ જ સારી રીતે કરવાનું છે, અને સદરહુ યોજનાનું સંકુલ અને પોતાનું યુનીટ ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ સદરહુ યુનીટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલનશીલ જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો, એસીડીક પદાર્થો, ભારે પદાર્થો કે વસ્તુઓ તેમજ માનવજાત તથા પર્યાવરણને આપતિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીજવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહીં કે રાખશે નહીં તેની આથી ત્રીજીતરફવાલા ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપે છે.
- ૧૭) વધુમાં, ત્રીજીતરફવાલાના યુનીટમાં કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જ્યાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી ત્રીજીતરફવાલાની છે., આમ ત્રીજીતરફવાલાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનીટનું ભવિષ્યમાં સંપૂર્ણપણે યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ ત્રીજીતરફવાલાએ કરવાનું છે, અને ત્રીજીતરફવાલા દ્વારા વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનીટનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલિકોને અથવા સભાસદોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે, જેથી યોજનાના કોમન બીમ, સ્ટ્રક્ચર વિગેરેને નુકશાન થવાનો સંભવ છે, જેથી આ જણાવ્યા પ્રમાણે અન્ય કોઈ પણ રીતે ભવિષ્યમાં ત્રીજીતરફવાલાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર યુનીટમાં કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી ત્રીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે, અને તેવા સંજોગોમાં આવું રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ ત્રીજીતરફવાલાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.

- ૧૮) વધુમાં, ત્રીજીતરફવાલાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકતમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજિયાત-પણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.
- ૧૯) વધુમાં, ત્રીજીતરફવાલાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનીટમાં કે સદરહુ સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ ત્રીજીતરફવાલાએ કરવાની રહેશે નહીં.
- ૨૦) વધુમાં, સદરહુ યોજના અંગે ત્રીજીતરફવાલા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ ઇત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની વરાડે પડતી રકમો ચૂકવવાની છે અને રહેશે, અને આવા ખર્ચની રકમની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ખર્ચની રકમ ત્રીજીતરફવાલાએ ઉઘરાણી કર્યાના દિન-૧૫ (પંદર) માં ચૂકવી આપવાની છે અને રહેશે.
- ૨૧) આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારના અમલ દરમિયાન એકતરફવાલા/ બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મીલકત ઉપર અન્ય કોઈપણ બેંક, વ્યક્તિ, પેટી, ખાનગી સંસ્થા કે નાણાંકીય સંસ્થાઓ પાસેથી ધિરાણ મેળવી બોજો ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહીં કે મિલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવું કોઈ કાર્ય કરવાનું રહેશે નહીં.
- ૨૨) સદરહુ યોજનાની વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવ્યા અગાઉ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળની કચેરી દ્વારા નિતિ-નયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે, અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં એક્ઝેસઆઈ મુજબ વધુ બાંધકામ મળે તો બીજીતરફવાલા તેમનાં ખર્ચે સદરહુ યોજનામાં નોંધાયેલા સભાસદોમાંથી ૨/૩ જેટલા સભાસદોની મંજૂરી મેળવી તેવા એક્ઝેસઆઈ મુજબના પ્લાનો રીવાઈઝ કરાવી શકશે, અને તે અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશનની કલમ ૧૪ અન્વયે રેરા પ્રમાણપત્ર રીવાઈઝ બીજીતરફવાલાએ તેમનાં ખર્ચે કરાવવાનું છે અને રહેશે જ્યારે આવા રિવાઈઝ પ્લાનો મુજબના મળતા વધુ બાંધકામને કારણે વેચાણ લેનારના તેવા વણવહેંચાયેલ હક્ક હિસ્સામાં તફાવત આવી શકે છે..., અને સદરહુ યોજનાની વપરાશ અંગેની પરવાનગી આવ્યા બાદ એક્ઝેસઆઈ તેમજ કોમન એરીયા અને ઘાબા/ટેરેસ અંગેનાં તમામ હક્કો સર્વિસ સોસાયટી/ત્રીજીતરફવાલાના રહેશે.
- ૨૩) એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ત્રીજીતરફવાલાના નામનો જ લખી આપશે, અને ત્રીજીતરફવાલા કોઈપણ સંજોગોમાં પોતાના નામમાં બીજીતરફવાલાની સંમતિ વગર ફેરફાર કરી શકશે નહીં., તેમ છતાં ત્રીજીતરફવાલા તેવો ફેરફાર કરાવવા માંગતા હોય તો તે જે કાર્ય ખર્ચ થાય તો તેવો તમામ પ્રકારનો ખર્ચ ત્રીજીતરફવાલા એકલાએ જ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૨૪) સદરહુ ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ મિલકતના બાંધકામમાં સ્ટ્રક્ચર ખામી અથવા વર્કમેનશીપ અથવા માલ-સામાનની ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈ બાબતે કે ડેવલોપમેન્ટ સબંધે કે બુકીંગની સમજુતી મુજબ બીજીતરફવાલાના અન્ય બંધનો, ફરજો અંગેની ખામી ત્રીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજીતરફવાલાની ફરજ બનશે કે આવી ખામીઓ સુધારી આપવાની છે અને રહેશે., પરંતુ સદરહુ મિલકતમાં વેચાણ લેનાર પોતે કે પોતાના પ્રતિનિધી મારફતે સ્ટ્રક્ચર કે તેના મુળભુત માળખામાં/બાંધકામમાં કે ફીટીંગ્સમાં કોઈપણ ફેરફાર કે તોડફોડ કરે કરાવે અને તેથી કરીને યુનિટના બાંધકામ, ફીટીંગ્સ કે સ્ટેબીલીટીમાં ખામી સર્જાય તો તે અંગે બીજીતરફવાલાને જવાબદાર ગણાવી શકાશે નહીં, અને તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી ત્રીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.

આ શરતે કે પ્રમોટર તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર નહીં ઠરે જેના માટે તેઓ જવાબદાર હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય. વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે ત્રીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારને જાણ છે કે પાણી જે સહેલાઈથી છટકે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાછપના સાંધામાંથી તથા ટાઇલીસના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સીવાય પણ સંભવી શકે છે જેવા કે ટાઇલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે તેથી ભવિષ્યમાં સદર યુનિટનો કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ દિવાલ ચુવે તો તે માટે ત્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨૫) ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કાયદામાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવામાં આવે અગર તો કાયદાના જરૂરી અર્થઘટનો કરવામાં આવે તો તે મુજબના સુધારાવધારા કરી શકાશે તેમ સમજીને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે એમ માનવું તથા સમજવું અને જો કરારની કોઈપણ શરત કે હકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય કે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે તમામ પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર, વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

૨૬) બીજીતરફવાલા અને ત્રીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજ મુજબ એકબીજાને

કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

બીજીતરફવાલાની વિગત:-

નામ: “OM ENTERPRISE” એ નામની ભાગીદારી પેઢી

સરનામું: ૩૨, રૂદ્રાક્ષ કોમ્પ્લેક્સ, બાયડ ચોકડી, દેહગામ, ગાંધીનગર

શ્રીજીતરફવાલાની વિગત:-

આ કરારના મથાળે દર્શાવેલ સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવાનો રહેશે.

- ૨૭) સદરહુ મીલકત અંગે ઉદભવતા કોઈપણ પ્રકારના વિવાદનું નિરાકરણ તમામ પક્ષકારોએ સુમેળથી લાવવાનું છે, અને જો કોઈ તકરારનું નિવારણ સુમેળથી લાવી શકાય તેમ ન હોય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ સત્તામંડળને મોકલી આપવાની રહેશે, અને સદરહુ મીલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવાદુવી ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની કોર્ટ-કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.
- ૨૮) આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મીલકત પરત્વે શ્રીજીતરફવાલાને મળતા હક્કો શ્રીજીતરફવાલા એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાની લેખિત સંમતિ સિવાય અન્ય કોઈને કોઈપણ રીતે તબદીલ કરવા કે ટ્રાન્સફર, એસાઇન કરવાને હક્કદાર નથી., તેમછતાં જો શ્રીજીતરફવાલા તેવું કોઈ વર્તન કરશે તો આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે, અને બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈને તબદીલ કે ટ્રાન્સફર એસાઇન કરવા હક્કદાર રહેશે, અને તે અંગે શ્રીજીતરફવાલાના કોઈ વાંધા તકરાર ચાલશે નહીં.
- ૨૯) સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જો કોઈ કાયદા અન્વયે કોઈ મંજુરીઓ કે પરવાનગીઓ મેળવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગીઓ શ્રીજીતરફવાલાએ તેમનાં ખર્ચે અને જોખમે મેળવવાની રહેશે., આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ જ્યારે શ્રીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકતનો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ તથા ટેક્સ, અન્ય ચાર્જીસ ચુકવી આપે ત્યારબાદ જ શ્રીજીતરફવાલાના નામનો કરી આપવાનો છે., અને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહુ મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાલાએ શ્રીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે.
- ૩૦) સદરહુ મીલકતના કાર્પેટ એરીયામાં ૩% સુધી વધારો કે ઘટાડો હશે તો તેમાં શ્રીજીતરફવાલાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા શ્રીજીતરફવાલાની

સંમતિ છે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે તો શ્રીજીતરફવાલાએ ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર વાર્ષિક માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલી રકમ વ્યાજ સહીત બીજીતરફવાલાએ શ્રીજીતરફવાલાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ શ્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

- ૩૧) સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ અગર વપરાશ અંગેની પરવાનગી આવ્યા બાદના તમામ પ્રકારના કરવેરા, મહેસુલ કે સરકારી અર્ધસરકારી કે અન્ય ટેક્ષો તેમજ ઈલેક્ટ્રીક બીલ તથા સદરહુ મિલકતને લગતા તથા ટેક્ષ ઈત્યાદી તમામ શ્રીજીતરફવાલાએ ભરવાના છે અને રહેશે.
- ૩૨) સદરહુ મીલકતને મેઈન્ટેઈન કરવા સારૂ બીજીતરફવાલા દ્વારા જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે, તેવી સર્વિસ સોસાયટીમાં શ્રીજીતરફવાલાએ ફરજિયાતપણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે., અને તેવી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ શ્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, તથા તેનો થયેલ ખર્ચ શ્રીજીતરફવાલાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે., વધુમાં સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા ભવિષ્યમાં માસિક કે વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ નક્કી કરવામાં આવે તો તે ભરવાની જવાબદારી શ્રીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.
- ૩૩) એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ (રેરા) ના કાયદાની કલમ ૧૭ મુજબ શ્રીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાની જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ વણવહેંચાયેલ મિલકતો જેવી કે રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન પેસેજ ઈત્યાદી તમામમાં શ્રીજીતરફવાલાનો વણવહેંચાયેલ જે કાંઈ હિસ્સો પોષાય છે તે વણવહેંચાયેલ હિસ્સો પણ એકતરફવાલા આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી શ્રીજીતરફવાલાની તરફેણમાં લખી આપે છે, જેથી તેવા વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન તથા અન્ય કોમન સવલતો અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે શ્રીજીતરફવાલા/સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને કરી આપવાનો છે અને રહેશે, અને તે અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યો/શ્રીજીતરફવાલાએ તેના વરાડે પડતો ભોગવાનો છે અને રહેશે.

- ૩૪) સદરહુ યોજનાની જમીન અવિભાજ્ય તથા વણવહેંચાયેલ હોવાનું ત્રીજીતરફવાલા દ્વારા કબુલ મંજુર રાખવામાં આવેલ હોય ત્રીજીતરફવાલા સદરહુ યોજનાની જમીનમાંથી તેઓના વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનની અલગથી માંગણી કરવાને હક્કદાર રહેશે નહીં. તેમજ તે અંગે સરકારશ્રીના વખતો વખતના નિતિ-નિયમો ત્રીજીતરફવાલાને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
- ૩૫) સદરહુ યોજના અન્વયે જે જે જરૂરી સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ, ટોરેન્ટ પાવર/પી.જી.વી.સી.એલ., અમદાવાદ શહેરિ વિકાસ સત્તામંડળ, અદાણી ગેસ કે અન્ય કોઇપણ વિભાગમાંથી મળેલ મંજુરીઓની શરતોનું આજે અને ભવિષ્યમાં પાલન કરવાની જવાબદારી ત્રીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.
- ૩૬) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અને તે અન્વયેના નિયમો અને વિનિયમો અને લાગુ પડતા અન્ય કાયદાઓ રદ્દ કરવા અથવા બીનઅમલી બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય તેટલા પુરતી આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે, અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.
- ૩૭) અમો લખી આપનાર એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાએ સદર મિલકત તમો લખાવી લેનાર ત્રીજીતરફવાલાને આજ રોજથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને આથી અમો લખી આપનાર એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલાએ હવેથી સદર મિલકત ગીરોમા કે જામીનમાં મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઇપણ લોન લેવાની નથી કે મીલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કાર્યો કરવા/કરાવવાના નથી તેઅંગેની બાહેંધરી અમો લખી આપનાર એકતરફવાલા/બીજીતરફવાલા તમો લખાવી લેનાર ત્રીજીતરફવાલાને આપીએ છીએ.
- ૩૮) સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી. ઇત્યાદી તમામ ખર્ચ તથા હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તરફથી લાગુ પાડવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ટેક્સ, ચાર્જીસ વિગેરે વ્યાજ સહીતની તમામ રકમો ત્રીજીતરફવાલાએ ભોગવવાની રહેશે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા દેહગામનાં મોજે ગામ દેહગામની સીમના સિટી સર્વે નં. ૧૧૩૨ ની કુલ સમચોરસમીટર ૪૭૮.૭૪ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"HAPPY COMPLEX"** એ નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે., જેમાં

આવેલ યુનીટો પૈકી યુનીટ નંબર: ની આશરે ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા (ચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત, તથા સદરહુ યોજનાના રોડ રસ્તાની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મીલકતના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની ચોરસમીટર ની જમીન સહીતની મિલકત.

સદરહુ પ્રોજેક્ટ "HAPPY COMPLEX" ના ખુંટચારની વિગત:-

પૂર્વ :- જૈન મંદીર આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- અન્ય દુકાનો આવેલ છે.
ઉત્તરે :- દેહગામ - લવાડ રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે :- સોલંકીવાસ આવેલ છે.

વેચાણ આપેલ મીલકતના ખુંટચારની વિગત:-

પુર્વ :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુંટચાર વચ્ચે આવેલ છે તે બાંધકામવાળી મીલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની **"HAPPY COMPLEX"** ના નામની યોજનામાં મુકવામાં આવેલ 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 સદરહુ મીલકત.

એનેક્ષર-એ

રેરા રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

એનેક્ષર-બી

ફ્લોર પ્લાન

એનેક્ષર-સી

પ્રોજેક્ટ સ્પેશિફિકેશન

ઉપર મુજબનો આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાલાએ અને બીજીતરફવાલાએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ



જાતના દાબ દબાણ સિવાય, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે, જે એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા તથા એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલાનાં હોદ્દાઓ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટિવો, ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો, ભાગીદારો, હાલના હયાત તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા છેલ્લા હયાત ભાગીદારો તથા ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ માહે, સને ૨૦૨૨ નાં દિને શહેર દેહગામ મધ્યે કરેલ છે.

એકતરફવાળા :-

નિપાબેન પ્રફેશકુમાર અમીન

બીજીતરફવાળા :-
“OM ENTERPRISE” એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર-

શ્રી પ્રફેશકુમાર નટવરલાલ અમીન

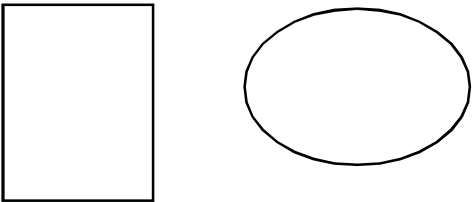
ઉપરના સર્વેએ તેમનું મતુ નીચે
જણાવેલ બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ
છે.

૧)

૨)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

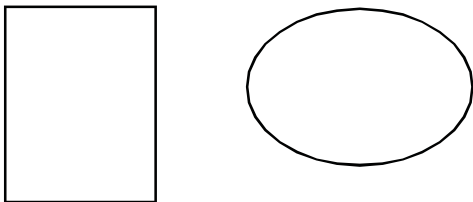
એકતરફવાલા :



નિપાળેન પ્રજ્ઞેશકુમાર અમીન

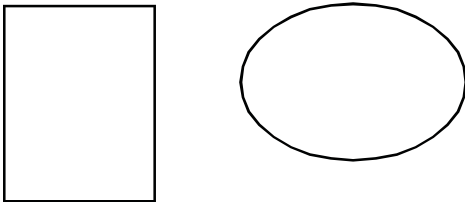
બીજીતરફવાલા :

“OM ENTERPRISE” એ નામની
ભાગીદારી પેટીના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર-



શ્રી પ્રજ્ઞેશકુમાર નટવરલાલ અમીન

ત્રીજીતરફવાલા :



શ્રી