

કબજા વગરનો બાનાખત નો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ - ૩ (મેમનગર) ના સાબરમતી તાલુકાના મોજે ચંગીસપુર ગામ માં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નં ૩ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં ૪૩૩/૧, ની ૮૫૩.૬૭ ચો.મીટર, ફાઇનલ પ્લોટ નં ૪૩૩/૨ ની ૮૫૩.૬૭ ચો. મીટર તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં ૪૩૩/૩ ની ૮૫૨.૮૪ ચો. મીટર જમીન મળી ત્રણે ફાઇનલ પ્લોટ ની એકત્રીતકરણ કરેથી કુલ ૨૫૬૦.૧૮ ચો.મીટર શ્રેત્રફળ ની મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બીનખેતી ની જમીન પર રહેણાક તેમજ કોમર્શીયલ ના હેતુ માટે મુકવામા આવેલ “કલા સીધ્ધી” નામની કોમર્શીયલ તેમજ રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ ના યુનિટો ની યોજના ના માળ પર આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... તરીકે ઓળખાતી સ.ચો.મીટર ના કાર્પેટ એરીયા (બિલ્ટઅપ એરિયા સ.ચો.મીટર) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ કોમન સુવિધાઓ વગેરે ના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે વરાડે પડતા વપરાશ ના હક્કો સહિત ની મિલકત નો કબજા વગર નો બાનાખત નો કરાર.

➤ એકતરફ વાળા અગર લખી આપનાર :

શરદ કનૈયાલાલ શાહ

P.A. NO. :- AGSPS 7320 P

AADHAR NO.: 5341 0379 1707

ઉ.વર્ષ - ૪૪ ના ધર્મે તથા જાતે જૈન, રહેવાસી ૪, આર.કે. પાર્ક, અયોધ્યા ફ્લેટ પાસે, શ્રદ્ધા સ્કુલ સામે, જોધપુર, સેટેલાઇટ, અમદાવાદ - ૩૮૦૦૧૫.

તે કલા ઇન્ફાસ્ટ્રક્ચર નાં પ્રોપરાઇટર જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખત ના કરાર મા અમો “એકતરફવાળા” અગર “લખીઆપનાર” અગર “ડેવલપર્સ એન્ડ બિલ્ડર્સ” એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે, જે શબ્દ ના અર્થ મા હાલ ના તથા વખતો-વખતના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એડવાઇઝર્સ, સરવાઇવર્સ, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

➤ બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર :

શ્રી

P.A. NO :

AADHAR NO.:-

ઉ.વ. પુખ્ત વયના, ધર્મે - હિન્દુ, ભારતીય નાગરીક, ધંધો -
વેપાર / નોકરી / હાઉસ વાઇફ,
રહેવાસી :-
....., અમદાવાદના,

“જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખત ના કરાર મા તમો “બીજીતરફવાળા” અગર “લખાવીલેનાર” અગર “ખરીદનાર”, એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે, જે શબ્દ ના અર્થ મા તમો લખાવી લેનાર નો પોતાનો તથા તમારા

વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એડવાઇઝર્સ, સરવાઇવર્સ, એસાઇનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઇત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

જત,

૧. (એ) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ -૩(મેમનગર) ના તાલુકા - સાબરમતીના મોજે ગામ - ચંગીસપુરની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નં ૩ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં ૪૩૩/૧ ની ૮૫૪ સમ ચો.મીટર, ફાઇનલ પ્લોટ નં ૪૩૩/૨ ની ૮૫૪ સમ ચો.મીટર તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં ૪૩૩/૩ ની ૮૫૩ સમ ચો.મીટર જે ત્રણે ફાઇનલ પ્લોટોને એકત્રીકરણ કરતા કુલ ૨૫૬૦.૧૮ સમચો.મીટરના ક્ષેત્રફળની મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે ની બીનખેતી ની જમીન, જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ખુંટ ચાર ની વિગત પાછળ પરિશિષ્ટ ૧ માં આપવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ કબજા વગર ના બાનાખત ના કરાર માં “સદર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદર જમીન આજદિન સુધી અમારી કુલ સ્વતંત્ર માલીકીપણામાં અને સંપૂર્ણ કબજા-ભોગવટા હેઠળ ચાલતી આવેલ છે. સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ માં હાલ માલિકી હક્ક અમારા નામે ચાલતો આવેલ છે.

(બી) અમો એ અમારી માલિકી ની સદર જમીન ઉપર “કલા સીધી” નામની રેસીડેન્સીયલ/કોમર્શીયલ યોજના અંતર્ગત અલગ-અલગ ફ્લેટ્સ/એપાર્ટમેન્ટ્સ/શોપ્સ/શોરૂમ ના યુનિટોના બાંધકામનું આયોજન કરીને સદર જમીનનાં ડેવલોપમેન્ટના અને બાંધકામ ના તમામ પ્રકાર ના કામો ચાલુ કરેલ છે, જેને હવે પછી આ કબજા વગર ના બાનાખતના કરારના લેખમાં “સદર યોજના” એ રીતે સંબોધેલ છે.

(સી) સદર યોજનામાં પ્રથમ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... તરીકે ઓળખાતી રીયલ એસ્ટેટ (રેઝ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ મુજબ કાર્પેટ એરિયાની તથા બાલ્કની એરિયા, વોશ એરિયા, સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત અને તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ વગેરેના અન્ય સભ્યો સાથે વરાડે પડતા ઉપયોગ ના હક્કો સહીતની મિલકત, જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ખુંટ ચારની વિગત પરિશિષ્ટ ૨ માં આપવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ

કબજા વગરના બાનાખતના કરારના લેખમાં “સદર મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. (એ) સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૩૩/૧ ની ૮૫૩.૬૭ ચો. મીટર બીનખેતી ની જમીન, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૩૩/૨ ની ૮૫૩.૬૭ ચો. મીટર બિનખેતી ની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૩૩/૩ ની ૮૫૨.૮૪ ચો. મીટર એમ કુલ ૨૫૬૦.૧૮ સમ ચો.મીટર બિનખેતીની જમીનનું એમાલ્ગમેશન કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની મંજૂરી માંગતા કોર્પોરેશન દ્વારા કેસ નંબર-LTA/WZ/120417/GDR/A8369/M1 રજાચીટ્ટી નંબર-8751/120417/A8369/M1 તારીખ-0૧/0૭/૨૦૧૭ ના રોજ એમાલ્ગમેશન ની મંજૂરી આપેલ છે.

(બી) સદર યોજનાના માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પ્લાનો મંજૂર કરીને નીચે મુજબની રજા ચિઠ્ઠીથી ડેવલપમેન્ટ અને બાંધકામની પરમીશન આપવામાં આવેલ છે, જે હુકમની નકલ આ સાથે “એનેક્ચર - એ” થી જોડેલ છે.

SR. NO.	CASE NO. RAJACHITTHI NO. DATE	NO. OF UNITS	FLOORS
1.	BHNTI/WZ/111217/CGDCR/A0238/R0/M1 00490/111217/A0238/R0/M1 DATE:- 26/03/2018	COMMERCIAL 2	13
		RESIDENCE 25	
Total		27	13

(સી) સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૩૩/૧+૪૩૩/૨+૪૩૩/૩ આમ આ ત્રણે ફાઈનલ પ્લોટની ૨૫૬૦.૧૮ ચો.મી. જમીનને રીવાઈઝ મલ્ટીપરપઝના હેતુ માટે બીનખેતી કરવા સારૂ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ સમક્ષ અરજી તેમજ કાર્યવાહી કરતાં મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નંબર-સીબી/LAND-1/એનએ/એસઆર-૩૬૩/૨૦૧૮ FMPSNO-૩૦૧૫૨૬ થી તારીખ ૧૮/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ ૨૫૬૦ ચો.મી. જમીનો બીનખેતી/એન.એ.નો હુકમ કરવામાં આવેલ છે.

(ડી) સદર “કલા સીધી” યોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખ માં સદરહુ એક્ટ તરીકે સંબોધેલ છે) તે સદરહુ એક્ટ હેઠળ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ રૂલ્સ તરીકે સંબોધેલ છે) મુજબ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે અને તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ

રેઝ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખ માં સદરહુ ઓથોરીટી તરીકે સંબોધેલ છે) દ્વારા તારીખ ના રોજ સર્ટીફિકેટ નંબર _____ થી સદર યોજનાનું (ગુજરાતનું) રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ આપવામાં આવેલ છે.

તથા જત,

૧. અગાઉ મોજે ગામ ચંગીસપુર ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૪૩૩/૧ ની ૮૫૪ ચો.મીટર જમીન તથા તેના ઉપર બાંધકામ વાળી મીલકત જે શ્રીરાજ બંગલો નામે ઓળખાય છે તે શ્રી રાજેશ મનુભાઈ શાહ, વિરલ રાજેશ શાહ તથા વીવેક રાજેશ શાહ પાસે થી શરદ કનૈયાલાલ શાહે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર-૯૨૭ થી તારીખ ૧૩/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન રીસીપ્ટ નંબર-૨૦૧૭૦૦૧૦૦૨૮૯૪ થી વેચાણ રાખેલ છે. સદર જમીનના પ્રોપર્ટી કાર્ડ (રેવન્યુ રેકર્ડમાં) આ વેચાણ અંગે ના ફેરફાર ની નોંધ નંબર-૫૫૫૭ તારીખ-૦૬-૦૩-૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તારીખ-૨૭/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.
૨. તેવી જ રીતે ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૪૩૩/૨ ની ૮૫૪ ચો.મીટર જમીન તથા તેના ઉપર બાંધકામ વાળી મીલકત જે સુજીવ બંગલો નામે ઓળખાય છે તે શ્રી નિશાંત પરેશ શાહ એચ.યુ.એફ., સપન પરેશ શાહ એચ.યુ.એફ તથા જેનીશ પરેશ શાહ એચ.યુ.એફ પાસે થી શરદ કનૈયાલાલ શાહ એ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર-૩૧૫૫ થી તારીખ-૨૩/૦૪/૨૦૧૫ ના રજીસ્ટ્રેશન રીસીપ્ટ નંબર-૨૦૧૫૦૦૧૦૦ ૯૯૫૦ થી વેચાણ રાખેલ છે. સદર જમીનના પ્રોપર્ટી કાર્ડ (રેવન્યુ રેકર્ડમાં) આ વેચાણ અંગે ના ફેરફાર ની નોંધ નંબર-૪૪૯૦ તારીખ-૨૮-૦૪-૨૦૧૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તારીખ-૨૯/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.
૩. તેવી જ રીતે ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૪૩૩/૩ ની ૮૫૩ ચો.મીટર જમીન તે શ્રી સુબોધચંદ્ર પોપટલાલ શાહ એચ.યુ.એફ., તથા શ્રીમતી ગ્રીષ્મા અલકેશ શાહ પાસે થી શરદ કનૈયાલાલ શાહ એ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર-૨૩૭૪ થી તારીખ-૧૦/૦૪/૨૦૧૭ ના રજીસ્ટ્રેશન રીસીપ્ટ નંબર-૨૦૧૭૦૦૧૦૦૭૯૪૬ તથા ૨૦૧૭૦૦૧૦૦૮૨૬૭ તારીખ-૧૩/૦૪/૨૦૧૭ થી વેચાણ રાખેલ છે. સદર જમીનના પ્રોપર્ટી કાર્ડ (રેવન્યુ રેકર્ડમાં) આ વેચાણ અંગે ના ફેરફાર ની નોંધ નંબર-૫૬૨૦

તારીખ-૨૬-૦૪-૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તારીખ-૦૨/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૪. ત્યારબાદ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૩૩/૧ ની ૮૫૩.૬૭ ચો. મીટર બીનખેતી ની જમીન, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૩૩/૨ ની ૮૫૩.૬૭ ચો. મીટર બિનખેતી ની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૩૩/૩ ની ૮૫૨.૮૪ ચો. મીટર બિનખેતી ની જમીન નું એમાલગમેશન કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ની મંજૂરી માંગતા કોર્પોરેશન દ્વારા કેસ નંબર LTA/WZ/120417/GDR/A8369/M1 રજાચીટ્ટી નંબર 8751/120417/A8369/M1 તારીખ-૦૧/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ એમાલગમેશન ની મંજૂરી આપેલ.
૫. આમ બીનખેતીની સદર જમીન અમો લખીઆપનાર ની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીપણાની તથા સંપૂર્ણ કબજા ભોગવટાની હોઈ, સદર જમીન ને ડેવલપ કરીને રેસિડેન્શિયલ/કોમર્શીયલ યોજના મુકવાના કે તેવી યોજનાની મિલકતોને વેચવા સાટવાના, ગીરો મુકવાના તમામ પ્રકારના હક્કો ફક્ત અમો લખી આપનારના જ છે અને આજ-દિન સુધી સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો એકતરફવાળાનું નામ ચાલતું આવેલ છે.
૬. સદર “કલા સીધ્ધી” યોજનાની તમો લખાવી લેનારે રૂબરૂ સાઈટ વીઝીટ કરી સદર યોજના તથા યોજનાવાળી જમીન સંબંધિત રેવન્યુ રેકર્ડ, એન. એ. હુકમ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તથા ટાઈટલ રીપોર્ટ, મંજૂર થયેલ પ્લાનો તથા બાંધકામની રજાચીટ્ટી વિગેરેની ચીવટ પૂર્વક ચકાસણી કરીને તથા સદર મિલકતના સ્પેસીફિકેશન તેમજ સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ વગેરેનો અભ્યાસ કરીને તેમજ રેરા વેબસાઈટ પરથી ચકાસણી કરીને તથા એન્જીનીયર તેમજ કાયદાના માહિર જાણકાર મારફતે પાકી ખાત્રી કરાવ્યા બાદ જ તમામ બાબતોને ને માન્ય કરીને સદર મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. અને એકતરફવાળા એ મૂકેલી તમામ શરતો ને તમો લખાવી લેનારે વગર વાંધાએ સ્વીકારેલ છે. અને તેથી હવે થી સદર જમીનનાં ટાઈટલ સંબંધિત કે સદર જમીન ઉપર કરેલ મિલકતનાં બાંધકામ સંબંધિત કોઈ વાંધો કે હરકત તમો લખાવીલેનાર ઉઠાવી શકશો નહીં કે ભવિષ્ય માં આવો કોઈ પણ વાંધો કે વચકો ઉઠાવવા આથી તમો હક્કદાર નથી.
- આ કબજા વગરના બાનાખત ની શરતો અને સમજૂતીઓ નીચે મુજબ છે.

- (૧) આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં પાછળ વર્ણવેલ તમામ શરતો, સમજૂતીઓ અને ચોખવટોનું પાલન કરવાની શરતે પાછળ પરિશિષ્ટ -૨ માં વર્ણવેલ સદર મિલકત અમો એ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.
- (૨) વેચાણ રાખેલ/ખરીદેલ યુનિટ ના વેચાણ અવેજ ની વિગત :
- (૨.૧) સદર યોજના નાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર - તરીકે ઓળખાતા સમ.ચો.મીટર ના કાર્પેટ એરિયાના બાંધકામવાળો ફ્લેટ તથા તેની સાથે આવેલ બાલ્કની એરિયા, વોશ એરિયાના બાંધકામ સહિતની મિલકત અને તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ વગેરેના અન્ય સભ્યો સાથે વરાડે પડતા ઉપયોગના હક્કો સહિત ની મિલકત. સદર મિલકત જે આ સાથે ફ્લોર પ્લાનમાં લાલ રંગથી “એનેક્ચર-સી” માં બતાવેલ છે.
- (૨.૨) આપણે બન્ને પક્ષકારોએ પાછળ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલ સદર મિલકતનો કુલ ઉચ્ચક વેચાણ અવેજ રૂ. /- (અંકે રૂપિયાપુરા) નક્કી કરેલ છે, જે બન્ને પક્ષકારોને કબ્બુલ મંજૂર છે. આ કિંમતમાં સદર મિલકતનો કાર્પેટ એરિયા, બાલ્કની એરિયા, વોશ એરિયા તથા સદર યોજનાની તમામ સ્થાવર – જંગમ મિલકતમાં વણ વહેંચાયેલ વરાડેના ઉપયોગના હક્કો સહિતની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ છે, તે સ્થાવર-જંગમ મિલકતનું વર્ણન પાછળ પરિશિષ્ટ-૩ માં કરવામાં આવેલ છે.
- (૨.૩) તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને સદર મિલકતના બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે રૂપિયા. (અંકે રૂપિયા પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી) આજ-રોજ સુધીમાં આગોતરીચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

ક્રમ	રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક નું નામ
૧	૦,૦૦,૦૦૦=૦૦	૦૦૦૦૦૦	૦૦-૦૦-૦૦૦૦	 બેંક લી.
૨				
૩				
		કુલ ચુકવેલ રકમ		

ઉપરોક્ત મુજબ સદર મિલકતના બાના તથા વેચાણ અવેજ ની પેટેની રકમ તમો બીજીતરફવાળા પાસે થી અમો “કલા ઇન્ફાસ્ટ્રક્ચર-કલા સીધી” એ નામની અમારી માલિકી ની પ્રોપરાઇટરશીપ પેઢી ના નામે લઈને અમોએ સદર મિલકતનો આ કબજા વગરના બાનાખાતનો કરાર તમો બીજીતરફવાળા ની તરફેણમાં આજરોજ વિના તકરારે, સ્વસ્થચિત્તે કરી આપેલ છે. અમો એકતરફવાળાએ ઉપરોક્ત રકમની પાકી પહોંચો તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે આ રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમોએ તમોને મજરે ગણી આપવાની રહેશે.

(૨.૪) આપણે બંને પક્ષકારોની વચ્ચે મુક્ત સંમતિથી નકકી થયા અનુસાર સદર મિલકતના બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ નીચે મુજબ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ચૂકવી આપવાની રહેશે, જે આ બાનાખતની મહત્વની શરત યાને એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ છે.

ક્રમ	રકમ	ટકા	ચુકવણીની વિગત
૧	૦૦,૦૦,૦૦૦/-	કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી	આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર કરતાની સાથે
૨	૦૦,૦૦,૦૦૦/-	કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી	સદર મિલકતનું અથવા પાંખનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ થયેથી
૩	૦૦,૦૦,૦૦૦/-	કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી	સદર મિલકતનું અથવા પાંખનું પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્સ સહિત સ્લેબનું બાંધકામ થયેથી
૪	૦૦,૦૦,૦૦૦/-	કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી	સદર મિલકતની દિવાલો,અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાંનું કામ થયેથી
૫	૦૦,૦૦,૦૦૦/-	કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી	સદર મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ થયેથી
૬	૦૦,૦૦,૦૦૦/-	કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી	સદર મિલકત અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બિંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન વોટરપ્રુફીંગ સહિત ટેરેસનું કામ થયેથી
૭	૦૦,૦૦,૦૦૦/-	કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી	સદર મિલકત અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળી જોડાણ, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબની જરૂરીયાતો સંબંધી કામ થયેથી
૮	૦૦,૦૦,૦૦૦/-	કુલ કિંમતના (૧૦૦% રકમ) પૈકી બાકી રહેતી રકમ	બી.યુ. પરમીશન મળ્યેથી પઝેશન સોંપતા પહેલા

- (૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા વખતો-વખત જે કોઈ નવા ચાર્જીસ, વેરાઓ, ટેક્સ, ખર્ચ કે અન્ય કોઈપણ કરવેરાઓ લાદવામાં આવે અને આ સોદો પુરો થાય ત્યાં સુધી તેવી રકમો કોઈપણ હેડ નીચે ઉઘરાવવામાં કે લેવામાં આવે તે તમામ રકમો વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે તેમજ સદર મિલકત અંગેના તમામ ટેક્સ જેવા કે વેટ, સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. તથા સદર મિલકતના બાનાખત અને વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય જે કોઈ ટેક્સ વિગેરેની રકમો ભરવાની થાય તે તમામ રકમો એકતરફવાળા દ્વારા માંગણી થયાના દિન - ૭ (સાત)માં તમો બીજીતરફવાળાએ ભરીદેવાની રહેશે.
- (૨.૬) આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ પરસ્પરની મુક્ત સંમતીથી સદર મિલકતની વેચાણ કિંમત નક્કી કરેલ છે પરંતુ ભવિષ્યમાં લોકલ બોડી/સરકાર શ્રી દ્વારા વખતો-વખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે હાલના વેરાઓના માળખામાં કોઈ સુધારો-વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દ્વારા સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેસીફિકેશન સિવાય કોઈ વધારાનો ફેરફાર કરવામાં આવે, તો તેવા સમયે એકતરફવાળા દ્વારા વધારાની જે કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, તેવા તમામ ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરેની રકમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા/લોકલ બોડી/સરકારને ચૂકવી આપવાની રહેશે. સરકારશ્રીના તેવા નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઈશ્યુ થયેથી એકતરફવાળાએ તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે.
- (૨.૭) સદર મિલકતના બાકીના વેચાણ અવેજની રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઉપર મુદ્દા નં. (૨.૪)માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચૂકવી આપવાના છે. પરંતુ, કોઈપણ કારણસર હપ્તાની રકમ ચૂકવવામાં વિલંબ થાય તો તે બાબતે એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ નોટીસની તારીખ થી દિન - ૭ (સાત)માં તે રકમ ચૂકવી આપવાની રહેશે.
- (૨.૮) સદર મિલકતના બાકીના વેચાણ અવેજની રકમો ઉપર મુદ્દા નં. (૨.૪)માં જણાવ્યા મુજબ જે-તે હપ્તા ની રકમ નક્કી થયેલ તારીખે તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ચૂકવી આપવાની રહેશે, જે બાબતે બીજીતરફવાળાએ સંમતી આપેલ છે. પરંતુ આવી રકમો ચૂકવવામાં તમો બીજીતરફવાળા કોઈ કસુર

કરશો તો એકતરફવાળા નીચે મુજબના પગલા ભરવા હક્કદાર રહેશે, જે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે.

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવાયેલી કોઇપણ રકમ એકતરફવાળા કોઇપણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે અને તેની સામે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહિ.

(૨.૧૦) સદર મિલકતની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ કે વખતો - વખતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો તેમજ સરકારશ્રીના લાગુ ટેક્સ/વેરાઓ ની રકમો ચુકવવામાં બીજીતરફવાળા કોઈ કસુર કરે તો તેવી તમામ રકમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે ચુકવેલ રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા એડજસ્ટ કરી શકશે તેમજ તેવી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ કે વખતો-વખતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો તેમજ સરકારશ્રી ના લાગુ ટેક્સ/વેરાઓની રકમો વસુલવા એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા વિરુદ્ધ કાયદેસરના પગલા ભરી શકશે.

(૨.૧૧) સદર મિલકતના કાર્પેટ એરિયા માં જો ૩% સુધી +/- યાને વધ-ઘટ કે ફેરફાર થયેલ હશે તો તેમાં બીજીતરફવાળા એ કોઈ વાંધા-તકરાર કરવાની નથી, જેની તમો બીજીતરફવાળા એ સંમતી આપેલ છે. પરંતું, કાર્પેટ એરિયા જો ૩% થી ઓછો હશે (બીજીતરફવાળા એ નક્કી કરેલ પુરો વેચાણ અવેજ એકતરફવાળા ને ચુકવી દીધેલ હોય તેવા કિસ્સામાં) તો તેવા ખૂટતા માપ પુરતી રકમ ચુકવણીની તારીખથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ૯% વ્યાજ સહિત પરત ચુકવી આપવાની રહેશે. તેવી જ રીતે અગર સદર મિલકત નો કાર્પેટ એરિયા ૩% થી વધુ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

(૩) વેચાણ રાખનારે ચૂકવવાના અન્ય ખર્ચા

(૩.૧) સદર જમીનમાં બંધાઈ રહેલ યોજનાના કોમન એરિયા તથા ફેસિલીટી તથા મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેના વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ કંપની/વિકાસ મંડળ/સર્વિસ સોસાયટી કે તેવી જ કોઈ રજીસ્ટર્ડ/અનરજીસ્ટર્ડ સંસ્થા ની રચના કરવામાં આવનાર છે, જેને હવે પછી આ લેખ માં “મેનેજમેન્ટ બોડી” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. તે મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બનવાનું સદર યોજનાના તમામ સભ્યો માટે ફરજિયાત છે તે મેઈન્ટેનન્સ બોડી દ્વારા સદર યોજનાની તમામ

મિલકતોના વપરાશ અને ટ્રાન્સફર અંગે તથા તમામ કોમન મિલકતો, સવલતો બાબતે કાયદાની રૂઈએ જે કોઈ નીતી નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું તથા તેના બાચલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે. મેનેજમેન્ટ બોડીની નોંધણી અંગે જ્યાં અને જ્યારે જરૂર પડે ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ વગર તકરારે સહી-મત્તા કરી આપવાના રહેશે. સદર મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા સદર યોજનાના વખતો-વખતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની જે રકમો નકકી કરવામાં આવે તે વરાડેની મેઈન્ટેનન્સની રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ મેનેજમેન્ટ બોડીને સમયસર ચૂકવી આપવાની રહેશે.

(૩.૨) આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સદર મિલકતની નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત ઉપરાંત તમો બીજીતરફવાળાએ નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ ચુકવવાની છે, જે તમો એ કબુલ કરેલ છે.

ક્રમ	રકમ	ઉદ્દેશ
૧		મેનેજમેન્ટ બોડી પાસે થી જરૂરી શેર ખરીદવા સાડું શેર ફાળા ની રકમ
૨		મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ
૩		મહિનાની એડવાન્સ રકમ/ચાલુ મહિનાના મેઈન્ટેનન્સ ની રકમ
૪		અદાણી ગેસ લાઇન ચાર્જીસ/ડીપોઝીટ
૫		ટોરેન્ટ પાવર ડીપોઝીટ
૬		૧૫ વર્ષ માટેના મિલકતના વિમાનાં પ્રિમિયમની રકમ

(૩.૩) સદર યોજનાના કોમન એરિયા સહિતની સદર યોજનાની દરેક મિલકતને વરાડે મળતી વણ વહેચાયેલ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ રેરા એક્ટ અનુસાર મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો છે અને તેવા વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી સહીતનું જે કંઈ ખર્ચ આવે તે વરાડેનું ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનું રહેશે અને જો તમો તેવા ખર્ચની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરશો તો તેવા ખર્ચની રકમ તમોએ ભરેલ એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ/મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી વસુલવામાં આવશે.

(૩.૪) આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત એકતરફવાળા કે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા બજારની પરીસ્થિતી કે કાયદેસરના ખર્ચને આધિન જો કોઈપણ વધારાની રકમની

માંગણી કરવામાં આવે તો સદર મિલકતનો કબજો મેળવ્યા અગાઉ તેવી રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ વગર વાંધે ચૂકવી આપવાની રહેશે, જે બાબતે તમો સંમત થયેલ છો.

(૩.૫) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ આ કબજા વગરના બાનાખતની શરતો (૨) અને (૩) માં જણાવ્યા મુજબની સદર મિલકતની કિંમત, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, એક્સ્ટ્રાવર્ક, ટેક્ષ/વેરાઓ, બાનાખત તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજનું ખર્ચ, કોઇપણ ઓથોરીટીના ચાર્જીસ કે જરૂરી ખર્ચાઓની તમામે તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા દ્વારા જાણ થયાના દિન - ૭ (સાત)માં સમયસર ચૂકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ

(૪.૧) સદર યોજના પુર્ણ થયા અંગે કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ તારીખ-૩૦/૦૬/૨૦૨૩ સુધીમાં એકતરફવાળાએ લાવી આપવાનું રહેશે, પરંતુ નીચે જણાવ્યા મુજબના કોઈ પ્રતિકુળ સંજોગો વસાત તે મુદ્દતમાં વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય કે ફરજ પડે તો તે અંગે ના હકકો એકતરફવાળાને રહેશે.

(૪.૨) કોઇપણ કાબુ બહારના સંજોગો જેવા કે - નાણાંકીય મંદી, બાંધકામ માં વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા કારીગરો અને મજૂરો ની અછત, હુલ્લડ-તોફાન, કફરૂં, લડાઈ, હડતાલો, બંધના એલાનો, કટોકટીનો અમલ, દૈવીકૃત્ય, અતિવૃષ્ટિ, સરકારી-અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કરાયેલ હુકમો, રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાઓના અમલ કે જુના કાયદાઓમાં સુધારા-વધારા, સિવિલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ કે કોઇપણ ઓથોરીટીના હુકમોને આધિન પડેલ તકલીફોને કારણે અગર સરકાર કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ આદેશ કે જાહેરનામું હોય અને સદર યોજનાના બાંધકામની ગતિ મંદ પડેલ હોય અને તેથીકરીને અગર સમયસર બાંધકામ પૂર્ણ કરી શકાયેલ ન હોય કે એકતરફવાળા સમયસર બીજીતરફવાળાને કબજો સોંપી ન શકે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનું કોઈ વ્યાજ કે નુકશાની માંગવાની નથી કે તેમ કરવા તેઓ હક્કદાર નથી અને તેવા તમામ હક્કો તેઓ આથી જતા યાને વેઇવ કરે છે.

(૪.૩) સદર યોજના પૂર્ણ થયા બાબતે બી.યુ. પરમીશન આવેથી એકતરફવાળાએ નોટીસ દ્વારા તે અંગેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન - ૭ (સાત)માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની માંગણી અનુસારની સદર મિલકતની વેચાણ કિંમત પેટેની બાકીની રકમો તથા મેઈન્ટેનન્સ, વેરાઓ અને ચાર્જીસ કે ખર્ચની રકમો ચૂકવી આપવાની રહેશે.

(૪.૪) સદર મિલકત વપરાશ કરવા તૈયાર હોવા અંગે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને જાણ કરે તેના દિન - ૧૫ (પંદર) માં બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો રહેશે તેમજ બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ સદર મિલકતના અ.મ્યુ.કો. ના ટેક્સ, વેરાઓ, વરાડે પડતી જમીન મહેસુલ, મેનેજમેન્ટ બોડીની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સની રકમો વિગેરે ભરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ પછી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી, ઇલેક્ટ્રિસિટી રેકર્ડ/રેવન્યુ રેકર્ડ/મ્યુ. કોર્પોરેશનના રેકર્ડ વગેરેમાં તમો લખાવીલેનારે તમારા નામે ચઢાવી લેવાની રહેશે અને તે અંગે જે કંઈ પણ ખર્ચ કરવાનું થાય તે તમો લખાવીલેનારે એકલાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪.૫) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થતાં સુધીમાં અગર બંને પક્ષકારોની વચ્ચે કોઈ નવી શરત નક્કી થાય તો તેવી શરતનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાનું રહેશે અને તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરી શકાશે.

(૫) વિલંબિત સમય માટે વ્યાજ અને રદીકરણ

(૫.૧) અમો એકતરફવાળાએ તારીખ-૩૦/૦૬/૨૦૨૩ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સદર યોજના પૂર્ણ થયા અંગે કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ/બી.યુ. પરમીશન મેળવી આપવાની રહેશે. પરંતુ ઉપરોક્ત મુદ્દા નંબર (૪.૨)માં જણાવ્યા મુજબના સંજોગો સિવાય બી.યુ. પરમીશન મેળવવામાં અગર વિલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબિત સમય માટે બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ ઉપર ૯% (વાર્ષિક) સુધીનું વ્યાજ મેળવવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. (૪.૨) માં જણાવ્યા સિવાય સદર યોજનાનું કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવામાં એકતરફવાળાથી વિલંબ થાય અને બીજીતરફવાળા સદર મિલકત

ખરીદવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા આ કબજા વગરનો બાનાખત નો કરાર રદ કરાવી શકશે અને તેવે સમયે બીજીતરફવાળા એ ચુકવેલ રકમ ૯% (વાર્ષિક) વ્યાજ સહીત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે. પરંતુ ઉપરોક્ત કારણ સિવાય અન્ય કોઇપણ કારણ લઇ બીજીતરફવાળા બાનાખત રદ કરાવવા કે સોદો કેન્સલ કરવા હકકદાર નથી.

(પ.૩) સદર મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત પેટેના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા વિલંબ કરે તો તેવા વિલંબિત સમય માટે લેટ પેમેન્ટની રકમ ઉપર ૯% લેખે વ્યાજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. અને જો આવી હપ્તાની રકમ અને વ્યાજ બીજીતરફવાળા ન ચુકવે કે આના-કાની કરે તો સદર મિલકતનો કબજો મેળવવા તેઓ હકકદાર રહેશે નહીં.

(પ.૪) જો બીજીતરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની (વ્યાજ અને ટેક્સ સહિતની) કોઇપણ રકમ ચુકવવામાં બે માસથી વધુ વિલંબ કરશે તો કોઇપણ પૂર્વગ્રહ વિના એકતરફવાળા ઉપરોક્ત શરત (પ.૩)માં જણાવ્યા અનુસાર બીજીતરફવાળા પાસેથી વ્યાજ લઇ શકશે અથવા સોદો કેન્સલ કરીને બાનાખત રદ કરાવી શકશે.

સદર બાનાખત એકતરફી રદ કરતા પહેલા એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દિન - ૧૫ (પંદર) અગાઉ લેખિત નોટીસ આપી જાણ કરવાની રહેશે.

ઉપરોક્ત મુજબ નોટીસ મળ્યા પછીપણ જો બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ન ચુકવે તો એકતરફવાળા આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરારના રદીકરણનો લેખ રજીસ્ટર્ડ કરાવી સોદો કેન્સલ કરી શકશે અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમમાંથી ૫૦% સુધીની (લીકવીડેટેડ ડેમેજસની) રકમ એકતરફવાળા કાપી શકશે અને બાનાખત રદ થયા બાદ સદર મિલકતમાં બીજીતરફવાળાનો કોઇપણ લાગ-ભાગ, હકક-હિસ્સો, હિત-સંબંધ રહેશે નહીં અને એકતરફવાળા સદર મિલકતનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કરી શકશે અથવા અન્ય નવા સભ્ય ને વેચાણ આપી શકશે.

(૬) અમો એકતરફવાળા આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,

- (૬.૧) સદર યોજનાવાળી જમીનના અમો એકતરફવાળાના રાઈટ્સ, ટાઈટલ્સ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા હોવા બાબતે અમો એ નિલુફર આર. કાવીના પાસેથી જુદા-જુદા ત્રણ ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ તેના રેફરન્સ નં. ૪૮૫/૨૦૧૭, તા. ૦૮/૦૮/૨૦૧૭ થી ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૩૩/૧ તેમજ રેફરન્સ નં. ૩૦૦/૨૦૧૫ તા. ૧૭/૦૭/૨૦૧૫ થી ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૩૩/૨ તથા રેફરન્સ નં ૪૮૮/૨૦૧૭, તા. ૩૦/૦૮/૨૦૧૭ થી ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૩૩/૩ નું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવેલ છે તેમજ સદર મિલકત અંગે અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને પાકી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદર મિલકતના રાઈટ્સ, ટાઈટલ્સ નાકારજી અને તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત, સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ ને સેલેબલ છે.
- (૬.૨) સદર મિલકત ઉપર અમો એ કોઇપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીમાંથી, કોઇપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઇપણ સહકારી મંડળી પાસેથી લોન/બોજો લીધેલ નથી કે તેને ગીરો, જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી કે તેની ઉપર સોલવંશી લીધેલ નથી કે આજ પછી તેવું કંઈ કરવાનું નથી. “પરંતુ ભવિષ્યમાં કોઇપણ યુનિટનાં બાનાખત કરતા પહેલા જો” પ્રોજેક્ટ લોન મેળવવામાં આવે તો સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા આ યુનિટ પુરતી લોન ભરપાઇ કરી રીલીઝ ઓફ ચાર્જ સર્ટીફિકેટ મેળવી આપવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો લખીઆપનારની છે અને રહેશે.
- (૬.૩) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને અત્રે પાકી બાંહેધરી તથા લેખિત ખાત્રી આપીએ છીએ કે, સદર મિલકતના તબદીલી અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કોઇપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો સરકારી કચેરી/અમલદારનો કાયમી કે કામચલાઉ હુકમ કે મનાઈ હુકમ નથી તેમજ કોઇપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવ્વલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી કે તે બાબતે કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે સદર મિલકત કોઈ લીટીગેશનમાં મુકાયેલ નથી.
- (૬.૪) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને અત્રે પાકી બાંહેધરી તથા લેખિત ખાત્રી આપીએ છીએ કે, સદર મિલકત તમો લખાવીલેનાર સિવાય અન્ય કોઇને બાનાખત કે ઇતર પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી.
- (૬.૫) સદર મિલકતના કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓની સઘળી રકમો જેવી કે સેન્ટ્રલ ગવર્નમેન્ટ કે સ્ટેટ ગવર્નમેન્ટના વેરા કે કોઇપણ

સરકારી કચેરી જેવી કે મ્યુ.કોર્પોરેશન/પંચાયતના વેરા/પ્રોપર્ટી ટેક્સ, લાઇટ બીલ, શિક્ષણ વેરો, એજ્યુકેશનસેસ, વિશેષધારો, પાણી વેરો કે વરાડે પડતી જમીન મહેસુલ વગેરે અમો લખાવીલેનારે ભરવાના રહેશે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટની તારીખ બાદ સદર મિલકત સંબંધીત ભરવાની થતી આવા તમામ પ્રકાર ના વેરાઓ/બીલોની રકમો તમો લખાવીલેનારે ભરવાની છે. તથા સદર “કલા સીધી” યોજનાના તમામ ફ્લેટ ધારકો માટેની સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ જેવીકે સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા કોમન પ્લોટ, કોમન ઇલેક્ટ્રીસીટી, સદર યોજનાની ડ્રેનેજ વ્યવસ્થા કે સદર યોજનાનાં કોઇપણ કોમન પાર્ટ વગેરેના વરાડે પડતા ઉપયોગના હક્કો સંબંધીતની વરાડેની મેઇન્ટેનન્સની રકમો અને તેના વખતો-વખતના રીપેરીંગ/રીનોવેશનના ખર્ચની, વહીવટી ખર્ચાઓ સહીતની વરાડેની તમામ રકમો મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જે-તે વખતે જે નક્કી કરવામાં આવે તે તમો લખાવી લેનારે ભરવાની રહેશે.

(૬.૬) અમો એકતરફવાળા તમો લખાવીલેનારને પાકો ભરોસો આપીએ છીએ કે સદર યોજનાવાળી સદર જમીન કે તેનો કોઇપણ ભાગ એકવીઝીશનમાં કે રેકવીઝીશનમાં આવેલ નથી તથા તેને કોઇપણ કાયદા નીચે એકવાયર્ડ કરવામાં આવેલ નથી તથા સદર યોજનાવાળી સદર જમીન કે તેના કોઇપણ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડિંગ્સનો કોઇપણ ભાગ કોઇપણ જાહેર યોજના કે જાહેર રસ્તામાટે અનામતમાં કે કપાતમાં આવતો નથી તથા તેના અનુસંધાને કોઇપણ બાબતે કોઇપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે કોઇપણ સરકારી કચેરી/અમલદાર સમક્ષ કોઇપણ પ્રકારની કાનુની તકરાર કે દાવાદુવી થયેલા નથી કે જારી નથી.

(૬.૭) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને પાકી બાહેધરી અને ખાત્રી આપીએ છીએ કે આ સાથે સામેલ “એનેક્ચર-ડી” માં દર્શાવ્યા અનુસાર ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવેલ છે.

(૬.૮) સદર યોજનામાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન મુજબ ૧૭૯૨.૮૪ ચો.મી. કવર્ડ પાર્કીંગ આપવામાં આવેલ છે.

(૬.૯) ફ્લેટનાં વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ થી ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતમાં સ્ટ્રક્ચરની ખામી હોવાનું એકતરફવાળાને જણાવે અગર કામગીરી, ગુણવત્તા અગર સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવા બાબતે ધ્યાન

દોરે, તો જ્યાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો એકતરફવાળા દ્વારા તેવી ખામી સુધારી શકે તેમ ન હોય તો તેવી ખામી સુધારીને સદર યોજના મંજૂર પ્લાન અનુસારની સ્થિતિમાં લાવવા સારૂ જે ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે. પરંતુ, નીચે જણાવેલ સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવું વળતળ મેળવવા હકકદાર રહેશે નહીં કે એકતરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(એ) જો આવી ખામી એકતરફવાળાને લીધે થયેલ ના હોય અગર એકતરફવાળા ના કાબુ બહારનું હોય.

(બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ યાને અયોગ્ય ઘસારાયુક્ત વપરાશના કારણે અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા-વધારા કરેલ હોવાના કારણે કોઈ ખામી સર્જાયેલ હોય ત્યારે.

(સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલ હોય અથવા ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલ પ્રોડક્ટમાં, જો સ્વભાવિક રીતે મંજૂર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઇઝ, જાડાઈ કે કલર વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય તેવા સ્વાભાવીક રીતે મંજૂર કરેલ ફેરફારો બાબતે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(ડી) જ્યારે કોઈ કામ કે સામાન માટે બીજીતરફવાળાને ત્રાહિતો દ્વારા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવેલ હોય અને તેવી બાંહેધરીઓનું પાલન માત્ર આવા ત્રાહિતોએ જ કરવાનું હોય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહીં. વધુમાં જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થાય તે પહેલા ત્રાહિત ઉત્પાદકે બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય કે આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ફેસ/વીંગના મેઇન્ટેનન્સ હેઠળ આવરી લેવાયેલ હોય કે ખરીદનાર/મેઇન્ટેનન્સ બોડી દ્વારા જરૂરી લાઇસન્સ મેળવાયેલ નહોય કે વાર્ષિક મેઇન્ટેનન્સનો કરાર કરવામાં આવેલ ન હોય કે રીન્યુ કરેલ ના હોય તેવા સંજોગોમાં આવી ખામીઓ બાબતે એકતરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(ઇ) જો ખરીદનાર આ બાનાખતના કરારની શરત-૭ માં જણાવેલી શરતો/રજૂઆતો કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરશો તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઇન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(જી) સદર મિલકતમાં પી.ઓ.પી. કે ફર્નિચર કામ કે કોઇપણ હેવી એસેસરીઝના ફીટીંગ કરાવામાં આવે અને જો તે વખતે ઇલેક્ટ્રીક એસેસરીઝ, વાયરીંગ, દીવાલો, ફ્લોરીંગ કે કીચન/બાથરૂમની પ્લમ્બીંગ પાઇપો કે એસેસરીઝને કોઇ નુકશાન થયેલ જણાશે કે પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં કોઇ ફેરફાર કરેલ હશે કે તોડ-ફોડ અને ફર્નિચર ફીટીંગ કરતી વખતે એક્સર્નલ કે ઇન્ટર્નલ દિવાલને કોઇ નુકશાન થયેલ હશે અને જો તેના કારણે લીકેજ ઉદભવે તો તે બાબતે એકતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઇન યાને કિચન સિંક, ટોઇલેટ, વોશયાર્ડ વિગેરેમાં અનાજના દાણાં, અગરબતત્તીની સળીઓ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન, પી.ઓ.પી., સીમેન્ટ કે અન્ય કોઇપણ કચરો નાંખવાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઇ) ટોઇલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી ફ્લોરના જોઇન્ટ ખુલીજાય અને તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં તેમજ ટીવી, ડીશ ટીવી લગાવવા કે તેના કેબલો નાંખવા પાડવામાં આવતા હોલથી થયેલ નુકશાન કે લીકેજની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(જે) બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના સ્ટ્રક્ચર (બીમ અને કોલમની સ્થિતી) માં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી તેમજ સદર મિલકતના કીચન/બાથરૂમ/ટોઇલેટના ફીટીંગમાં, ડ્રેનેજ લાઇનો, પાણીની પાઇપ લાઇનો વિગેરેમાં કોઇ ફેરફાર કે સુધારો વધારો કરેલ હોય જેથી કરીને લીકેજ/શીપેજ ઉદભવે અને તેવા ફેરફાર અંગે એકતરફવાળાની પરવાનગી લીધેલ ન હોય અને આવો કોઇ ફેરફાર કરેલ માલુમ પડશે તો તે બાબતે એકતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૬.૧૦) સદરહુ એકટની જોગવાઈઓ અનુસાર એકતરફવાળા સદર યોજનાના કોમન એરીયા, કોમન પ્રોપર્ટીના સઘળા હકકો, અધિકારો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે અને તેનો સ્થળ, પ્રત્યક્ષ કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સુપ્રત કરવામાં આવશે.

(૭) ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજુઆત:-

(૭.૧) ખરીદનારા બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ તમામ રકમો (વ્યાજ સહીત) નિયમીતપણે ચુકવી આપશે.

(૭.૨) સદર યોજના રહેણાંકના હેતુની હોઇ, તમો લખાવીલેનારે સદર મિલકતનો ફક્ત રહેઠાણ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો છે. આથી તમો લખાવી લેનાર સદર મિલકતનો અન્ય કોઇ હેતુઓ જેવા કે, વાણીજીયક, વેપારીક, વ્યવસાયીક, ઓધોગીક ઉપયોગ કરી શકશો નહીં કે સદર મિલકતનો ગોડાઉન તરીકે કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારે ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. તેમજ સદર મિલકતમાં કોઇપણ જાતના ગેરકાનુની/ગેરકાયદાસર કે કાયદાની રૂઢએ મનાઇ ફરમાવાયેલ હોય તેવી વસ્તુ/પદાર્થ રાખવાના કે કોઇ ગુનાહીત વ્યક્તિઓને પનાહ આપવાની નથી. તેમજ આવી પ્રવૃત્તિઓ કરવા કે કરાવવા કોઇનેપણ વાપરવા કે ભાડે ઇત્યાદીથી આપવાની નથી. તેજ રીતે સદર મિલકત માટે ફાળવાયેલ ફી પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત પેસેન્જર વ્હીકલ (મોટર કાર) પાર્ક કરવા તથા ટુ(૨) વ્હીલર પાર્ક કરવાના હેતુથી કરવાનો રહેશે.

(૭.૩) સદર મિલકત વાપરવા-ભોગવવા સારુ તૈયાર હોવા બાબતે એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને જાણ થયાના દિન-૧૫ (પંદર)માં સદર મિલકતને વરાડે મળતી સદર યોજનાની જમીન પૈકી વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનના સ્થાનીક વેરાઓ (લોકલ ટેક્સીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જ, લોકલ ઓથોરીટી, સરકારી, અર્ધ સરકારી કચેરીઓના વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વરાડેની જમીન મહેસુલ તથા સદર યોજનાના બોર, કોમન લાઇટ, મેઇન ગેટ, ઇન્ટરનલ રોડ, ગાર્ડન જેવી તમામ કોમન પ્રોપર્ટીઓની જાળવણી, નિભાવણી અને રીપેરીંગ ખર્ચાઓ તેમજ માળી, સ્વીપર, વોચમેન, ઉધરાણી કલાર્ક વગેરેના વેતન, વીમાની રકમો વગેરેની વરાડેની મેઇન્ટેનન્સ ની રકમો, જ્યાં સુધી મેઇન્ટેનન્સ બોડી (મેઇન્ટેનન્સ કંપની/વીકાસ મંડળ/સર્વીસ સોસાયટી) ની રચના કરવામા ના આવે ત્યાં સુધી તેવી સઘળી રકમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આ

રકમ મેઇન્ટેનન્સ બોડી ને ટ્રાંસફર કરે ત્યાં સુધી તેમણે બીજીતરફવાળાને કે અન્ય કોઇને કોઇ વ્યાજ આપવાનું નથી.

(૭.૪) ખરીદનાર બીજીતરફવાળા આ સાથે સંમતી અને ખાત્રી આપે છે કે, સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તેઓ સદર મિલકતના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર ભોગવટેદાર બનશે તેમજ તે સાથે મેનેજમેન્ટ બોડી (મેઇન્ટેનન્સ કંપની/વીકાસ મંડળ/સર્વિસ સોસાયટી)નાપણ સભ્ય બનશે આથી મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતો-વખત રચાતા નિતી-નિયમો, ઠરાવોનું પાલન કરી અને તે મુજબ વર્તીને સદર મિલકત વાપરશે, ભોગવશે કે ટ્રાન્સફર કરશે તેમજ બીલ્ડીંગના કે મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારીઓ સાથે તેઓ કોઇપણ બાબતે વાદ-વિવાદ કે ઝઘડો કરશે નહીં.

(૭.૫) ખરીદનારને જાણ છે કે, સદર યોજનામાં અલગ-અલગ રેસીડન્સીયલ ફ્લેટો/કોમર્શીયલ યુનિટ બંધાવાના છે અને વેચાણ આપનાર દ્વારા તેવી મિલકતો અલગ-અલગ સભ્યોને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને એકતરફવાળા દ્વારા તેવી મિલકતોના બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજો જે-તે ખરીદનાર સભ્યોની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવનાર છે અને તેને આધિન આવા સભ્યો સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવિધાઓનો વરાડે પડતો ઉપયોગ કરવા હકદાર બનવાના છે અને તેવા સભ્યોનોપણ તેમાં વણ-વહેંચાયેલ હકક રહેશે. સૂચિત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ફીની રકમ ચુકવ્યા પછીની ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલ કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા હકકદાર બનશે, તેમાં બીજીતરફવાળાની વગર વાંધે પુરી સંમતી છે.

(૭.૬) આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારથી તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવામાં આવેલી “સદર મિલકત” ને તમોએ તમારા ખર્ચે મેઇન્ટેઇન કરી સારી કંડીશનમાં રાખવાની રહેશે અને તેમાં તમોથી કોઇ ભાંગ-તુટ થાય તો, આવા કામો માટે જરૂરીયાત મુજબ સ્થાનિક સંસ્થાઓની મંજૂરી મેળવીને તેના નિતિ નિયમો અને બાયલોઝ મુજબ જ સદર મિલકત રીપેર કરાવવાની રહેશે પરંતુ આવા રીપેરીંગ/રીનોવેશન કરતા/કરાવતી વખતે સદર યોજનાનાં અન્ય કોઇપણ બાંધકામની મજબુતાઇ કે તેની સ્થિતિને અસર કે નુકશાન થાય કે આવા કોઇપણ બાંધકામનો પાયો નબળો પડે તેવા કોઇ પ્રકારના ફેરફારો કે બાંધકામ કે સ્ટ્રક્ચર અલ્ટરેશન વગેરે તમો લખાવીલેનારે કરવા/કરાવવાના નથી.

- (૭.૭) તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતમાં કોઇપણ જાતના કેફી દ્રવ્યો કે કોઇપણ જાતનો અકસ્માત થાય તેવો સ્ફોટક પદાર્થ કે કોઇપણ રીતે હાનીકારક/પ્રોહીબીટેડ હોય તેવા કોઇ પદાર્થો લાવવાના કે રાખવાના નથી તેમજ બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને કોઇ નુકશાન થાય તેવી કોઇ મશીનરીનો ઉપયોગ કરવાનો નથી.
- (૭.૮) તમો બીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓએ પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ રાખીને જાળવણી કરવાની રહેશે અને ડેવલોપર દ્વારા સદર મિલકતનો કબજો જે સ્થિતિમાં સોંપવામાં આવે તેવી જ સ્થિતિમાં રહે તેવી રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. બીજીતરફવાળાના કૃત્યો, અકૃત્યો કે અપકૃત્યો માટે માત્ર તેઓ પોતેજ જવાબદાર હોઇ, જો કોઇ નુકશાની પહોંચે તો તે બાબતે વેચાણ આપનારની કોઇ જ જવાબદારી રહેશે નહીં.
- (૭.૯) તમો ખરીદનારે સદર મિલકતનો કોઇપણ ભાગ તોડવવાનો નથી કે તેમાં કોઇપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરવાનો નથી ઉપરાંત બીલ્ડીંગનું બેઝમેન્ટ અને માર્જીનની જમીન, ફોયર-પેસેજ, લોબી-કોરીડોર વિગેરેમાં કોઇપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ, અડચણ કે સ્ટોરેજ કરવાનું નથી તેમજ બીલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરાવવામાં આવે, તેમાં કોઇ ફેરફાર કરી શકશે નહીં તેમજ સદર મિલકતમાં કોઇ નાના-મોટા બાકોરા પાડવાના નથી કે વધારાના બારી-બારણાં મુકાવવાના નથી તથા સદર બીલ્ડીંગનું સ્ટ્રક્ચર ડેમેજ થાય કે નુકશાની પહોંચે તેવા કોઇ કૃત્યો કે ફેરફારો કરાવવાના નથી તેમજ એરકન્ડીશન નિયત કરેલ જગ્યામાં જ મુકવાનું રહેશે.
- (૭.૧૦) અકસ્માતો જેવાકે વિસ્ફોટ થવો, આગ લાગવી, વિજળી પડવી કે શોટ સર્કીટ થવી, કે કોઇ દૈવીકૃત્ય, ધરતિકંપ, અતિશય વરસાદ વિગેરેથી થતા નુકશાન અને માઠા પરીણામો સામે સદર મિલકતના બાંધકામ અને તેમાં લાગેલ ફર્નિચર, માલસામન અને જાનેના જોખમ સામે રાહત/વળતર/રક્ષણ અર્થે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા ખર્ચે કોઇ સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી કાયમ માટે વીમો ઉતરાવી લેવાનો રહેશે. અને નિયમિત તેના પ્રીમીયમો ભરી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે. સદર મિલકતમા થયેલ અકસ્માતથી આજુ-બાજુવાળા પડોસીઓને કોઇ જાન-માલનું નુકશાન કે હાની પહોંચે તો, તમો બીજીતરફવાળાને વીમા કંપનીમાંથી મળેલ

રકમમાંથી આવી નુકશાનીઓને ભરપાઈ કરી આપવાની રહેશે અને આવી વીમાની રકમો તમોએ અન્ય કામમાં કે અંગત ખર્ચમાં વાપરવાની નથી.

(૭.૧૧) તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે નિકાલ કરેલ વસ્તુઓ બહાર નાંખવાની નથી કે સદર બિલ્ડીંગના પેસેજ, સીડી, ધાબા, ફોયર વિગેરેમાં મુકવાની નથી તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુ નાખવાની કે મુકવાની નથી અને તેનો યોગ્ય રીતે નિકાલ કરવાનો રહેશે.

(૭.૧૨) જ્યાં સુધી તમો બીજીતરફવાળા આ કબજા વગરના બાનાખત અનુસારની ચુકવવાની થતી તમામ રકમો એકતરફવાળાને ચુકતેના હીસાબે ચુકવી ના આપો ત્યાં સુધી એકતરફવાળાની લેખીત મંજૂરી સિવાય તમોએ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, પેટાભાડે આપવાની નથી કે તેને કોઈપણ રીતે તબદીલ/ટ્રાન્સફર કે એસાઇન કરી શકશો નહીં.

(૭.૧૩) કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી, સ્થાનિક ઓથોરીટી, કે તેના સત્તાઅધિકારી, રેરા ઓથોરીટી દ્વારા વખતો-વખત ઘડાનારા બાયલોઝ બીલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદર બિલ્ડીંગ અને સદર યોજનાની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ઘડવામા આવતા નિતિ, નિયમો અને તેમાં થતા વખતો-વખતના સુધારા-વધારાઓ, ફેરફારો વગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદર યોજનામાં આવેલ સદર મિલકતના વપરાશ, ભોગવટા બાબતે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા લેવાયેલ તમામ પગલાઓ અને શરતોની બીજીતરફવાળા દેખરેખ રાખી શકશે તેમજ તેવી વિગતો જાહેર કરી શકશે અને આ બાનાખતની શરત અનુસાર તેના વેરાઓ, ખર્ચાઓની રકમો બીજીતરફવાળાએ સમયસર નિયમીત પ્રમાણે ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૭.૧૪) ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ દરમ્યાન સદર મિલકત કે સદર બીલ્ડીંગ કે સદર યોજનાની કોઈપણ મિલકત કે તેના કોઈભાગના વખતો-વખત નિરીક્ષણ/ચકાસણી અર્થે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કે તેમના સર્વેયરો અને એજન્ટો (કારીગરો, મજૂરોની સહિત કે તેમના વગર) ને યોગ્ય સમયે સદર મિલકતમાં પ્રવેશ આપવાનો રહેશે.

(૭.૧૫) આ કબજા વગરના બાનાખતના આધારે બીજીતરફવાળાને સદર મિલકત વેચાણ લેવાના હક્ક સિવાય અન્ય કોઈજ લાગ-ભાગ, હકક-હિસ્સા કે હિતો પ્રાપ્ત થતા નથી. અમો એકતરફવાળા દ્વારા તારીખ-૩૦/૦૬/૨૦૨૩ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સદર યોજનાની બી.યુ.પરમીશન મેળવી લીધા બાદ જાણ કર્યેથી તેમજ બીજીતરફવાળા દ્વારા સદર મિલકતની કુલ એન્ડ ફાઇનલ અવેજની રકમ તથા મેઇન્ટેનન્સ અને લાગુ વેરાઓ, ચાર્જીસ વિગેરેની (વ્યાજ સહીતની) રકમો એકતરફવાળાને ચુકતે કરવામાં આવ્યેથી તેમજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકતનું પઝેશન તમોને સોંપવાનું રહેશે અને પઝેશનની સોંપણી થયા બાદ જ સદર મિલકતના રાઇટ્સ-ટાઇટ્સ બીજીતરફવાળાને પ્રાપ્ત થશે. પ્રમોટર કે તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉપરોક્ત તારીખ સુધીમાં અગર મિલકતનો કબજો સોંપી ન શકાય અથવા તેમ કરવામાં નિષ્ણાળજી દાખવવામાં આવે તો, તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી સદર મિલકત પેટે જે રકમ મેળવેલ હોય તે રકમ ૯% (વાર્ષિક) વ્યાજ સહિત પરત ચુકવી આપવાની રહેશે. પરંતું ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. (૪.૨)માં દર્શાવ્યા મુજબ કે તે સિવાય કાબુ બહારના સંજોગો વસાત સદર મિલકતનું પઝેશન સોંપવામાં વિલંબ થાય તો પ્રમોટર ફ્લેટ/શોપની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર રહેશે.

(૭.૧૬) પ્રમોટર (એકતરફવાળા) આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ૪૬૦૮.૩૨ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસા નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ (FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ ની ચુકવણી પર મળતાં ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ નો લાભ મેળવીને ૬૯૧૨.૪૮ ચોરસ મીટર નાં ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૬૮૮૨.૫૦ ચોરસ મીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઇ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૭.૧૭) મેનેજમેન્ટ બોડી ની રચના થયેથી સદર યોજનાની જે મિલકતો (એપાર્ટમેન્ટ યુનિટો તથા શોપ) વેચાણ થયા વગરની છે, તેની સંપૂર્ણ માલિકી અને કબજો એકતરફવાળાનો હોય, એકતરફવાળા પોતાની મરજી અનુસાર તેને વાપરવા કે વેચવા/ટ્રાન્સફર કરવા પુરા હક્કદાર છે અને તેઓ જ્યારે આવી મિલકતો નવા સભ્યોને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે સદર યોજનાની તમામ કોમન મિલકતો સુવિધાઓનો તમામ સભ્યોની સાથે સહીયારો વપરાશ કરવા નવા સભ્યો હક્કદાર બનશે અને તેઓ મેનેજમેન્ટ બોડીના પણ સભ્ય બનશે.

(૭.૧૮) એકતરફવાળાએ સદર યોજનાના મંજૂર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન તમો બીજીતરફવાળાને બતાવેલ છે, જે પ્લાન ચેન્જ/વેરીયેશન, મોડીફીકેશનને અધીન ફક્ત પ્રોવીઝનલ છે અને તે ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સની જરૂરીયાતો તેમજ માર્કેટની ડીમાન્ડ અને માર્કેટ કંડીશન સહીતના કોઇપણ કારણોસર એકતરફવાળા આ પ્લાનમાં ફેરફારો કરાવી રીવાઇઝ લે-આઉટ પ્લાનો મંજૂર કરાવી તે મુજબ સદર યોજનામાં ફેરફારો કરી શકશે. તમો બીજીતરફવાળાને સદર યોજનાનું બ્રોશર આપવામાં આવેલ છે, તે બ્રોશર કોઇ લીગલ ડોક્યુમેન્ટ નથી. પરંતુ ફક્ત ઉદાહરણ પુરૂ પાડવા પુરતુ જ છે અને તેમાં દર્શાવેલ ઇમેજો કોમ્પ્યુટરાઇઝ રજુઆત/પ્રતિકૃતિ છે અને તે ભુલ અને મંતવ્યોને આધીન છે. તે બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફર્નિચર અને ફીક્સચર્સ ફક્ત ઉદાહરણ/સેમ્પલ માટે જ છે અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડક્ટનો હીસ્સો નથી. સાઇટ ઉપરના એકચ્યુઅલ કન્સ્ટ્રક્શનમાં કે પ્રોજેક્ટની એમીનીટીઝમાં કે સ્પેસીફીકેશમાં સદર યોજનાના એન્જીનીયર કે આર્કીટેક્ટ દ્વારા સુચવ્યા અનુસારના જરૂરી ફેરફારો કરવાના સઘળા હકકો એકતરફવાળાએ પોતાની પાસે અનામત રાખેલ છે. એકતરફવાળા વખતો-વખત પુરેપુરી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. વાપરવા માટે જરૂરીઆત મુજબ એપ્રુવ્ડ લે-આઉટમાં કોઇપણ પ્રકારના સુધારા કે ફેરબદલ અથવા વેરીયેશન કરવા હકકદાર રહેશે, જેમાં ખરીદનાર પોતાની ઇરીવોકેબલ સંમતી અને મંજૂરી આપે છે. ખરીદનાર આવા લે-આઉટ પ્લાનમાં કોઇપણ સુધારા કે ફેરબદલ અથવા વેરીયેશનનું નિરીક્ષણ કરવાના કે માંગણી કરવાના હકકને છોડી દે છે. જો કે આવા લે-આઉટ પ્લાનના ફેરફારથી સદર મિલકતને પ્રતિકુળ અસર થશે નહીં.

(૭.૧૯) સદર યોજનામાં કાયદેસરની મંજૂરીઓ મેળવીને બાંધકામ અને ડેવલપમેન્ટના કામો ચાલુ કરેલ છે, જેમાં તમો બીજીતરફવાળાની સંમતી છે અને તમોને કોઇ વાંધા-તકરાર નથી કે આજ પછી કોઇ વાંધા લઇ શકશે નહીં. અને સદર યોજના ને ડેવલપ કરવાના કામમાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને પુરો સાથ સહકાર આપવાનો છે.

(૭.૨૦) તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાની રૂબરૂ સાઇટ વીઝીટ કરીને તેની જમીન અને તેના ટાઇટલ્સ, એન.એ. તથા બાંધકામની મંજૂરીઓ, બ્રોશર સહિતની તમામ વિગતો ચકાસેલ છે જેનાથી તમોને સંતોષ છે તથા તમોએ સદર મિલકતનું બુકિંગ કરાવતી વખતે સદર મિલકતની કિંમત (બેઝીક પ્રાઇસ) અને મેઇન્ટેનન્સ, લાગુ વેરાઓ/ટેક્સો સહિતની ભરવા પાત્ર રકમોની જાણકારી મેળવીને બુકિંગ કરાવેલ છે અને તે બુકિંગ સમયે એકતરફવાળાએ જણાવેલ તમામ શરતો સ્વિકારીને કબુલ મંજૂર કરેલ છે.

(૭.૨૧) વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે અગાઉના કે ભવિષ્યમાં વખતો વખતના જે કોઇ ટાઉનપ્લાનીંગ ને લગતા ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી કનેક્શનના ચાર્જીસ/કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, અ.મ્યુ.કો.ના કે ઔડાના વેરાઓ કે કોઇપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી/લોકલ ઓથોરીટીના જે કોઇ લાગુ વેરાઓ કે ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(૭.૨૨) સદર મિલકતના બુકિંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદર મિલકતના હાલના અને વખતો-વખતના રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકારના સર્વીસ ટેક્સ, વેટ, જી.એસ.ટી. સહિતના લાગુ વેરાઓ તેમજ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના પ્રોપર્ટી ટેક્સ, પાણીવેરો, શિક્ષણ ઉપકરણ કે કોઇપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી/લોકલ ઓથોરીટીના જે લાગુ વેરાઓ કે ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(૮) બંધનકર્તા અસરો :

આ બાનાખતના લેખમાં પેમેન્ટ શીડ્યુલમા જણાવ્યા અનુસાર બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના વેચાણ અવેજના બાનાની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવી આપ્યેથી બીજીતરફવાળાએ દિન-૧૫ (પંદર)માં આ બાનાખતમાં સહી કરવાની છે અને આ લેખની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીએ કરાવવાની રહેશે અને નોંધણી થયેથી આ બાનાખત નો લેખ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે. પરંતુ જો ઉપરોક્ત મુદતમાં

બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખતમાં સહી કરેલ નહીં હોય તો સહી-મત્તા, અંગુઠાની છાપ વિગેરે માટે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપી બોલાવી શકશે અને આવી નોટીસ આપ્યા પછી પણ જો બીજીતરફવાળા સહી-મત્તા કરવા કસૂર કરે તો, તો તેવે સમયે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાનું બુકિંગ કેન્સલ કરી શકશે અને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બુકિંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીનીસ્ટ્રેશન ખર્ચની રકમ રૂ/.
..... /- (અંકે રૂપિયા પુરા) કાપીને બાકીની શેષ રહેતી રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વગર વ્યાજે પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૯) સંપૂર્ણ કરાર :

આપણે બંન્ને પક્ષકારોને વચ્ચે થયેલ આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ તમામ વિગતો, પરીશીષ્ટો, એનેક્ષરો સહિતનો સંપૂર્ણ કરાર ગણવાનો છે. સદર મિલકતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજૂતીઓ, એલોટમેન્ટ લેટર, કે કોઈ કરારો, પત્ર વ્યવહાર વિગેરેની વ્યવસ્થા કરતા પણ આ સંપૂર્ણ કરાર વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :

આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં જો કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કે સુધારો કરવાનો થાય તો તે બંન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી કરવાનો રહેશે.

(૧૧) આ બાનાખતમા જણાવેલ તમામ શરતો (પ્રોવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતો

- વખતના માલીકોને બંધકર્તા રહેશે: સદર બાનાખતમાં જણાવેલ તમામ શરતો, સમજૂતીઓ અને ચોખવટો અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતાં હકકો સદર મિલકત ખરીદનાર તથા તેમના વખતો વખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, જે બાબત બંન્ને પક્ષકારોએ કબુલ-મંજૂર કરેલ છે.

(૧૨) વિભાજન :

ભવિષ્યમા કોઈપણ સરકારી કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો થકી અગર સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપણ જોગવાઈ/શરતને રદ-બાતલ અગર બિનઅમલી બને, તો આ બાનાખતમાં લખેલ તેવી જોગવાઈ/શરત આ કરાર સાથે સુસંગત નથી તેમ ગણવાનું રહેશે અને આવા કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/

રેગ્યુલેશનો મુજબ તે રદ-બાતલ/કેન્સલ કરેલ અને બિનઅમલી ગણવાની છે, તેમજ બાકીની જોગવાઈ/શરતો, મુજબ આ બાનાખતનો કરારના અમલ વખતે લાગુ હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૩) નોટીસ :

એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ બાબતે પત્ર કે નોટીસ રજીસ્ટર પોસ્ટ થી મોકલવાની હોય તો તેમનું પત્ર વ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

✓ બીજીતરફવાળાનું પત્ર વ્યવહારનું સરનામું

નામ :-

સરનામું :-

મોબાઇલ નં. :

ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. :-

✓ એકતરફવાળાનું પત્ર વ્યવહારનું સરનામું

નામ :- શરદ કનૈયાલાલ શાહ તે કલાઇન્ડ્રાસ્ટ્રકચર - કલા સીધી નાં
પ્રોપરાઇટર

સરનામું :- બી - અપર લેવલ, કલાતિર્થ કોમ્પ્લેક્સ, જોધપુર,
સેટેલાઇટ, અમદાવાદ - ૩૮૦૦૧૫.

મોબાઇલ નં. : +૯૧-૯૪૨૬૦૦૧૬૮૧

ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. :- kalasiddhiahmedabad@gmail.com

(૧૪) સંયુક્ત ખરીદનાર :

સદર યોજનામા અલગ-અલગ સભ્યો પૈકી જે તે ફ્લેટ ખરીદનારાઓએ સંયુક્ત નામે મિલકત ખરીદેલ હોય તો તેવા કેસમા મિલકતના સોદા બાબતે કે અન્ય કોઈપણ વિગત, માહિતી, જાણ, ચર્ચા-વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે કરવા સારું સંયુક્તનામો પૈકી જે પ્રથમ નામ લખવામાં આવેલ હશે તેમના નામે સંબોધન કરવામા આવશે, પરંતું તે આવા સંયુક્ત નામવાળા તમામ સભ્યોને લાગુ અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) સ્થાનિક કાયદો :

સદર બાનાખતના લેખથી બંને પક્ષકારોના ઉપસ્થિત થતા હકકો, અધીકારો અને જવાબદારીઓનું પાલન અને અમલ ભારત દેશના વખતો-વખતના પ્રવર્તમાન કાયદાઓ મુજબ કરવાનો રહેશે. આ બાનાખતના લેખ માટે કાયદાકીય કાર્યક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

(૧૬) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ફી :

સદર મિલકતના આ કબજાવગરના બાનાખતના કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ માટેના ખર્ચા જેવાકે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ઇન્ડેક્સ-૨ ની નકલનાં ખર્ચ, એડવોકેટ ફી, કોમ્પ્યુટર-ઝેરોક્ષ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વગેરે તમો લખાવીલેનારે એકલાએ ભોગવવાના છે તેમજ ભવિષ્યમાં આ બાનાખત કે (સંભવીત) વેચાણ દસ્તાવેજને લઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને મુલ્યાંકન ખાતું કે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ હેઠળ અગર કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કે રજીસ્ટ્રેશન ફી ભરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તો તે ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે. ભવિષ્યમાં જો આપણી વચ્ચેનો સોદો કેન્સલ થાય અને આ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવવાનો થાય તો તેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ફી વગેરેનો ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૭) વિવાદનું નિરાકરણ :

સદર મિલકત બાબતે અગર આપણે બંને પક્ષકારોની વચ્ચે કોઈ વિવાદ થાય તો તેનું નિરાકરણ સુમેળથી લાવવાનું રહેશે અને જો આવા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

પરિશીષ્ટ : ૧

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર), તાલુકા-સાબરમતીના, મોજે ગામ-ચંગીસપુર, ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૩ ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૩૩/૧ ની ૮૫૩.૬૭ ચો.મીટર, ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૩૩/૨ ની ૮૫૩.૬૭ ચો.મીટર તથા ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૩૩/૩ ની ૮૫૨.૮૪ ચો.મીટર જમીન મળી ત્રણે ફાઇનલ પ્લોટને એકત્રીકરણ કરેલ જે એકત્રીકરણ કરેલ ફાઇનલ પ્લોટની કુલ્લે ૨૫૬૦.૧૮ ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળની મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટેની બીનખેતી ની જમીન, જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

❖ સદર યોજનાવાળી જમીનના ખુંટ ચારની વિગત :-

પુર્વે : ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૩૩/૪.
પશ્ચિમે : ૩૦.૫૦ મીટરનો રોડ (પ્લાન પ્રમાણે)
ઉત્તરે : ૭.૬૨ મીટરનો ટી.પી. રોડ.
દક્ષિણે : મ્યુનિસિપલ પ્લોટ.

પરિશીષ્ટ : ૨

ઉપરોક્ત પરિશીષ્ટ : ૧ માં વર્ણવેલ મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બીનખેતી ની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ “કલા સીધી” નામ ની રેસીડેન્સીયલ/કોમર્શીયલ યુનિટો ની યોજનામાં માળ પર આવેલ ફ્લેટ/ફુકાન/શોરૂમ નંબર - તરીકે ઓળખાતી સ.ચો.મીટર ના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને આધિન સદર યોજના ના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ વગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે વરાડે પડતા વપરાશ ના હકકો સહિતની મિલકત, જેના માપ અને ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

ફ્લેટ/ફુકાન/ શોરૂમ નંબર	ફ્લેટ/ફુકાન/ શોરૂમ નો બિલ્ટઅપ એરીયા	ફ્લેટ/ફુકાન/ શોરૂમ નો કાર્પેટ એરીયા	વોશ કાર્પેટ એરીયા	બાલ્કની કાર્પેટ એરીયા
.....	 ચો.મી.	ચો.મી.	 ચો.મી.	 ચો.મી.

❖ સદર મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત

પૂર્વે : કોમન પ્લોટ
પશ્ચિમે : લીફ્ટ તથા સીડી તથા પેસેજ
ઉત્તરે : બિલ્ડીંગ માર્જીન તથા ૭.૬૨ મીટર ટી.પી.રોડ
દક્ષિણે : બિલ્ડીંગ માર્જીન તથા ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૪૩૧ તથા ૪૩૨

પરિશીષ્ટ : ૩

સી.સી ટીવી કેમરા,
એલીવેટર

એનેક્ષર :- એ

ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષર :- બી

રેરા રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

એનેક્ષર :- સી

ફ્લોર પ્લાન

એનેક્ષર :- ડી

SPACIFICATIONS OF KALA SIDDHI

STRUCTURE:

- Safe & sound quality controlled R.C.C. frame structure with best material component.
- Earthquake resistant design.

WALL FINISH:

- INTERNAL : Finished mala plaster with putty finish.
- EXTERNAL : double coat sand face plaster with acrylic paint.

FLOORING & WALL TILING:

- Italian marble in drawing room, dinning & living area
- Premium quality vitrified tiles in bed room & Kitchen.
- Granite platform in kitchen with S.S. Sink.
- Designer tiles up-to lintel level above kitchen platform.
- Stone shelf in store room.
- Granite flooring in wash area.
- Anti-skid flooring in toilets.

DOORS & WINDOWS :

- Main door with wooden frame & safety locks.
- Internal doors with wooden frame, flush shutter & safety locks.
- Superior quality hardware fittings.
- Anodized aluminum sliding window with stones.

ELECTRICAL WORK:

- 10 KW 3 Phases concealed fire resistant right gauge multi stand ISI copper wire.
- Distribution board with separate MCB & ELCB for all area.
- ISI marked standard modular switches.
- Sufficient electrical points in all areas. Good quality of earthing. Landline phone conduit.
- D.T.H. T.V. wiring conduit.
- Broadband net connection conduit.

WALL PAINT :

- Long lasting & weather resistant acrylic paint on all external walls.
- All internal walls with water resistant smooth cement or acrylic base putty finish.

WATER PROOFING :

- Waterproofing in all toilets. China mosaic in all terraces.

PLUMBING & SANITATION:

- Good quality sanitary ware & plumbing fixtures.

PIPE & FITTING :

- CPVC/UPVC with brass ends.

TOILETS :

- Western concept designed toilet.
- Glaze tie up-to lintel level.
- CP brass fittings – standard make.

HVAC :

- Provision for air conditioning.

નોંધ : સ્પેસીફિકેશનમાં જણાવ્યા મુજબના તમામ માલ, મટીરીયલ વગેરે અલગ-અલગ કંપનીઓ/ફેક્ટરીઓ/ઉત્પાદકો દ્વારા પ્રોડક્શન કરવામાં આવતું હોય તેની ગેરંટી/વોરંટી આવી કંપનીઓ/ફેક્ટરીઓ/ઉત્પાદકોને આપીન રહેશે.

આજ તારીખ ૨૦૧૯ ના રોજ જિલ્લા અમદાવાદ મધ્યે, આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરારનો લેખ આપણે બંને પક્ષકારોની વચ્ચે વાંચી-વંચાવી, સમજી વિચારીને, તન-મનથી સભાનાવસ્થામાં, બીનકેફી હાલતમાં અને કોઇપણ જાતનાં દાબ-દબાણ કે શેહ શરમ વગર રાજીખુશીથી કરેલો છે, જે આપણે બંને પક્ષકારોને પોતાને તથા બંને પક્ષકારોના વંશ, વાલી, વારસો, તથા વખતો-વખતના, વહીવટદારો, સક્સેસર્સ, એસાઇનીઓ, સરવાઇવર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

➤ એક્ઝેક્ચુટીવ અગર લખીઆપનાર :

શરદ કનૈયાલાલ શાહ

➤ બીજીએક્ઝેક્ચુટીવ અગર લખાવી લેનાર :

.....

.....

સાક્ષી,

૧: શ્રી

.....

૨: શ્રી

.....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ - ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ :

(શરદ કનૈયાલાલ શાહ તે લખીઆપનાર)

(.....તે લખાવીલેનાર)