(૧૫)

:: ૧ ::

કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર

ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા સાણંદના ગામ મોજે સાણંદની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૬૭૫/૧ ની હે.આર.ચો.મી.૦-૨૨-૨૬ તથા સર્વે/બ્લોક નં.૬૭૫/૨ ની હે.આર.ચો.મી.૦-૨૧-૨૫ વાળી જમીનો જેનો ટી.પી.સ્કીમ-૧ (સાણંદ)માં સમાવેશ થતાં બંને સર્વે નંબરનો સંયુક્ત રીતે આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૦ ની ૨૧૧૦ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૫૦૦ ચો.મી. વાણિજ્ય એમ કુલ મળી ૨૬૧૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન અષ્ટવિનાયક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “લક્ષ્મીકુંજ” તરીકે ઓળખાતી સ્કીમમાં .... બ્લોકમાં ....ફ્લોર પર આવેલ દુકાન./ ફ્લેટ નં...........વાળી મિલ્કતનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર.

લખાવી લેનાર

....

લખી આપનાર

....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

લખી આપનાર :- (૧) ભીખાભાઈ રમણલાલ પટેલ

એકતરફવાળા (૨) જૈમિન ભીખાભાઈ પટેલ

(૩) મનન ભીખાભાઈ પટેલ

(૪) હસમુખભાઈ રમણલાલ પટેલ

(૫) ગોપાલ હસમુખભાઈ પટેલ

રહે :-

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો"અને અગર "વેચાણ આપનારા"એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનારાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

લખાવી લેનાર : ....

બીજી તરફવાળા: PAN No.

ઉ.વ. પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો :

રહે:-

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" અને

લખાવી લેનાર લખી આપનાર

....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

અગર "વેચાણ લેનારા"અને અગર "બીજી તરફવાળા"એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલ છે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારાનો તથા વેચાણ લેનારાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્શેસરો, સરવાઇવરો, ઇત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે"

ડેવલોપર : અષ્ટવિનાયક ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર

ત્રીજી તરફવાળા : એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસઃ-

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" અને અગર "ત્રીજી તરફવાળા/ડેવલોપર"એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં અમો ત્રીજી તરફવાળાના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, વિગેરે તમામનો સમાવેસ થાય છે."

-: જત :-

(૧).. ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા સાણંદના ગામ

લખાવી લેનાર લખી આપનાર

....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

મોજે સાણંદની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૬૭૫/૧ ની હે.આર.ચો.મી.૦-૨૨-૨૬ તથા સર્વે/બ્લોક નં.૬૭૫/૨ ની હે.આર.ચો.મી.૦-૨૧-૨૫ વાળી જમીનો જેનો ટી.પી.સ્કીમ-૧(સાણંદ)માં સમાવેશ થતાં બંને સર્વે નંબરનો સંયુક્ત રીતે આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૦ ની ૨૧૧૦ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૫૦૦ ચો.મી. વાણિજ્ય એમ કુલ મળી ૨૬૧૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન અષ્ટવિનાયક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ ''લક્ષ્મીકુંજ'' તરીકે ઓળખાતી સ્કીમમાં .... બ્લોકમાં ....ફ્લોર પર આવેલ દુકાન./ફ્લેટ નં..........વાળી મિલ્કત આ બાનાખતના કરારથી તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેને આ બાનાખતના કરારમાં ''મજકુર મિલ્કત''અથવા ''સદરહું મિલ્કત''એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨).. સદરહું જમીન અગાઉ સવિતાબેન કનૈયાલાલ વિગેરેની માલિકીની આવેલ હતી. તેઓ પાસેથી સદરહું જમીન (૧) લક્ષ્મીબેન રમણલાલ, (૨) ભીખાભાઈ રમણલાલ, (૩) હસમુખભાઈ રમણલાલનાએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૩૦ તા.૨૯/૩/૨૦૦૦ થી વેચાણ રાખેલ અને જે અંગેની સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં વેચાણ ફેરફાર નોંધ નં.૧૭૯૨૦ તા.૨૦/૪/૨૦૦૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે અને સદર નોંધ તા.૧૭/૬/૨૦૦૦ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદરહું જમીનના ખાતેદારો પૈકી લક્ષ્મીબેન રમણલાલ પરસોત્તમદાસનાઓએ તેઓનો હક્ક હિસ્સો રાજીખુશીથી (૧) ભીખાભાઈ રમણલાલ, (૨) હસમુખભાઈ રમણલાલની તરફેણમાં જતો કરેલ

લખાવી લેનાર | લખી આપનાર

....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

અને તે અંગેની સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં હક્ક કમી અંગેની ફેરફાર નોંધ નં.૨૨૩૧૭ તા.૧/૭/૨૦૦૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ તા.૧૦/૯/૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યાર બાદ સદરહું જમીનના ખાતેદારો પૈકી ભીખાભાઇ રમણલાલનાએ તેમના વારસદારો (૧) જૈમીન ભીખાભાઇ પટેલ, (૨) મનન ભીખાભાઇ પટેલ, (૩) અમી ભીખાભાઇ પટેલના નામો સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સહભાગીદારી હક્ક દાખલથી દાખલ કરેલ અને જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં.૨૯૧૭૬ તા.૧૦/૨/૨૦૧૭ ની કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ તા.૨૭/૪/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદરહું જમીનના ખાતેદારો પૈકી હસમુખભાઇ રમણલાલનાએ તેમના વારસદારો (૧) ગોપાલ હસમુખભાઇ પટેલ, (૨) રીપલ હસમુખભાઇ પટેલ, (૩) હિતેષા હસમુખભાઇ પટેલના નામો સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સહભાગીદારી હક્ક દાખલથી દાખલ કરેલ અને જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં.૨૯૧૭૭ તા.૧૦/૨/૨૦૧૭ ની કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ તા.૨૭/૪/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ મે.જિલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં.સીબી/લેન્ડ-૧/એન.એ./એસ.આર.૧૮૪૪/૨૦૧૬ તા.૦૨/૦૮/૨૦૧૭થી મોજે સાણંદ, તા.સાણંદના સર્વે/બ્લોક નં.૬૭૫/૧ તથા સર્વે/બ્લોક નં.૬૭૫/૨ વાળી જમીન અંગે જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫,૬૬,૬૭ થી મળેલ અધિકારો તથા નિયમોના નિયમ-૧૦૦/૧૦૧ મુજબ સરકારશ્રીના

લખાવી લેનાર   લખી આપનાર

....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંકઃબખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તા.૧/૧૦/૨૦૦૮ તથા તા.૮/૪/૨૦૧૧ ના સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરીપત્ર નં.બખપ/ ૧૦/૨૦૦૧૩/૭૧/ક તા.૧૧/૩/૨૦૧૩ ની મુંબઇ જમીન મહેસુલ સંહિતા અને જમીન મહેસુલ નિયમોની જોગવાઈઓ/ઠરાવોને આધીન રહીને હુકમમાં જણાવેલ વધારાની શરતોને આધિન બિનખેતી પરવાનગી આપતો હુકમ કરવામાં આવેલ અને જે અંગેની સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૨૯૫૭૨ તા.૧૨/૯/૨૦૧૭ ની કરવામાં આવેલ છે અને સદર નોંધ તા.૬/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદરહું જમીનના ખાતેદારો પૈકી અમી ભીખાભાઇ પટેલનાઓએ તેઓનો વણ વહેંચાયેલ હક્ક હિસ્સો બિન અવેજી હક્ક રીલીઝ અંગેના દસ્તાવેજ નં.૬૭૪૯ તા.૩૦/૫/૨૦૧૮ થી (૧) જૈમિન ભીખાભાઇ પટેલ, (૨) મનન ભીખાભાઇ પટેલની તરફેણમાં જતો કરેલ હોઇ તે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં.૩૦૧૪૩ તા.૧૯/૬/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યાર બાદ સદરહું જમીનના ખાતેદારો પૈકી (૧) રીપલ હસમુખભાઇ પટેલ તથા (૨) હિતેષા હસમુખભાઇ પટેલનાઓએ તેઓનો વણ વહેંચાયેલ હક્ક હિસ્સો બિન અવેજી હક્ક રીલીઝ અંગેના દસ્તાવેજ નં.૬૭૪૭ તા.૩૦/૫/૨૦૧૮ થી ગોપાલ હસમુખભાઇ પટેલની તરફેણમાં જતો કરેલ હોઇ તે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં.૩૦૧૪૪ તા.૧૯/૬/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

લખાવી લેનાર | લખી આપનાર

.... | ....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

સદરહું જમીન પર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) દ્વારા નં.**PRM**/....../..../ ..../........થી તા...../... /....... ના રોજ પાસ કરેલ છે અને સદર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ સદરહું જમીન પર બાંધકામ કરેલ છે જે યોજના ''અષ્ટવિનાયક રેસીડેન્સી'' તરીકે ઓળખાય છે.

મજકુર પાસ કરવામાં આવેલ પ્લાન એકતરફવાળા/ ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને બતાવેલ છે અને તેની ચકાસણી બીજી તરફવાળાએ કરેલ છે અને જેનાથી બીજી તરફવાળાને પુરતો સંતોષ છે.

સદરહુ સ્કીમની ડીઝાઈન .... આર્કીટેક દ્વારા કરવામાં આવેલ છે અને એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સદરહુ સ્કીમ અંગે તમામ જરૂરી લીગલ ડોક્યુમેન્ટસ કે જે રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ (RERA) માં દર્શાવેલ છે તેવા તમામ ડોક્યુમેન્ટની ખાત્રી કરાવી દીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાને સદર તમામ પેપર્સથી સંતોષ થયેલ છે અને તે અંગે કોઈ તકરાર રહેતી નથી જે આથી બીજી તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

સદરહુ સ્કીમની સઘળી જમીન અંગેનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રી મહેશ ડી. પટેલ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે જે ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ તથા જમીનના ૭/૧૨, ૬ ના ઉતારા તથા ૮ અ તથા તેને સંલગ્ન તમામ રેવન્યુ રેકર્ડની ચકાસણી એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ

લખાવી લેનાર　　　　　　　　લખી આપનાર

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

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

બીજી તરફવાળાને કરાવી દીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાને સદર તમામ પેપર્સથી સંતોષ થયેલ છે અને તે અંગે કોઈ તકરાર રહેતી નથી જે આથી બીજી તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

સદરહુ સ્કીમ અંગે એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ સ્કીમ પુરી થતા સુધીમા સ્કીમના બિલ્ડીંગ,એલીવેશન, સેકશન વિગેરે અંગે મેળવવી પડતી તમામ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી લેવાની રહેશે અને કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ અગર બી.યુ. પરમીશન એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને મેળવી આપવાના રહેશે.

સદરહુ સ્કીમ ડેવલોપ કરવામાં/બાંધકામ કરવામાં એક તરફવાળાએ લોકલ ઓથોરીટી/સરકારશ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ ધારા-ધોરણો અને નિતી નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેવા તમામ ધારા-ધોરણે મુજબ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ સદરહુ સ્કીમ અંગે બી.યુ.પરમીશન અગર કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ જે તે ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવશે અને તે એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા બીજી તરફવાળાને સોંપશે જે આથી એક તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાની સ્કીમ નામે ''લક્ષ્મીકુંજ'' તરીકે ઓળખાય છે તેમાં ....બ્લોકમાં .... માળે આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર : .... વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ વેચાણ આપેલ યુનીટનો વપરાશી એરીયા

લખાવી લેનાર	લખી આપનાર
....	....
	FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE
	[signature] SIGNATURE

(કારપેટ એરીયા) .... ચો.મી. છે જેમાં બહારની દિવાલ, વોશ એરીયા, વરંડા, બાલ્કની વિગેરેની જગ્યાનો સમાવેશ થતો નથી સદર ક્ષેત્રફળમાં ફલેટની અંદરની દિવાલોનો સમાવેશ થયેલ છે જે આથી એક તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

આથી બંને તરફવાળાએ એક બીજાને આપેલ તમામ માહિતીઓ સાચી અને ખરી છે તેવી શરત સાથે તથા બંને તરફવાળા વચ્ચે થયેલ તમામ શરતો, સમજુતીઓ તથા લાગુ તમામ કાયદાનું પાલન કરવાની શરત સદર બાનાખતનો કરાર આજરોજ આપણે બંને તરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

સદરહુ કરાર કરતા પહેલા બંને તરફવાળા વચ્ચે નક્કી થયેલ સદર ફલેટની કુલ રકમ પૈકી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને રૂા...................../-અંકે રૂપીયા .... પુરા એડવાન્સ/પાર્ટ પેમેન્ટ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને જેની આથી એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા પહોંચ સ્વીકારે છે અને બીજી તરફવાળા સદર કરારમાં દર્શાવેલ વિગતે અને સમયે બાકી રહેતી અવેજની રકમ અમો એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને બેંક લોનથી ચુકવી આપવાની અથવા તો સ્વભંડોળ થી ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે. રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૭ મુજબ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કરવાની જોગવાઈ હોઈ આજરોજ આ લેખીતમાં બાનાખતનો કરાર એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરી આપેલ છે.

લખાવી લેનાર	લખી આપનાર
....	....
	FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE
	[signature] SIGNATURE

સદરહુ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગે બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે જે શરતો અને સમજુતીઓ નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેના આધારે એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા તથા બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

-:શરતો અને સમજુતીઓ :-

૧)... એક તરફવાળા બાંધવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમમાં કુલ ....(.........) બ્લોક્સ આવેલ છે જે પૈકી ......થી .... બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કોમર્શીયલ તથા ફર્સ્ટ થી .... ફલોરમાં ફલેટ અને .... અને ....બ્લોકમાં ફર્સ્ટ થી .... ફલોર માં ફલેટ આવેલ છે અને સદર તમામ ફલોરનું બાંધકામ લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા પાસ કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે જેની આથી એક તરફવાળા લેખીત ખાત્રી આપીએ છીએ.

૨)... બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાની સ્કીમ નામે ''લક્ષ્મીકુંજ'' તરીકે ઓળખાય છે તેમાં .... બ્લોકમાં ....માળે આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર : .... ની .... ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે અને એક તરફવાળાને સદર યુનીટ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું સ્વીકારેલ છે જેની કુલ કિંમત રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા ....પુરા (જેમાં સદર યુનીટને વરાડે આવતા કોમન રોડ,રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન એમેનીટીઝનો સમાવેશ થાય છે) તેમાં તથા નીચે દર્શાવેલ વિગતોની રકમનો પણ સમાવેશ કરેલ છે તે મુજબ વેચાણ

લખાવી લેનાર	લખી આપનાર
....	....
	FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE
	SIGNATURE

આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર કિંમતમાં સરકાર દ્વારા વસુલવામાં આવતા જી.એસ.ટી. તથા સર્વીસ ટેક્ષ નો સમાવેશ થયેલ છે.

એ.. સદર બ્લોકમાં આવેલ ઓપન ટેરેસ તમામ યુનીટ હોલ્ડર્સનું સંયુક્ત રહેશે જેથી તેમાં બીજી તરફવાળાએ એકલાએ કોઈ માલિકી હક્ક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને આવા ઓપન ટેરેસની માલિકી તમો બીજી તરફવાળા તથા બ્લોકના અન્ય તમામ સભ્યોની સંયુક્ત રહેશે અને જેથી આવા ટેરેસની કોઈ કિંમત અલગથી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને આપવાની રહેતી નથી.

બી.. સદર બ્લોકમાં કોમન પાર્કીંગ આવેલ છે જેમાં વહેલા તે પહેલાના ધોરણો યોગ્ય રીતે બીજી તરફવાળાએ બ્લોકના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને કોઈને કોઈ અડચણ કે અવરોધ ન પડે તે રીતે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે અને તેમાં બીજી તરફવાળાએ એકલાએ કોઈ માલિકી હક્ક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને આવા કોમન પાર્કીંગની માલિકી તમો બીજી તરફવાળા તથા બ્લોકના અન્ય તમામ સભ્યોની સંયુક્ત રહેશે અને જેથી આવા કોમન પાર્કીંગની કોઈ કિંમત અલગથી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને આપવાની રહેતી નથી.

આમ ઉપરોક્ત તમામ રકમો મળી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટની કુલ રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા................................ પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને સદર રકમમાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી સદર યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે જે બીજી

લખાવી લેનાર　　　　　　　　　　લખી આપનાર

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

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

તરફવાળાને મંજુર છે.

મજકુર નક્કી કરેલ રકમ પૈકી રૂા................./- અંકે રૂપીયા .... પુરા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

અવેજની વિગત

રૂ.............../-   અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ....બેંક લી...............શાખાના ચેક નં................તા...................ના રોજથી તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી અમોને મળેલ છે.

રૂા................/-   કુલ અંકે રૂપિયા...........................પુરા

અમોને ઉપરોક્ત અવેજની રકમ મળેલ છે જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ અને ત્યારબાદ બાકી રહેતી રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને અથવા તો સ્વભંડોળથી ચુકવી આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૩)... મજકુર નક્કી કરેલ કિંમતમાં સદર યોજના/યુનીટ અંગે બાંધકામને લગતા અગર સ્કીમને પુર્ણ કરવા સુધી ભરપાઈ કરવાના થતા ટેક્ષ જેવા કે વેટ,

લખાવી લેનાર   લખી આપનાર

....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

સર્વિસ ટેક્ષ, જીએસટી વિગેરે જે કોઈ લાગુ પડતા હોય તે તમામ કિંમતની અંદર આવી ગયેલ છે.

૪)... સદરહુ યુનીટ અંગે જે કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે જેમાં વધારો કરવાની સત્તા એક તરફવાળાને રહેશે નહી યાને કે સદર કિંમત સ્ટેબલ રહેશે પરંતુ સદર સ્કીમ પુર્ણ થતા પહેલા અગર યુનીટનો કબજો સોંપતા પહેલા જો કોઈ સરકારી ટેક્ષ કે વેરામાં વધારો કરવામાં આવે તો આવી વધારાની રકમ ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે અને એક તરફવાળાએ આવા વધારા અંગે સરકારશ્રી અગર જે તે લોકલ ઓફીસ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટેક્ષ/વેરા વધારા અંગેની સુચના/પરિપત્ર/નોટીફીકેશન ની નકલ સાથે રાખીને બીજી તરફવાળા પાસેથી વધારાના ટેક્ષ અંગે લેખીતમાં માંગણી કરવાની રહેશે.

૫)... બીજી તરફવાળા નક્કી કરેલ સમય મર્યાદા કરતા પહેલા એક તરફવાળાને પેમેન્ટની ચુકવણી કરે તો તેવા સમય મર્યાદા કરતા પહેલા કરવામાં આવતા પેમેન્ટની રકમ ઉપર બાકી રહેતી સમય મર્યાદા ગણીને વાર્ષિક ૧૨ ટકા મુજબ રીબેટ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપવાનું રહેશે અને આવા રીબેટ અંગે કોઈ કાયદેસરની કાર્યવાહી બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહી પરંતુ તે એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને એક જ વખત ઓફર કરવામાં આવશે.

૬)... એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપેલ યુનીટના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી બીજી તરફવાળાને મપાવી

લખાવી લેનાર　　　　　　　　　　લખી આપનાર

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

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

આપવાનું રહેશે અને જો કારપેટ એરીયામાં નક્કી કરેલ એરીયા કરતા ૩ ટકા સુધીની વધ- ઘટ હશે તો તે અંગે બંને તરફવાળાએ કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત કરવાની રહેશે નહી પરંતુ જો ૩ ટકા કરતા વધુ ઓછુ ક્ષેત્રફળ હશે તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આવા વધારાના કારપેટ એરીયા અંગે જે અવેજ લીધેલ હશે તે રકમ લીધેલ તારીખથી ૧૨ ટકા વાર્ષિક વ્યાજ ગણીને દિન ૪૫ (પીસ્તાલીસ)માં પરત ચુકવી આપવાનું રહેશે અને તેવીજ રીતે નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતા વધુ એરીયા યુનીટમાં આવે તો તેવા વધારાના એરીયા અંગેનું નક્કી કરેલ ચો.મી. ના ભાવ મુજબનું અવેજ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાનું રહેશે.

૭).. બીજી તરફવાળા આથી એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને સત્તા આપે છે કે બીજી તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ અવેજ એક તરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે જમા લઈ શકશે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાની કોઈ તકરાર ચાલશે નહી કે બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને કોઈ ચોક્કસ હેડ નીચે પોતે ચુકવેલ રકમ જમા લેવા દબાણ કરી શકશે નહી.

વધુમાં અગાઉ પેમેન્ટ અંગે જે સ્લેબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમાં બિલ્ડીંગના માળ, બેઝમેન્ટ વિગેરે અંગે પેટા સ્લેબ પાડી શકાશે.

૮)... એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા આથી લેખીત ખાત્રી આપે છે કે સદર યોજનાનું બાંધકામ પ્લાન પાસ કરતા સમયે જે તે ઓથોરીટીએ આપેલ તમામ સુચનાઓ અને નિયમોને આધીન રહીને કરવાનું રહેશે અને કબજો સોંપતા સુધીમાં જો કોઈ સુધારા વધારા જે તે લોકલ ઓથોરીટી સુચવે તો તેનું અમલ

લખાવી લેનાર	લખી આપનાર
....	....
	FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE
	SIGNATURE

કરવાનું રહેશે.

૯)... સદર કરારમાં નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ બાંધકામ પુર્ણ કરી તમામ જરૂરી સુવિધાઓ ઉભી કરી બીયુ પરમીશન/ કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવીને બીજી તરફવાળાને વેચાણ રાખેલ યુનીટનું પઝેશન સોંપવાનું રહેશે તેવીજ રીતે બીજી તરફવાળાએ નક્કી કરેલ સમયમાં એક તરફવાળા/ ત્રીજી તરફવાળાને પેમેન્ટ ચુકવી આપવાનું રહેશે અને તેમાં કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

૧૦)... એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે સદરહુ યોજનાની કુલ એફએસઆઈ .... ચો.મી. છે અને એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા દ્વારા તેટલી એફએસઆઈ વાળી જમીનમાં સદર સ્કીમનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે અને વધારાની ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર એફએસઆઈની માલિકી ફકત એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે અને તેવી એફએસઆઈનો ઉપયોગ ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન માં દર્શાવેલ શરતોને આધીન એક તરફવાળા /ત્રીજી તરફવાળા ડેવલોપ કરી શકશે અને તેની સ્પષ્ટતા સાથે બીજી તરફવાળાએ સદર સ્કીમમાં આવેલ મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે

૧૧)... સદરહુ કરારમાં નક્કી કરેલ સમયે એક તરફવાળા /ત્રીજી તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો સોંપવામાં કસુર યા વિલંબ કરશે તો જેટલા સમય માટે આવો વિલંબ થશે તેવા સમય માટે વાર્ષિક ૧ ૨ ટકા વ્યાજના દરે બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ (જે રકમ સદર

લખાવી લેનાર | લખી આપનાર

.... | ....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

યોજનાના બેંક એકાઉન્ટમાંથી સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામા આવેલ હોય તે) ઉપર જ્યાં સુધી યુનીટનો કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી માસિક ચુકવવાના રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળા નક્કી કરેલ સમયે અવેજ ચુકવવામાં કસુર યા વિલંબ કરશે તો બીજી તરફવાળાએ જેટલા સમય માટે વિલંબ થશે તેટલા સમય માટે વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે વ્યાજ દર માસે એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

૧૨)... બીજી તરફવાળા નક્કી કરેલ સમય અને તારીખે (વેચાણ રાખેલ મિલકતના હિસ્સે આવતા ટેક્ષ ની રકમ સહિત) ચુકવવામાં કસુર યા વિલંબ કરે અને આવા હપ્તાની રકમ ત્રણ હપ્તા સુધી વધી જાય તો એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા સદર કરાર રદ્દ કરવા માટે હક્કદાર બનશે.

એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા, બીજી તરફવાળાને ૧૫ દિવસની લેખીતમાં બીજી તરફવાળાએ આપેલ સરનામે રજી. એડી થી અગર મેઈલ એડ્રેસ ઉપર કરારના ભંગ બદલની નોટીસ આપી શકશે અને આવી નોટીસ મળ્યા બાદ બીજી તરફવાળા કરારનો અમલ કરવામાં કસુર કરે તો નોટીસ ની સમય મર્યાદા બાદ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા સદર કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર બનેલ છે.

મજકુર કરાર રદ્દ કરે તે સમયે એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને તેઓએ ચુકવેલ રકમ (એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને ગયેલ નુકશાન તથા એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ લેવાની થતી કાયદેસરની તમામ રકમ બાદ કરીને) રદ્દીકરણની તારીખ થી ૩૦ દિવસમાં

લખાવી લેનાર   લખી આપનાર

....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

પરત ચુકવવાની રહેશે.

૧૩)... એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા લેખીત ખાત્રી આપીએ છીએ કે વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો તમામ બાંધકામ પુર્ણ કરીને તારીખ : .... સુધીમાં બીજી તરફવાળાને સોંપવાનું નક્કી કરેલ છે. અને જો એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા નક્કી કરેલ તારીખે કોઈ આકસ્મિક/કુદરતી/એક તરફવાળા ના કંટ્રોલ બહારના સંજોગો સિવાય નક્કી કરેલ તારીખે યુનીટનું પઝેશન આપવામાં કસુર યા વિલંબ કરે તો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ તમામ રકમ અગાઉ પેરા માં દર્શાવેલ નક્કી કરેલ વ્યાજ સહિત પરત આપવા બંધાયેલ છે.

એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાના કંટ્રોલ બહારના સંજોગો એટલે કે યુધ્ધ/આંદોલન/એકટ ઓફ ગોડ અથવા કોઈ નોટીસ/રૂલ/ઓર્ડર/નોટીફીકેશન કે જે સરકાર કે લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા બહાર પાડવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં પઝેશન ના વિલંબ અંગે કોઈ વળતર ચુકવવાનું રહેશે નહી.

૧૪)... સદરહું યોજનાનું કાર્ય પુર્ણ થયા બાદ બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ મેળવવાનું રહેશે અને સદર કાર્યવાહી પુર્ણ થયા બાદ બીજી તરફવાળા યુનીટનું કબજો મેળવવા અંગેની નોટીસ એક તરફવાળાને આપવાની રહેશે અને આવી નોટીસ મળ્યાના ત્રણ માસમાં એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ યુનીટનો કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે અને સ્કીમ અંગેના તમામ જરૂરી ડોક્યુમેન્ટસ પુરા પાડવાના રહેશે.બીજી તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે એક તરફવાળા અગર માં

લખાવી લેનાર | લખી આપનાર

.... | ....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને તેના દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારના નિતી-નિયમોનું પાલન કરવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે એસોસીએશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ કબજો સંભાળ્યા તારીખ થી ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે. વધુમાં એક તરફવાળા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ ૭ દિન માં બીજી તરફવાળા ને કબજો સ્વીકારવા અંગેની લેખીતમાં જાણ કરી શકશે.

બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને આપેલ નોટીસની તારીખ થી દિન ૧૫ માં વેચાણ રાખેલ યુનીટનો કબજો મેળવી શકશે.

૧૫)... એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ નોટીસ મળ્યા બાદ બીજી તરફવાળા વેચાણ રાખેલ યુનીટનો કબજો સંભાળવામાં કસુર યા વિલંબ કરે તો પણ આવી નોટીસ મળ્યાની તારીખ થી બીજી તરફવાળા નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ની રકમ ચુકવવા માટે બંધાયેલ છે.

૧૬)... એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને યુનીટનો કબજો સોંપ્યાની તારીખ થી ૫ વર્ષમાં સદરહું વેચાણ આપેલ યુનીટમાં કે બીલ્ડીંગમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેકટ જણાંય તો તે એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે દુર કરી આપવાના રહેશે અને જો એક તરફવાળા આવી ડીફેકટ દુર કરવામાં કસુર યા વિલંબ કરે તો બીજી તરફવાળા રેરા એકટ માં કરેલ જોગવાઈઓ અનુસાર યોગ્ય વળતર સદર નુકશાન પેટે એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. સદર પેરા માટે સ્ટ્રક્ચરલ

લખાવી લેનાર | લખી આપનાર

.... | ....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

ડીફેકટ મતલબ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા ના કંટ્રોલ બહાર ના કારણો સિવાય થયેલ સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ.

૧૭)... બીજી તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે વેચાણ રાખેલ ફલેટનો ઉપયોગ તેઓ ફકત રહેણાંક ઉપયોગ માટે જ તથા દુકાનનો ઉપયોગ ફક્ત વાણીજ્ય હેતુ માટે જ કરશે અને તેના સિવાય અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહી.

૧૮)... એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે સદર સ્કીમના તમામ સભ્યો દ્વારા ભવિષ્યમાં જો કોઈ રજી. સોસાયટી/એસોસીએશન/લીમીટેડ કંપની ની રચના કરવામાં આવે તો આવા રચાનાર રજી. સોસાયટી/એસોસીએશન/લીમીટેડ કંપનીમાં બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને તેના દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારના નિતી-નીયમોનું પાલન કરવા તમો બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે.

૧૯)... એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ કબજો સંભાળવા અંગેની નોટીસ ના ૧૫ દિવસ બાદ બીજી તરફવાળા સદરહું મિલકતનો કબજો ન સંભાળે તો સદરહું સ્કીમ અંગે નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક મેઈન્ટેનન્સ (જેમાં કારપેટ એરીયા મુજબ ભરપાઈ કરવાની થતી ટેક્ષની રકમ બેટરમેન્ટ ચાર્જ તથા લોકલ ઓથોરીટીઝને ચુકવવાના થતાં ટેક્ષ તથા પાણી-વેરો, વીમો, પગાર, ચોકીદાર તથા સફાઈ કામદાર ને આપવાનો પગાર તથા સદરહું સ્કીમ/યુનીટ ને મેઈન્ટેન કરવા માટે કરવા પડતા ખર્ચની તમામ રકમ સહિત ની) જ્યાં સુધી કોઈ એસોસીએશન અગર

લખાવી લેનાર | લખી આપનાર

.... | ....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ ચુકવવાની રહેશે અને આવી ચુકવાયેલી મેઈન્ટેનન્સની રકમ ઉપર કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજની ગણતરી તથા ખર્ચ હિસાબ બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહીં અને એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ આવી તમામ રકમ સોસાયટી મેઈન્ટેન કરવામાં જે ખર્ચ થયેલ હોય તે બાદ કરીને ભવિષ્યમાં બનનાર સોસાયટી/એસોસીએશન/ મંડળ ને જમા આપવાની રહેશે.

૨૦)... બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ પોતાના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ અંગેની રકમ એક તરફવાળા /ત્રીજી તરફવાળા સદર કરારના આધારે અન્ય કોઈ હેડમાં જમા લઈ શકશે નહિં.

૨૧)... એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા જયારે એપેક્ષ બોડી/મંડળ/ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યારે થયેલ ખર્ચ જેવો કે લીગલ ફી, એડવોકેટ ફી, પ્રોફેશનલ ફી તથા અન્ય ખર્ચ વિગેરેની ભાગે પડતી રકમ બીજી તરફવાળાએ પોતાના હિસ્સા પુરતી એક તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

૨૨)... એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા જયારે એપેક્ષ બોડી/મંડળ/ સોસાયટી ને વહીવટ સોંપે ત્યારે સભ્યોને વેચેલ કારપેટ એરીયા સિવાયનો કોમન બાંધકામ એરીયા એપેક્ષ બોડી/મંડળ/સોસાયટીને વેચાણ લખી આપશે અને તે વખતે લાગતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી વિગેરે થનાર ખર્ચ પેટે બીજી તરફવાળાએ પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા ને ચુકવી આપવાની રહેશે.

લખાવી લેનાર | લખી આપનાર

.... | ....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

૨૩)... એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા આથી બીજી તરફવાળાને નીચે મુજબ ની ખાત્રી આપે છે....

(એ) સદરહું સ્કીમ તથા તેની સઘળી જમીન એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા ના માલીકી હક્ક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે અને એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા ના સદરહું જમીન અંગેના રાઈટ્સ, ટાઈટલ અને ઈન્ટરેસ્ટ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

(બી) એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ સદરહું સ્કીમનું આયોજન કરતાં પહેલા સક્ષમ સત્તાધીકારીઓ/ઓથોરીટીઝ પાસેથી જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જો કોઈ પરવાનગી મેળવવાની થાય તો એક તરફવાળા તેવી પરવાનગી મેળવવા બંધાયેલ છે.

(સી) સદરહું જમીન ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ તેમાં જાહેર કર્યા સિવાયના કોઈ બોજા આવેલ નથી.

(ડી) સદરહું જમીન ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ તેમાં જાહેર કર્યા સિવાયના કોઈપણ પ્રકારના લીટીગેશન અગર કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર ચાલતી નથી.

(ઈ) એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ સદરહું યોજના, યોજનાની જમીન,યોજનાના બિલ્ડીંગ/વીંગ અંગે જરૂરી કાયદેસરની તમામ પરવાનગીઓ લાગતી વળગતી તમામ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં બદલાતા કાયદાને અનુરૂપ જો કોઈ આવી પરમીશનો મેળવવાની થાય તો તે મેળવવાની રહેશે.

લખાવી લેનાર   લખી આપનાર

....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

(એફ) એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને સદરહું કરાર કરી આપવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે અને બીજી તરફવાળાના કોઈ હક્ક, હિત કે અધિકારને નુકશાન પહોંચે તેવા કોઈ કાર્યો કે કૃત્યો એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ નથી.

(જી) એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા આથી લેખીત ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદરહું સ્કીમની કુલ સઘળી જમીન કે તેના કોઈ ભાગ અંગે અન્ય કોઈ ત્રાહીત ને કોઈપણ પ્રકારના લખાણો/કરારો કરી આપેલ નથી. તે અંગેના કોઈ વચનો આપેલ નથી.

(એચ) મજકુર મિલકત અમોએ આજપહેલા બીજા કોઈને કોઈપણ રીતે લખી આપી બોજામાં કે જોખમમાં મુકેલ નથી. તેમજ મજકુર મિલકત કોઈને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવી કરાવવી નહીં કે કબજે સોંપવી સોંપાવવી નહી તેવો કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ કે પ્રતીબંધ નથી. તેમજ મજકુર મિલકત કોઈની જપ્તી, અવલ જપ્તી કે ટાંચમાં આવેલ નથી. તેવો તમામ પ્રકારનો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને આ બાનાખત અમો લખી આપનાર/ત્રીજી તરફવાળાએ તમો લખાવી લેનારને લખી આપેલ છે.

(આઈ) સદરહું મિલકત ના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહું મિલકત સહિત સ્કીમની કુલ સઘળી જમીનમાં મુકવામાં આવેલ કોમન, રોડ, રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ નો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે.

(જે) સદરહું મિલકત/જમીન સબંધી ભરપાઈ કરવાના થતાં તમામ વેરા/

લખાવી લેનાર	લખી આપનાર
....	....
	FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE
	SIGNATURE

ટેક્ષ અગર લાગુન પડતાં તમામ ખર્ચાઓ એક તરફવાળાએ લાગુ તમામ ઓથોરીટીઝમાં ભરપાઈ કરેલ છે અને કબજો સોંપીએ ત્યા સુધી આવી તમામ રકમ એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

(કે) સદરહું મિલકત/જમીન અંગે આજદિન સુધી કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ એક તરફવાળાને બજેલ નથી.

૨૪)... બીજી તરફવાળા આથી એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને નીચે મુજબ ની ખાત્રી આપે છે....

(એ) સદરહું વેચાણ આપેલ બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટ સભ્યોએ મળીને બીલ્ડીંગને સારી રીતે મેઈન્ટેન કરવાની રહેશે અને બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવા કાર્યો કે કૃત્યો કરવાના રહેશે નહીં તથા સોસાયટી દ્વારા જે નિતી-નિયમો બનાવામાં આવે અગર બનાવેલ છે તે તમામ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(બી) બીજી તરફવાળાએ તેવા કોઈ પદાર્થ કે સામાન કે જે કાયદાથી પ્રતિબંધીત હોય તે વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં રાખવાનો રહેશે નહિં તથા બીલ્ડીંગ ના સ્ટ્રકચર કે બાંધકામને નુકશાન થાય તેવા વધુ વજનના સામાન વેચાણ રાખેલ યુનીટમાં રાખવાનું રહેશે નહિં તથા મોટા સામાન પોતાના યુનીટમાં લઈ જતી સમયે કોમન સીડી તથા પેસેજ તથા લીફટ ને કોઈ નુકશાન ન થાય તેનુ ધ્યાન રાખવાનું રહેશે અને જો કોઈ આવું નુકશાન થશે તો તે બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે દુર કરી આપવાના રહેશે.

(સી) એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ મિલકત

લખાવી લેનાર   લખી આપનાર

....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને જો કોઈ આંતરીક મરામત કરવાની થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ સ્વખર્ચે કરવાની રહેશે અને જો આમ કરતાં સદરહું બીલ્ડીંગ અગર એપાર્ટમેન્ટ ને કોઈ નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. વધુમાં સદરહું સ્કીમના નિતી-નિયમોને આધીન તથા જે તે સ્થાનિક સંસ્થા ના નિતી-નિયમોને આધીન આવા આંતરીક ફેરફારો કરવાના રહેશે અને આ નિતી-નિયમો વિરૂધ્ધના કોઈપણ પ્રકારના કાર્યો બીજી તરફવાળાએ કરવાના રહેશે નહીં.

(ડી) બીજી તરફવાળાએ સદરહું બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવા કોઈ કાર્યો કરવાના રહેશે નહીં. વધુમાં બીજી તરફવાળાએ સદરહું સ્કીમની બીલ્ડીંગના બહારી દેખાવ તથા તેના રંગ-રોગાન માં તથા એલીવેશન કે ડીઝાઈનનો કોઈપણ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તથા સદરહું બીલ્ડીંગમાં આવેલ પાણી, ડ્રેનેજ તથા અન્ય પાઈપલાઈનને નુકશાન થાય કે સદરહું બીલ્ડીંગના કોલમ, બીંબ, દીવાલ કે આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના સ્ટ્રકચરલ ફેરફાર કરવાના રહેશે નહી.

(ઈ) સદરહું સ્કીમ ની કુલ સઘળી જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સદર યોજનાનો લેવામાં આવેલ વીમા પોલીસીમાં દર્શાવેલ અગ્રાહ્ય હોઈ તેવા કોઈપણ કૃત્યો અગર પ્રિમીયમની રકમ વધે તેવા કોઈપણ કૃત્યો બીજી તરફવાળાએ કરવાના રહેશે નહી.

(એફ) બીજી તરફવાળાએ પોતાના યુનીટમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે બીનઉપયોગી ચીજ-વસ્તુઓ સદરહું સ્કીમના કોમન પ્લોટ કે રોડ-રસ્તામાં કે

લખાવી લેનાર | લખી આપનાર

.... | ....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

કંમ્પાઉન્ડમાં તથા કોમન ટેરેશમાં નાખવાના રહેશે નહીં.

(જી) બીજી તરફવાળાના હિસ્સે આવતી સિક્યોરીટી ડીપોઝીટ લાગુ સ્થાનિક કર, પાણી વેરો, લાઈટબીલ તથા બીલ્ડીંગને લગતા કોમન ખર્ચાઓ માંગણી કર્યાની તારીખ થી દિન ૧૫ માં એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(એચ) સદરહું મીલકત અંગે ભવિષ્યમાં જો કોઈ વધારાના વેરા, વિમો કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના થાય તો તે બીજી તરફવાળાના વરાડે આવતા ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

(આઈ) બીજી તરફવાળા જ્યાં સુધી સદરહું મિલકત અંગે બાકી નિકળતા લેણાં ભરપાઈ ન કરે ત્યાં સુધી તે સદરહું મિલકત કે તેનો ભાગ કોઈપણ અન્ય કે ત્રાહિત વ્યકિત ને ભાડે કે પેટા ભાડે, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરી શકશે નહીં.

(જે) બીજી તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે સદરહું સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/એપેક્ષ બોડી/મંડળ/ફેડરેશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તેવા તમામ નિતીનિયમોનું ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં ભવિષ્યમાં સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સરકારશ્રી દ્વારા સુધારા વધારા કરવામાં આવે તો તે મુજબ વર્તન કરવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલ છીએ અને સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/એપેક્ષ બોડી/મંડળ/ ફેડરેશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ટેક્ષ ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સની રકમ નિયમીત રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

લખાવી લેનાર

લખી આપનાર

....

....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

૨૫)... એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ સદરહું સ્કીમ/પ્રોજેકટ અંગે અલગથી બેંક એકાઉન્ટ મેઈન્ટેન કરવાનું રહેશે અને તેમાં બીજી તરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ એડવાન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ, શેર કેપીટલ તથા બીજા વધારાના ચાર્જીસ તથા લીગલ ખર્ચ પેટે મળેલ રકમ જમા કરવાની રહેશે અને જે તે રકમનો જે તે હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૨૬)... સદરહું સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, સ્ટેર કેસ, ખુલ્લુ ધાબુ વિગેરેની માલીકી જયાં સુધી સોસાયટી સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધી એક તરફવાળાની રહેશે.

૨૭)... એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને એલોટ કરેલ મીલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો ચાર્જ કે બોજો ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને જો એક તરફવાળા આવું કંઈ કરશે તો તે બીજી તરફવાળાને કોઈપણ રીતે અને પ્રકારે કાયદાથી બંધનકર્તા રહેશે નહીં.

૨૮)... બીજી તરફવાળા દ્વારા તમામ રકમની ચુકવણી થયા બાદ દિન ૩૦ માં સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં બીજી તરફવાળા કસુર યા વિલંબ કરે તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા એ ૧૫ દિવસનો નોટીસ પીરીયડ બીજી તરફવાળાને આપવાનો રહેશે અને જો બીજી તરફવાળા આવા સમય ગાળા બાદ પણ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ ન કરાવે તો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ તમામ રકમ એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ વગર બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની રહેશે.

૨૯)... સદરહું કરારમાં સુધારા વધારાનો હકક બંને તરફવાળાનો સંયુકત

લખાવી લેનાર | લખી આપનાર

.... | ....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

રહેશે.

૩૦)... બંને તરફવાળા વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો અને સમજુતીઓ મુખ્ય એલોટી તથા ત્યારબાદ આવનાર તમામ સભ્યોને એકસરખી રીતે બંધનકર્તા રહેશે.

૩૧)... સદરહું કરાર અન્વયે નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો અને સમજુતીઓમાં જો કોઈ ભવિષ્યમાં કાયદાની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર થવાથી કોઈપણ પ્રકારનોં સુધારો વધારો થાય તો તેવી શરતો સિવાય નક્કી કરેલ તમામ શરતો જે તે કાયદા અન્વયે યથાવત રહેશે અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં.

૩૨)... બંને તરફવાળાઓ આથી કબુલ રાખે છે કે ભવિષ્યમાં જો કોઈ વધારાના કરાર/લખાણો કરવાના થાય તો તે સદર કરારનો એક ભાગ ગણવાનો રહેશે અને તેવા કરવામાં આવનાર લખાણોથી સદર કરારની કોઈપણ શરતોને નુકશાન ન થાય તેનું ધ્યાન રાખવાનું રહેશે.

૩૩)... સદર કરારમાં નક્કી કરેલ સમયે અને રજીસ્ટ્રેશન એકટમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહુ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવાનો રહેશે.

૩૪)... બંને તરફવાળા દ્વારા નીચે દર્શાવેલ સરનામે અગર આપેલ ઈ મેઈલ આઈડી ઉપર જરૂરી જણાયે બંને તરફવાળા એક બીજાને રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી નોટીસ/પત્ર આપી શકશે અને જે બંને તરફવાળાને માન્ય રહશે.

એક તરફવાળાનું નામ : અષ્ટવિનાયક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર

લખાવી લેનાર ....

લખી આપનાર ....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

સરનામું :

ઈ મેઈલ :- ....

મો. નં.

બીજી તરફવાળાનું નામ :

સરનામું :

ઈ મેઈલ

મો.નં.

૩૫)... બીજી તરફવાળા તરીકે સંયુક્ત નામે રહેલા હોઈ જે નામ પ્રથમ આપવામાં આવેલ છે અને પ્રથમ નામ વાળી વ્યક્તિ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે/ઈ મેઈલ આડી ઉપર એક તરફવાળા/ત્રીજી તરફવાળા જરૂરી પત્રવ્યવહાર કરશે અને જે બીજી તરફવાળા તમામને માન્ય રહેશે.

૩૬)... સદરહુ મિલકત અંગે કરવામાં આવેલ અગર કરવામાં આવનાર તમામ લખાણોમાં જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી વકીલ ફી, લીગલ ફી, પ્રોફેશનલ ફી નો ખર્ચ થાય તે તમામ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૭)... સદર મિલકત અંગે જો કોઈ તકરાર બંને તરફવાળા વચ્ચે ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તકરારોનું નિવારણ સમાધાનથી લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાન થી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ (RERA) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધીકારી સમક્ષ રજુ

લખાવી લેનાર લખી આપનાર

....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

કરવાની રહેશે.

૩૮)... સદર કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અંગે કરારની શરતો બહાર કાયદાની જોવગાઈ મુજબ જો કોઈ તકરાર બંને તરફવાળા વચ્ચે ઉપસ્થિત થશે તો તેવી તકરારોનું નિવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ દ્વારા કરવાનું રહેશે.

-:પરિશિષ્ટ:-

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા સાણંદના ગામ મોજે સાણંદની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૬૭૫/૧ ની હે.આર.ચો.મી.૦-૨૨-૨૬ તથા સર્વે/બ્લોક નં.૬૭૫/૨ ની હે.આર.ચો.મી.૦-૨૧-૨૫ વાળી જમીનો જેનો ટી.પી.સ્કીમ-૧ (સાણંદ)માં સમાવેશ થતાં બંને સર્વે નંબરનો સંયુક્ત રીતે આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૦ ની ૨૧૧૦ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૫૦૦ ચો.મી. વાણિજ્ય એમ કુલ મળી ૨૬૧૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન અષ્ટવિનાયક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ ''લક્ષ્મીકુંજ'' તરીકે ઓળખાતી સ્કીમમાં .... બ્લોકમાં ....ફ્લોર પર આવેલ દુકાન./ ફ્લેટ નં..........વાળી મિલ્કત જેનું ક્ષેત્રફળ............ સમ.ચો.મી. (કાર્પેટ એરીયા) તથા કોમન વોશ એરીયા, બાલ્કની, સીડી, લીફ્ટ વિગેરે બાંધકામમાં વરાડે પડતા .... સમ.ચો.મી.નો વપરાશી હિસ્સો અને સદરહું સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનિટના હિસ્સો આવતી વણ વહેંચાયેલ.............સમચોરસમીટર જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી

લખાવી લેનાર

લખી આપનાર

....

....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

વહેંચણી ક્યારેય ન થઇ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની સદરહું મિલ્કત જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

ખુંટચારની વિગત

પૂર્વે	:-
પશ્ચિમે	:-
ઉત્તરે	:-
દક્ષિણે	:-

ઉપરોક્ત ખુંટચાર વચલી મિલ્કત તેના અસલ હદ, હક્ક, માપ સહિતની તેના ગટર પાણીના જોડાણ સહિતની તથા સદરહું મિલ્કતમાં લાઇટ, ટેલીફોનના દોરડા લાવવા લઇ જવાના હક્ક સહિતની તેમાં આવવા જવાના રસ્તાના હક્ક સહિતની મિલ્કત અમોએ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ બાનાખત તમો બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં લખી આપેલ છે.

એ રીતે આ બાનાખત અમોએ અમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાનપણે લખી આપેલ છે. જેનો તમામ મજકુર અમોને તથા અમારા ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઇનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, વકીલો, સક્શેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ, ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

લખાવી લેનાર　　　　　　　　લખી આપનાર

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

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE

આજ તારીખ :-........માહે..........સને.........ના દિને સાણંદ મુકામે

લખી આપનાર/એકતરફવાળાઃ-

(૧) ભીખાભાઈ રમણલાલ પટેલ

(૨) જૈમિન ભીખાભાઈ પટેલ

(૩) મનન ભીખાભાઈ પટેલ

(૪) હસમુખભાઈ રમણલાલ પટેલ

(૫) ગોપાલ હસમુખભાઈ પટેલ

ડેવલોપર/ત્રીજી તરફવાળા

અષ્ટવિનાયક ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર

એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

લખાવી લેનાર

....

લખી આપનાર

....

FOR, SHREE ASHTAVINAYAK INFRASTRUCTURE

SIGNATURE