ભુપતસિંહ આર. ચાવડા , એડવોકેટ

૨૬૫૪, વિધ્યાનગર સોસાયટી ,

પેથાપુર ,

તા&જી :- ગાંધીનગર

મો :- ૯૮૨૪૬૧૩૫૨૫

રજી.બાનાખત

દુકાન /ઓફીસ નં :-

બ્લોક નં :- ૨૦૩

ક્ષેત્રફળ :- ચો.મી

“------------------- “

મુ. પેથાપુર, તા&જી :- ગાંધીનગર

:: કબજા વગરનું રજી બાનાખત ::

ડીસ્ટ્રીકટ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે પેથાપુર ની સીમમાં આવેલ બ્લોક / સર્વે નં :- ૩૭૫/૧-અ-પૈકી ૧ જેનો ખાતા નં :- ૩૩૨ જેનો ફાયનલ પ્લૉટ નં :- ૧૫૮ , ટી.પી સ્કીમ નં :- ૧૬ , જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૩૧-૩૦ ચો.મી પૈકી ૨૦૩૪ ચો.મી વાળી વાણિજ્ય હેતુ માટે બિન ખેતી થયેલ મિલ્કત માં બાંધવામાં આવેલ અલગ અલગ મજલા વાળી દુકાનો જે " બોસ્કી પ્રાઈડ " ના નામ થી ઓળખાય છે જે દુકાનો પૈકી -------------------ફ્લોર પર આવેલ દુકાન નં :- -------- કે જેનું બાંધકામ નું ક્ષેત્રફળ :- --------- ચો.મી (નેટ કાર્પેટ એરીયા) તથા કોમન બાંધકામ સીડી , પેસેજ , લીફ્ટ , કોમન રોડ રસ્તા , વિગેરે માં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા આશરે --------- ચો.મી હક્ક , હિત , હિસ્સો મળી કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા આશરે ___________ ચો.મી તથા જમીન માં વગર વહેંચાયેલ આશરે ----- ચો.મી જમીન માલીકી હક્ક હિત , હિસ્સાવાળી મિલ્કત નો કબજા વગર ના રજી .બાનાખત નો કરાર ....

<u>લખી આપનાર</u> **:-** વેચાણ આપનાર

રૂદ્ર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો

PAN:- AATFR8271R

(૧). રમણલાલ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ PAN:- BSKPP3757N

ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- ખેતી , ધર્મે :- હિન્દુ ,

રહેવાસી :- વિઠ્ઠલનગર , પેથાપુર તા**&**જી :- ગાંધીનગર.

(૨). બળદેવભાઇ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ PAN:- BBYPP5869C

ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- ખેતી , ધર્મે :- હિન્દુ ,

રહેવાસી :- વિઠ્ઠલનગર , પેથાપુર તા**&**જી :- ગાંધીનગર.

(૩). બાલચંદભાઇ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ PAN:-BTBPP2681K

ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- ખેતી , ધર્મે :- હિન્દુ ,

રહેવાસી :- વિઠ્ઠલનગર , પેથાપુર તા**&**જી :- ગાંધીનગર.

(૪). રસિકભાઇ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ PAN:- BTIPP3724J

ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- ખેતી , ધર્મે :- હિન્દુ ,

રહેવાસી :- વિઠ્ઠલનગર , પેથાપુર તા**&**જી :- ગાંધીનગર.

(૫). માધાભાઇ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ PAN:- BRPPP3658C

ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- ખેતી , ધર્મે :- હિન્દુ ,

રહેવાસી :- વિઠ્ઠલનગર , પેથાપુર તા**&**જી :- ગાંધીનગર.

(૬). ભુપેન્દ્રભાઇ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ PAN:- BSKPP3744H

ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- ખેતી , ધર્મે :- હિન્દુ ,

રહેવાસી :- વિઠ્ઠલનગર , પેથાપુર તા**&**જી :- ગાંધીનગર.

(૭). પ્રદિપકુમાર હસમુખલાલ મોદી PAN:- AFCPM9177K

ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- વેપાર , ધર્મે :- હિન્દુ ,

રહેવાસી :- પેથાપુર તા**&**જી :- ગાંધીનગર

(૮). પ્રજાપતિ સુરેશકુમાર ચંદુલાલ PAN:- AAYPP4601N

ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- વેપાર , ધર્મે :- હિન્દુ ,

રહેવાસી :- પ્લોટ નં :- ૭૬૬/૨ , સેકટર :- ૩૦ , ગાંધીનગર

(૯). અરવિંદ ચુનીલાલ મહેતા PAN:- AAUPM 6424C

ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- વેપાર , ધર્મે :- હિન્દુ ,
રહેવાસી :- એ/૧૦, અનામીકા, એમ.વી.રોડ, અંધેરી-ઈસ્ટ, મુંબઈ

(૧૦). કંચનબેન હસમુખલાલ મોદી PAN:- AGPPM2316Q
ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- વેપાર , ધર્મે :- હિન્દુ ,
રહેવાસી :- નવા બજાર , પેથાપુર , તા&જી :- ગાંધીનગર.
(ઉપરોક્ત ૧ થી ૬ ના ઓ ની ૫૦% લેખે ની ભાગીદારી તથા ૭ થી ૧૦ નાઓ ની ૫૦% લેખે ની ભાગીદારી)

જેમને હવે પછી આ રજી. બાનાખત માં લખી આપનાર એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દ ના અર્થ માં હાલ ના તથા વખતો વખત ના પ્રોપરાયટર , ટ્રાનસફરીઓ , હોદ્દેદારો , સકસેસરો , રીપ્રેઝંટેટીવો , એસાઇનીઓ તેમજ અમારા વંશ વાલી વારસો વિગેરે તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

<u>લખાવી લેનાર</u> :- બીજી તરફવાળા

(૧).

ઉ.વ. :- પુખ્ત , ધંધો :- નોકરી/ઘરકામ ,ધર્મે :- હીન્દુ

રહે :-

જેમને હવે પછી આ રજી. બાનાખત માં લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દ ના અર્થ માં હાલ ના તથા વખતો વખત ના પ્રોપરાયટર , ટ્રાનસફરીઓ , હોદ્દેદારો , સકસેસરો , રીપ્રેઝંટેટીવો , એસાઇનીઓ તેમજ અમારા વંશ વાલી વારસો વિગેરે તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

જત આજરોજ અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર સાથે નીચે જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલ્કત નો કબજા વગર નો બાનાખત નો કરાર કરી આપીએ છીએ કે ....

ડીસ્ટ્રીકટ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે પેથાપુર ની સીમમાં આવેલ બ્લોક / સર્વે નં :- ૩૭૫/૧-અ-પૈકી ૧ જેનો ખાતા નં :- ૩૩૨ જેનો ફાયનલ પ્લૉટ નં :- ૧૫૮ , ટી.પી સ્કીમ નં :- ૧૬ , જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૩૧-૩૦ ચો.મી પૈકી ૨૦૩૪ ચો.મી વાળી વાણિજ્ય હેતુ માટે બિન ખેતી થયેલ મિલ્કત માં બાંધવામાં આવેલ અલગ અલગ મજલા વાળી દુકાનો જે "બોસ્કી પ્રાઇડ" ના નામ થી ઓળખાય છે જે દુકાનો પૈકી -------------------ફ્લોર પર આવેલ દુકાન નં :- -------- કે જેનું બાંધકામ નું ક્ષેત્રફળ :- --------- ચો.મી (નેટ કાર્પેટ એરીયા) તથા કોમન બાંધકામ સીડી , પેસેજ , લીફ્ટ , કોમન રોડ રસ્તા , વિગેરે માં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા આશરે --------- ચો.મી હકક , હિત , હિસ્સો મળી કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા આશરે ___________ ચો.મી તથા જમીન માં વગર વહેંચાયેલ આશરે ----- ચો.મી જમીન માલીકી હકક હિત , હિસ્સાવાળી મિલ્કત જે અમો લખી આપનાર ની માલીકી કબજા ભોગવટા ની મિલ્કત છે. (જેને હવે પછી આ કરાર માં મજકુર ફ્લેટ યા મીલ્કત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

૨. સદરહુ મિલ્કત અમો એક તરફવાળા (લખી આપનાર) ની માલીકી ની આવ્યા અંગે ની વિગત જે :-

સદરહુ વેચાણ થનાર મિલ્કત વાળી જમીન ના રેવન્યુ રેકર્ડ ની વિગત :-

૧ સદરહુ જમીન માં સૌ પ્રથમ વારસાઇ અંગે ની નોંધ કરવામાં આવેલ છે જે મુજબ સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર પટેલ ગોપાલદાસ કિશોરદાસ ગુજરી જવાથી તેઓ ના સીધીલીટી ના વારસદાર નરોત્તમદાસ ગોપાલદાસ નું નામ સદરહુ જમીન ના રેવન્યુ રેકર્ડ માં વારસાઇ હકક થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ નંબર :- ૫૨૬ થી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૨. ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન માં નામદાર મુંબઈ સરકાર ના ઓ.નં ૩૩૫૫ તા :- ૯/૧૨/૫૫ થી મુંબઈ સરકાર ના તા :- ૧૫ ડીસેમ્બર ૧૯૫૫ ના ગેઝેટ ભાગ ના પાન :- ૪૦૧ થી ઉપર જાહેર કરવા મુજબ સદરહુ જમીન ના ક્ષેત્રફળ ૨.૦ એકર ગુંઠા મુજબ હે.આર. ૨.૦૦ ગુંઠા કરતા જમીન ઓછી જમીન ને ટૂકડા તરીકે જાહેર કરવા અંગે નોંધ કરી.જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૮૮૯ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૩. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર પટેલ નરોત્તમદાસ ગોપાળદાસ તા :- ૩/૨/૧૯૫૮ ના રોજ મૈયત થવાથી તેઓ ના સીધીલીટી ના વારસદારો પટેલ ભોળાભાઈ નરોત્તમદાસ તથા વિઠલભાઈ નરોત્તમદાસ ના નામ વારસાઈ હક્ક થી દાખલ કરવા નોંધ કરી. જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૨૫૯૪ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૪. સદરહુ જમીન ભાઈ ભાગ ની વહેંચણી થી પટેલ વિઠલદાસ નરોત્તમદાસ તથા ભોળાભાઈ નરોત્તમદાસ નાઓ ના ભાગે આવેલ હોવા અંગેની નોંધ કરવામાં આવેલ છે જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૪૪૫૬ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૫. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં દુરસ્તી પત્રક નં ૨૫ મુજબ પેથાપુર રાંધેજા રોડ ના સંપાદન થવા અંગે ની નોંધ કરવામાં આવેલ છે જે મુજબ મે. ડી.લેંડ રેકર્ડ ના દુરસ્તીપત્રક નં ૨૫ આવવાથી તેના પ્રમાણે ગામ રેકર્ડ માં દુરસ્તી કરવાથી નોંધ કરી કે.જે.પી એસ.આર. ૪૭/૮૮/૮૯-તા:- ૨૦/૫/૮૯ મુજબ ની નોંધ કરી.

હાલ માં છે તે પ્રમાણે			દુરસ્તી મુજબ		
સર્વે	એ.ગુ.	આકાર	સર્વે	એ.ગુ.	આકાર
૩૭૫	૦-૭૫-૮૭	૩/૭૫	૩૭૫	૦-૬૨-૫૭	૩/૧૫
૧/અ		૧/અ			

ઉપર મુજબ ની દુરસ્તીપત્રક મુજબ જમીન કમી કરવા નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૮૧૪૨ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૫. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર પટેલ વિઠૃલ નરોત્તમદાસ તા:- ૧૪/૩/૨૦૦૫ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેઓ ના સીધીલીટી ના વારસદારો (૧) રમણલાલ વિઠૃલદાસ (૨) શકરીબેન વિઠૃલદાસ (૩) બળદેવભાઇ વિઠૃલદાસ (૩) બળદેવભાઇ વિઠૃલદાસ (૪) બાલચંદભાઇ વિઠૃલદાસ (૫) તારાબેન વિઠૃલદાસ (૬) રસીકભાઇ વિઠૃલદાસ (૭) નાથાભાઇ વિઠૃલદાસ (૮) ભુપેન્દ્રભાઇ વિઠૃલદાસ (૯) હંસાબેન વિઠૃલદાસ નાઓ ના નામ સદરહુ જમીન માં વારસાઇ હક્ક થી દાખલ કરવા નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૧૪૬૬ થી તા :- ૩/૨/૨૦૦૭ ના રોજ પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૬. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં હક્ક કમી અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન માં રમણલાલ વિઠલભાઇ તથા વિગેરે નું નામ ચાલે છે જે પૈકી (૧) શકરીબેન વિઠલદાસ (૨) તારાબેન વિઠલદાસ (૩) હંસાબેન વિઠલદાસ નાઓ એ પોતાનો તમામ હક્ક હિસ્સો સોગંદનામું કરી બાકી ના ખાતેદારો ની તરફેણ માં જતો કરેલ હોઇ જે અરજદાર ની અરજી, સોગંદનામું તથા ૭/૧૨ ની નકલ આધારે નોંધ કરી પાડવામાં આવેલ છે જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૨૩૭૭ થી તા :- ૧૧/૯/૨૦૦૮ ના રોજ પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૭. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ને વાણિજ્ય હેતુ કરવા માટે બિન ખેતી નો ઉપયોગ કરવા માટે ની મંજુરી મે. કલેકટર ગાંધીનગર ના એ તેમના હુક્મ નંબર સીબી /જમીન /બી.ખે ./એસ.આર. ૧૫૦/૧૪/વશી ૮૯૬૨ થી ૮૯૭૮ /૨૦૧૬ થી તારીખ :- ૧૬/૪/૨૦૧૬ ના રોજ આપેલ છે. અને

તે બાબત ની રીતસર ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હકક પત્રક માં નોંધ :- ૧૬૩૩૮ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૭. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ના ખાતેદારો (૧) રમણલાલ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ (૨) બળદેવભાઇ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ (૩) બાલચંદભાઇ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ (૪) રસિકભાઇ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ (૫) માધાભાઇ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ (૬) ભુપેન્દ્રભાઇ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ નાઓ પાસે થી હાલ ના અમો વેચાણ આપનારાઓ રૂદ્ર ઈંફ્રાસ્ટ્રકચર નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો એ સદરહુ મિલ્કત રજી વેચાણ દસ્તાવેજ નં :- ૭૬૦૪ થી તા :- ૨૩/૫/૨૦૧૬ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે જે અંગે ની વેચાણ નોંધ :- ૧૬૫૨૬ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૮. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં શરતચુક થી નોંધ :- ૧૬૫૨૭ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ ના મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

૯. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં મે. ગાંધીનગર ના પ્રિંસીપાલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબ શ્રી ની કોર્ટ માં રે.દી.મુ. નં :- ૨૦૮/૧૨ તા :- ૨૯/૯/૨૦૧૭ વાદી :- બાબુભાઇ ભોળીદાસ પટેલ વિગેરે નાઓ વિરુધ્ધ પ્રતિવાદીઓ :- રમણભાઇ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ વિગેરે નાઓ આંક :- ૧૫૦ થી સદરહુ દાવો કોઈપણ શરતો વિના બિન શરતી વીડ્રો કરવામાં આવેલ છે જે અંગ એની નોંધ નામ કોર્ટ ની પ્રમાણીત નકલ આધારે પાડવામાં આવેલ છે જે અંગ એની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હકક પત્રક માં નોંધ :- ૧૬૮૬૯ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

આમ સદરહુ મિલક્ત વેચવા નો અમો લખી આપનારાઓ ને ઉપરોક્ત વિગતે થી સંપુર્ણ અધિકાર આવેલ છે.

ત્યારબાદ એક તરફવાળા એ સદરહુ જમીન માં વાણિજ્ય હેતુ માટે ના બાંધકામ કરવા અંગે ના પ્લાન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ની

કચેરીએ થી તેમના પત્ર નં પી.આર. એમ. / પેથાપુર / ૮૦//૦૫/૨૦૧૬/૫૩૯/૨૦૧૭ તા :-૭/૨/૧૭ થી મંજુર કરાવી તે અંગે ની પરવાનગી મેળવી લીધેલ છે.

તેમજ સદરહુ મિલ્કત માં તમામ વેચાણ આપનારાઓ પૈકી (૧). પ્રદિપકુમાર હસમુખલાલ મોદી તથા (૨) ભુપેન્દ્રભાઈ વિઠૃલદાસ પટેલ નાઓ ને વેચાણ આપનારાઓ એ એક રજી. પાવર ઓફ એટર્ની નં :- ૩૬૩૩/૧૮ થી તા :-૨૮/૨/૨૦૧૮ ના રોજ સદરહુ મિલ્કત અંગે ના રજી. બાનાખત તથા રજી. દસ્તાવેજો માં રજીસ્ટ્રાર શ્રી ની કચેરી માં રૂબરૂ હાજર રહી સહી મતા કરવા તેમજ બીજા અન્ય વેચાણ આપનારાઓ ના માત્ર સહી મતા કરી સદર દસ્તાવેજ કબુલ કરવા અંગે નો પાવર આપેલ હોઈ જે મુજબ થી સદરહુ મિલ્કત ના દસ્તાવેજ માં અમો વેચાણ આપનારાઓ એ સહીઓ મતા કરેલ છે. અને અમારા વતી થી (૧). પ્રદિપકુમાર હસમુખલાલ મોદી તથા (૨) ભુપેન્દ્રભાઈ વિઠૃલદાસ પટેલ નાઓ હાજર રહી કબુલાત આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારાઓ ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. તેમજ સદરહુ પાવર ઓફ એટર્ની હાલ માં જીવંત અને અમલી છે.

હવે એક તરફવાળા સદરહુ જમીનો ઉપર ગુડાની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ ૨ બીઝેમેન્ટ તથા બ્લોક નં :- ---------- માં કુલ ______________ દુકાનો તથા ઓફીસો છે. (ગ્રાઉંડ ફ્લોર + ________) માળ ઉપર બાંધવા માંગે છે.

વધુ માં એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા એ નવા જી.ડી.સી.આર. મુજબ તારીખ :- ---------- ના રોજ રીવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી માટે અરજી કરેલ છે. જે મંજુર થયે થી વધારા ની ----------દુકાનો તથા ------

--- ઓફીસો + ---------- માળ સદરહુ જમીનો ઉપર બાંધવા માટે હક્કદાર છે. તેમજ તે બાબતે લખાવી લેનારે (એલોટી) એ કોઇ વાંધો કે તકરાર લઇ શકશે નહી.

હવે એક તરફવાલા તથા બીજી તરફવાળા એ સદરહુ સમગ્ર મિલ્કત પૈકી -------- મજલે આવેલ દુકાન /ઓફીસ નં :- ---------- કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ------- ચો.મી છે તથા બીલ્ટઅપ એરીયા --------- ચો.મી છે તે તથા સદરહુ સ્કીમ કે જે " બોસ્કી પ્રાઇડ " તરીકે ઓળખાય છે. તેની કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની જમીન માં --------- ચો.મી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા જમીન માલીકી હક્ક , હિત , હિસ્સાવાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ –એ માં કરવામાં આવેલ છે તે લખાવી લેનાર ને વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.

લખાવી લેનારે સદરહુ "બોસ્કી પ્રાઇડ " ની જમીન બાબતે કે જેના ઉપર દુકાન /ઓફીસ નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તેના ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ ની નકલ જે એટર્ની એટ લો અથવા એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા ના વકીલ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહુ જમીનો ના મિલ્કત કાર્ડ /ગામ ના નમુના :- ૭ તથા ૧૨ ના ઉતારાની વિશ્ર્વસનીય નકલો અને /અથવા અન્ય કોઇ સબંધીત રેવન્યુ રેકર્ડ કે જે સદરહુ પ્રોજેકટ વાળી જમીનો ને લાગુ પડે છે તે ચકાસેલ છે. અને તેનાથી તેઓ ને સંતોષ થયેલ છે.

સદરહુ "બોસ્કી પ્રાઇડ " ના બાંધકામ અંગે ખુલ્લી જગ્યા માટે ના લે આઉટ પ્લાનો એક તરફવાળા દ્વારા લાગુ પડતી ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે. જેની નકલ બીજી તરફવાળા એલોટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે. જેની નકલો બીજી તરફવાળા એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેકટ માટે એક તરફ્વાળા દ્રારા કેટલીક મંજુરીઓ જેવી કે એલીવેશન **(Alivation)** વિભાગો **(Section)** સ્પેશીફીકેશન વિગેરે ને લગતી પરવાનગીઓ સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ **(Local Authority)** દ્રારા મેળવવામાં આવેલ છે અને બાકી ની પરવાંગીઓ સમયે મેળવી આપવાની જવાબદારી પણ એક તરફ્વાળાની રહેશે. સદરહુ પ્રોજેકટ નું કામ પુર્ણ થયા પછી તે અંગે નું વપરાશ અંગે નું પ્રમાણપત્ર **(Occupancy Certifeate)** પણ મેળવી આપવાની જવાબદારી એક તરફ્વાળા તથા બીજી તરફ્વાળાની રહેશે.

એક તરફ્વાળા દ્રારા સદર બિલ્ડીંગ નું બાંધકામ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે.

હવે લખાવીલેનાર એલોટી દ્રારા એકતરફ્વાળા ને ---------- મજલે --------- બ્લોક માં આવેલ દુકાન /એફ્રીસ નંબર ----------- માતે અરજી કરવામાં આવેલ છે.

સદર દુકાન/ ઓફીસ નો કાર્પેટ એરીયા ------------- ચો.મી /ચો.ફુટ છે (કાર્પેટ એરીયા **(CARPET AREA)** એટલે દુકાન /ઓફીસ નો નેટ વાપરવાનો માળ નો વિસ્તાર કે જેમાં થી બહાર ની દિવાલો તેમજ તે વિસ્તારો કે જે સર્વિસ શાફ્ટ હેઠલ હોય , ફ્કત બાલ્કનીઓ અથવા વરંડા વિસ્તાર અને ફ્કત ખુલ્લી ટેરેસ વિસ્તાર બાકાત હોય , પરંતુ દુકાન /ઓફીસ ના તે વિસ્તાર કે જે આંતરિક ભાગલા દિવાલો થી ઢાકેલા હોય તે સમાવિષ્ટ છે.)

આમ , ઉપરોક્ત મુજબ થી અમો હાલ ના સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપનારાઓ સદરહુ મિલ્કત ના માલીક કબજેદાર અને ભોગવટેદાર બનેલ છીએ.

(૨) . તેમજ સદરહુ મિલ્કત માં તમામ વેચાણ આપનારાઓ પૈકી શ્રી ----------------------------------- ને વેચાણ આપનારાઓ એ એક રજી. પાવર ઓફ એટર્ની નં :- --------------- થી તા :- ------------- ના રોજ સદરહુ જમીન અંગે ના દસ્તાવેજો માં રજીસ્ટ્રાર શ્રી ની કચેરી માં રૂબરૂ હાજર રહી સહી મતા કરવા તેમજ બીજા અન્ય વેચાણ આપનારાઓ ના માત્ર સહી મતા કરી સદર દસ્તાવેજ કબુલ કરવા અંગે નો પાવર આપેલ હોઈ જે મુજબ થી સદરહુ મિલ્કત ના દસ્તાવેજ માં અમો વેચાણ આપનારાઓ એ સહીઓ મતા કરેલ છે. અને અમારા વતી થી -------------------- હાજર રહી કબુલાત આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારાઓ ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. તેમજ સદરહુ પાવર ઓફ એટર્ની હાલ માં જીવંત અને અમલી છે.

ડીસ્ટ્રીકટ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે પેથાપુર ની સીમમાં આવેલ બ્લોક / સર્વે નં :- ૩૭૫/૧-અ-પૈકી ૧ જેનો ખાતા નં :- ૩૩૨ જેનો ફાયનલ પ્લૉટ નં :- ૧૫૮ , ટી.પી સ્કીમ નં :- ૧૬ , જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૩૧-૩૦ ચો.મી પૈકી ૨૦૩૪ ચો.મી વાળી વાણિજ્ય હેતુ માટે બિન ખેતી થયેલ મિલ્કત માં બાંધવામાં આવેલ અલગ અલગ મજલા વાળી દુકાનો જે "બોસ્કી પ્રાઇડ " ના નામ થી ઓળખાય છે જે દુકાનો પૈકી -------------------ફ્લોર પર આવેલ દુકાન નં :- -------- કે જેનું બાંધકામ નું ક્ષેત્રફળ :- --------- ચો.મી (નેટ કાર્પેટ એરીયા) તથા કોમન બાંધકામ સીડી , પેસેજ , લીફ્ટ , કોમન રોડ રસ્તા , વિગેરે માં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા આશરે --------- ચો.મી હક્ક , હિત , હિસ્સો મળી કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા આશરે ___________ ચો.મી તથા જમીન માં વગર વહેંચાયેલ આશરે ----- ચો.મી જમીન માલીકી હક્ક હિત , હિસ્સાવાળી મિલ્કત જો તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર ની સ્કીમ માં સદર મિલ્કત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ

સદર મિલ્કત ની વેચાણ કિંમત રૂ ! --------------------------/- અંકે રૂપિયા --------------- પુરા માં વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે જેમાં વેચાણ કિંમત માં થી રૂ ! -------------/- અંકે રૂપિયા ------------------- પુરા મિલ્કત ની અવેજ ની કિંમત ચેક / રોકડે થી અમો વેચાણ આપનાર ને લખાવી લેનારે ચુકવી આપેલ છે. જે શરત ને આધીન તમો વેચાણ લેનારે મજકુર મિલ્કત વેચાણ રાખતા અગાઉ જરૂરી બુકીંગ ફોર્મ ભરેલ છે. જેની શરતો અને નિયમો વાંચી સમજી , વિચારે ને મજકુર મિલ્કત તમો લખાવી લેનાર વેચાણ લેવા સંમત થયેલા છો.

અવેજ ચુકવ્યાની વિગત .....

-: બાનાખત ની રકમ :-

રકમ રૂપિયા	વિગત

આમ , ઉપરોક્ત ચુકવેલ રકમ મળ્યા ની પહોંચ વેચાણ આપનાર ને મળેલ છે. જે બાનાની ચુકવેલ રકમ રૂ ! ----------------/- અંકે રૂપિયા ------------------------ પુરા ની રકમ મજકુર મિલ્કત ની કુલ નક્કી થયેલ કિંમત માં થી હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજ માં મજરે આપવાની છે.

આમ નીચે પરિશિષ્ટ માં જણાવેલ મિલ્કત નું નીચે જણાવેલ બાનાખત ની શરતો પ્રમાણે બાનાખત કરી આપીએ છીએ.

પરિશિષ્ટ

ડીસ્ટ્રીકટ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર ના મોજે પેથાપુર ની સીમમાં આવેલ બ્લોક / સર્વે નં :- ૩૭૫/૧-અ-પૈકી ૧ જેનો ખાતા નં :- ૩૩૨ જેનો ફાયનલ પ્લૉટ નં :- ૧૫૮ , ટી.પી સ્કીમ નં :- ૧૬ , જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૩૧-૩૦ ચો.મી પૈકી ૨૦૩૪ ચો.મી વાળી વાણિજ્ય હેતુ માટે બિન ખેતી થયેલ મિલ્કત માં બાંધવામાં આવેલ અલગ અલગ મજલા વાળી દુકાનો જે "બોસ્કી પ્રાઇડ " ના નામ થી ઓળખાય છે જે દુકાનો પૈકી -------------------ફ્લોર પર આવેલ દુકાન નં :- -------- કે જેનું બાંધકામ નું ક્ષેત્રફળ :- --------- ચો.મી (નેટ કાર્પેટ એરીયા) તથા કોમન બાંધકામ સીડી , પેસેજ , લીફ્ટ , કોમન રોડ રસ્તા , વિગેરે માં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા આશરે --------- ચો.મી હક્ક , હિત , હિસ્સો મળી કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા આશરે ___________ ચો.મી તથા જમીન માં વગર વહેંચાયેલ આશરે ----- ચો.મી જમીન માલીકી હક્ક હિત , હિસ્સાવાળી મિલ્કત

::-- :: જેના ખુંટચારની વિગત જે ::--::

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

સદર કાયદાની કલમ -૧૩ હેઠળ પ્રયોજકે લેખિત માં સદર દુકાન /એફીસ માટે લખાવી લેનાર એલોટી સાથે વેચાણ કરાર કરવો જરૂરી હોય સદરહુ કરાર રજુ કર્યે થી સદર કરાર ને રજીસ્ટ્રેશન એકત ૧૯૦૮ થી નોંધવામાં આવશે.

આ કરાર માં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સહમતી મુજબ પ્રયોજક **(PROMOTER)** આથી દુકાન /ઓફીસ વેચાણ અકવા અને એલોટી આથી ખરીદવા સંમત થાય છે.

આથી આ કરાર નીચેના સાક્ષીઓ ની હાજરી માં સર્વે પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતો એ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો :-

૧. એક તરફવાળા સદરહુ જમીનો ઉપર ગુડા ની વર્તમાન વિકાસ પરવાનગી મુજબ --------------- બેઝમેંટ તથા બ્લોક નં ---------- થી ------- માં કુલ ---------- દુકાનો /ઓફીસો (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર + ---------- માળ) મંજુર થયેલ પ્લાન , ડીઝાઈન અને વિશિષ્ટતા કે જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધિશ દ્રારા સમયે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ છે તે મુજબ બાંધવાનું છે.

જોકે પ્રયોજકે સદરહુ બિલ્ડીંગ ના એલિવેશન કે તેના સ્ટ્રકચર માં ફેરફાર કરવા હોય અથવા આવા ફેરફાર કોઈ સરકારી સત્તાધિશ દ્રારા જરૂરી હોય અને કાયદામાં થયેલ ફેરફાર ને લીધે જરૂરી હોય અને તેના કારણે લખાવી લેનાર ની દુકાન /ઓફીસ ને વિપરીત અસર કરે તેવા હોય તો તેવા સંજોગો માં એક તરફવાળા એ બીજી તરફવાળા એલોટીની અગાઉ થી મંજુરી મેળવવાની રહેશે.

૧.-એ . ૧ બીજી તરફવાળા એલોટી આથી એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા પાસે થી ખરીદવા સહમત થાય છે. અને એક તરફવાળા

આથી બીજી તરફવાળા એલોટી ને " બોસ્કી પ્રાઈડ " માં બ્લોક નં :- --------- માં -------- માળે (એપ્રુવ્ડ પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીંથ ઉપર --------- મજલે) આવેલ દુકાન /ઓફીસ નં :- --------- તે વાણિજ્ય પ્રકાર ની દુકાન /ઓફીસ કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ---------- ચો.મી /ચો.ફુટ છે. તે રૂ! -------------------/- જેમાં રૂ! -------------- સમાવિષ્ટ છે તે સદરહુ સ્કીમ ના કોમન પ્લૉટ , રોડ , રસ્તા તથા વણ વહેંચાયેલ જમીન તથા કોમન વિસ્તાર ની સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસ ને સંલગ્ન છે. કે જેને અહીં જોવડામાં આવેલ છે. (દુકાન /ઓફીસ ની કિંમત જેમાં સપ્રમાણ કોમન વિસ્તાર સવલતો ની કિંમત અને પાર્કીંગ ની જગ્યા ને અલગ થી દર્શાવવાની રહેશે.)

૧.૨ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા એલોટીને બાલ્કની વરંડા (૧) જેનો વિસ્તાર ---------- ચો.મી /ચો.ફુટ છે. કેજે દુકાન /ઓફીસ નો ભાગ છે તેને રૂ! ------------ ના અવેજ થી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

૧.૩ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા ઓલોટી ને ધોવાના વિસ્તાર ની બાલ્કની **(WASH AREA)** કે જેનો વિસ્તાર -------------- ચો.મી /ચો.ફુટ છે. કેજે દુકાન /ઓફીસ નો ભાગ છે. તેને રૂ! -------------/- ના અવેજ થી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

૧.૪ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા એલોટી ને ખુલ્લી ટૅરેસ **(OPEN TERRACE)** કે જેનો વિસ્તાર ------------- ચો.મી /ચો.ફુટ છે કે

જે દુકાન /ઓફીસ નો ભાગ છે તેને રૂ! --------------/- ના અવેજ થી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

૧.૫ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા એલોટી ને ખુલ્લી પાર્કીંગ ની જગ્યા **(OPEN PARKING SPACE)** કે જેનો નંબર :- ---------- છે. કે જે લે આઉટ માં દર્શાવેલ બેઝમેન્ટ /સ્ટીલ્ટ /પોડીયમ માં બાંધવામાં આવેલ છે તેને રૂ! ------------/- ના અવેજ થી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે

૧.૬ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા એલોટી ને બંધ પાર્કીંગ જગ્યા **(covered parking space)** જેનો નંબર :- ------------ છે કે જે લે આઉટ માં દર્શાવેલ બેઝમેન્ટ /સ્ટીલ્ટ /પોડીયમ માં બાંધવામાં આવેલ છે તેને રૂ! ------------/- ના અવેજ થી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે

૧.-બી . કુલ અવેજ ની રકમ જે દુકાન /ઓફીસ ની છે જે અહીં ઉપર ક્લોઝ ૧ (એ) (૧) થી (૬) માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે રૂ! ------------------/- છે.

૧.-સી. બીજીતરફવાળા – એલોટી એ આ કરાર કરતા પહેલા રૂ! --------------/- અંકે રૂપિયા ------------- પુરા (કુલ અવેજ ની ૧૦% કરતાં વધારે નહીં) એક તરફવાળા ને ચુકવેલ છે. આથી ત્રીજી તરફવાળા એલોટી ને એક તરફવાળા ને બાકી ની રકમ રૂ! -----------------/- પુરા નીચે મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧. રૂ!---------------------/- (અંકે રૂપિયા ----------------પુરા) (કુલ અવેજ ની રકમ ના ૩૦% કરતાં વધારે નહીં) એક તરફવાળા **(promoter)** ને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૨. રૂ!-----------------/- (અંકે રૂપિયા ----------------- પુરા) (કુલ અવેજ ની રકમ ના ૪૫% કરતાં વધારે નહીં) એક તરફવાળા **(promoter)** ને બિલ્ડીંગ ના પ્લીંથ નું કામ પુર્ણ થયે થી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર દુકાન /ઓફીસ આવેલ છે. તેનું કામ પુર્ણ થયે થી ચુકવવાના રહેશે.

૩. રૂ!----------------/- (અંકે રૂપિયા ------------------- પુરા) (કુલ અવેજ ની રકમ ના ૭૦% કરતાં વધારે નહીં) એક તરફવાળા **(promoter)** ને સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બીલ્ડીંગ ના પોડીયમ અને સ્ટીલ્થ અથવા વીંગ સામેલ હોય તેનું કામ પુણ થયે થી ચુકવવાના રહેશે.

૪. રૂ!----------------/- (અંકે રૂપિયા ------------------- પુરા) (કુલ અવેજ ની રકમ ના ૭૫% કરતાં વધારે નહીં) એક તરફવાળા **(promoter)** ને સદર દુકાન /ઓફીસ ની દિવાલ અંદર ના પ્લાસટર , ફ્લોરીંગ ,દરવાજા અને બારીઓ નું કામ પુર્ણ થયે થી ચુકવવાના રહેશે.

૫. રૂ!--------------/- (અંકે રૂપિયા ------------------- પુરા) (કુલ અવેજ ની રકમ ના ૮૦% કરતાં વધારે નહીં) એક તરફવાળા **(promoter)** ને સેનેટરી ફીટીંગ્સ , દાદર , લીફ્ટ ના કુવા,

લોબીઓ સદર દુકાન /ઓફીસ ના માળ ના લેવલ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૬. રૂ!--------------/- (અંકે રૂપિયા ------------------- પુરા) (કુલ અવેજ ની રકમ ના ૮૫% કરતાં વધારે નહીં) એક તરફવાળા **(promoter)** ને સદરહુ બીલ્ડીંગ અથવા વીંગ ના બહાર ના પ્લમ્બીંગ અને બહાર ના પ્લાસ્ટર , એલીવેશન , ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે જેમાં દુકાન /ઓફીસ આવેલ છે તે પુણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૭. રૂ!--------------/- (અંકે રૂપિયા ------------------- પુરા) (કુલ અવેજ ની રકમ ના ૯૫ % કરતાં વધારે નહીં) એક તરફવાળા **(promoter)** ને લીફ્ટ , વોટરપંપ , ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ , ઈલેકટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણ ની જરૂરીયાત , આગળ ની લોબી , પ્લીંથ સુરક્ષા , પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગ ના વેચાણ કરાર માં અથવા વીંગ માં કે જેમાં સદર દુકાન/ઓફીસ આવેલું હોય તે પુણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૮. બાકી ની રકમ રૂ!-------------/- (અંકે રૂપિયા ----------- પુરા) દુકાન /ઓફીસ નો કબજો બીજી તરફવાળા ને સોંપવાના સમયે પાક્કા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને અથવા વપરાશ અંગે નું પ્રમાણપત્ર મળ્યે થી ચુકવવાના રહેશે.

૧(ડી). ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમત માં કોઈપણ જાત ના ટેક્ષ નો સમાવેશ થતો નથી. આવા ટેક્ષ બીજી તરફવાળા એલોટી એ એક તરફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબ ભરપાઈ

કરવાના રહેશે. (આ ટેક્ષો માં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ , જી.એસ.ટી. , સેસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેકટ માટે કરવાના હોય અને જે પ્રયોજક **(promoter)** દ્રારા બીજી તરફ્વાળા એલોટી તરફ થી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષો નો સમાવેશ થાય છે)

૧(ઈ). કુલ કિંમત ક્રમશ: વધારા મુકત છે. સિવાય કે વધારો /વિકાસ , વિકાસ ચાર્જીસ વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધિશ ને અથવા અન્ય ચાર્જીસ માં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધિશ દ્રારા સ્થાનીક બોડીઓ સરકાર દ્રારા સમયે સમયે લગાવડામાં આવે એક તરફ્વાળા તથા બીજી તરફ્વાળા એ આવા વધારા ના ચાર્જ માટે જે તે સક્ષમ સત્તાધિશ નું જાહેરનામું , હુકમ , નિયમ , અધિનિયમ , નોટીસ વિગેરે ની નકલ બીજી તરફ્વાળા એલોટી ને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડીમાન્ડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

૧(એફ). બીજી તરફ્વાળા એલોટી દ્રારા અવેજ ની રકમ સરખા હપ્તામાં અને યોગ્ય સમય પહેલા ચુકવવામાં આવેલ હોય તો તેવા સંજોગો માં એક તરફ્વાળા **(promoter)** તેમની મનસુફી થી આવા વહેલા ચુકવણા ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૮% (ટકા) લેખે બીજી તરફ્વાળા ને રીબેટ આપી શકશે. આવુ રીબેટ કાયદાની કોઈ જોગવાઈ કે કોઈપણ રીવીઝન ને અધિન રહેશે નહી અને આવુ રીબેટ ફકટ એક જ વખત આપવામાં આવશે.આ બાબતે બીજી

તરફવાળા એક તરફવાળા સામે કોઇ કાનુની તકરાર કે દાવો ઉપસ્થીત કરી શકશે નહી.

૧(જી). એક તરફવાળા સદરહુ બિલ્ડીંગ નું કામ પુર્ણ થઇ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધિશ દ્રારા વપરાશ અંગે નું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે બીજી તરફવાળા એલૉટી ને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે જો આવા કાર્પેટ એરીયા માં કોઇ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩% ના ફેરફાર કેપ ને આધિન રહેશે જો કાર્પેટ એરીયા ની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને એકતરફવાળા એ વધારાની રકમ જે બીજી તરફવાળા એલોટી દ્રારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસ માં વાર્ષિક ૮% ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયા માં વધારો હોય તો એક તરફવાળા એલોટી પાસે થી આવી વધારા ની રકમ બીજા ચુકવણા ના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે આવા વધારાના નાણા આ કરાર ના કલોઝ (૧) (અ) માં જે કાર્પેટ એરીયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરીયા ના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.

૧(એચ). એલોટી પ્રયોજક **(promoter)** ને તેના દ્રારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ જે કાયદેસર ની બાકી રકમ સામે જો કોઇ હોય તો કે જે પ્રયોજક **(promoter)** ને તેના ડીસ્ક્રીપ્શન મુજબ સરભર કરવા સત્તા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે જે પ્રયોજક **(promoter)** ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઇ વાંધો /માંગણા કરશે નહી.

નોંધ :- દરેક હપ્તા કે જે ક્લોઝ -૨ અને ૩ માં જણાવવામાં આવેલ છે તેને જેટલા નંબર ના ભોંયતળિયા, પોડીયમો અને માળો કે જે બહુમાળી મકાન ના કેસ માં હોય તે પ્રમાણે હપ્તામાં પેટા ભાગ કરી તેને ચુકવી આપશે.

૨.૧ એક તરફવાળા **(promoter)** આથી બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ બિલ્ડીંગ ના પ્લાન મંજુર કરાવતા સમયે તથા મંજુર કરાવ્યા પછી જે તે સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્રારા લાગુ પાડવામાં આવેલ /આવનાર તમામ શરતો , પ્રબંધો અને નિયમો નું પાલન કરશે વધુ માં એક તરફવાળા એ બીજી તરફવાળા એલોટી ને સદરહુ દુકાન /ઓફીસ નો કબજો સોંપતા પહેલા જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ પાસે થી વપરાશ અંગે નું પ્રમાણપત્ર **(OCCUPANCY CERTIFICATE)** મેળવી આપવાનું રહેશે.

૨.૨ સમય મર્યાદા એક તરફવાળા **(promoter)** અને બીજી તરફવાળા એલોટી માટે અનિવાર્ય છે. એક તરફવાળાએ **(promoter)** સદરહુ પ્રોજેકટ ને નિયત સમય મર્યાદા માં પુર્ણ કરી ને દુકાન /ઓફીસ નો કબજો બીજી તરફવાળા એલોટી ને આપવાનો રહેશે. અને કોમન વિસ્તાર નો કબજો સદરહુ બોસ્કી પ્રાઈડ માટે રચનાર /રચાયેલ એસોસીએશન ને વપરાશ અંગે નું પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવાતો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ. અથવા બન્ને મળ્યા બાદ સોંપવાનો રહેશે.

૩. પ્રયોજક **(promoter)** આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે એફ.એસ.આઇ. જે ઉપલબધ છે તે સદરહુ પ્રોજેકટ ની **----------**

--- ચો.મી જમીન માટે છે. અને પ્રયોજ્ક **(promoter)** દ્વારા એફ.એસ.આઇ. / ટી.ડી.આર. વાપરવા /મેળવવા અથવા જે એફ.એસ.આઇ. પ્રીમીયમ ના ચુકવણા થી ઉપલબ્ધ હોય અથવા એફ.એસ.આઇ. ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી જુદી યોજનાઓ નો અમલ કર્યે થી જે એફ.એસ.આઇ. (જી.ડી.સી.આર) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમ માં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા એફ.એસ.આઇ. વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્ય માં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમ માં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેક્ટ ને લાગુ પડતા હોય પ્રયોજકે એફ.એસ.આઇ. જાહેર કરેલા છે જે સુચિત તથા વપરાશ માટે હોય અને એલોટી દ્વારા સદર દુકાન /ઓફીસ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે સદર સુચિત બાંધકામ ને આધારી હોય અને દુકાન /ઓફીસ નું વેચાણ કે જે પ્રયોજક **(promoter)** ની જ છે. એટલેકે હાલ માં એક તરફ્વાળા દ્વારા જે વિકાસ પરવાનગી મેળવવામાં આવેલ છે. તે ગુડા ના જી.ડી.સી.આર. ના જુના નિયમો મુજબ છે હવે હાલ માં નવો જી.ડી.સી.આર. અથવા કોમન જી.ડી.સી.આર. મુજબ વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય છે. તે પ્રમાણે એક તરફ્વાળા એ નવી પરમીશન માટે રીવાઈઝડ અરજી ગુડા માં કરેલી છે. અને તે પ્રમાણે બ્લોક નં એ.બી તથા સી માં વધારાના બે (૦૨) માળ મળવાપાત્ર છે અને બ્લોક નં ડી માં વધારા ના ----------- માળ મળવાપાત્ર થાય છે. તે પ્રમાણે નવી મંજુરી મુજબ એક તરફ્વાળા બાંધકામ કરી શકશે

અને તેનું વેચાણ પણ અન્ય કોઈને કરી શકશે આ બાબતે બીજી તરફવાળા એલોટી અથવા તેમના વંશ , વાલી , વારસદારો વિગેરે એ કોઇ વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થીત કરવા /કરાવવાના નથી.

૪.૧ જો એક તરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** નિયત સમય મર્યાદા માં પ્રોજેકટ ને પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને બીજી તરફવાળા એલોટી ને સમયસર જો કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** બીજી તરફવાળા એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવામાં રસ ધરાવતાન નથી. તેને બીજી તરફવાળા એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પર વાર્ષિક સેંકડે ૮% (ટકા) ના દરે દરેક માસ ની ઢીલ (ડીલે) માટે જ્યાંસુધી કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી વ્યાજ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૪.૨ ઉપરોક્ત પેરા નં ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ જો એલોટી દ્રારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય (સપ્રમાણ હિસ્સાની રકમ સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્રારા લાગુ પાડવામાં આવેલ વેરાઓ તથા અન્ય લ્હેણાં) તે રકમ ચુકવવામાં સળંગ ત્રણ વખત કરતાં કસુર કરે તો તેવા સંજોગો માં એક તરફવાળા પ્રયોજક પોતાની મરજી થી આ કરાર રદ્ કરવા હક્કદાર રહેશે તેમ બીજી તરફવાળા એલોટી આથી કબુલ કરે છે.

વધુ માં બીજી તરફવાળા એલોટી દ્રારા જે હપ્તા ચુકવાઇ ગયા હોય તે હપ્તાની રકમ માટે એક તરફવાળા દ્રારા એલોટીને કોઈપણ પ્રકાર નું વ્યાજ કે અન્ય રકમ કે વળતર ચુકાવવામાં નહી આવે તેમજ સોદો રદ્ થાય તો તેવા સંજોગો માં સદરહુ હપ્તાની

રકમ માં થી સર્વિસ ટેક્ષ તેમજ અન્ય સરકારી ટેક્ષો વિગેરે કાપી ને તે રકમ બીજી તરફ્વાળા એલૉટી ને પરત કરવામાં આવશે.

જોકે કે એક તરફ્વાળા પ્રયોજકે સદરહુ કરાર રદ્ કરતાં પહેલા બીજી તરફ્વાળા એલોટીને ૧૫ દિવસ ની લેખિત માં નોટીસ આપીને તથા બીજી તરફ્વાળા એલૉટી દ્વારા આપવામાં આવેલ ઈમેઈલ એડ્રસ ઉપર જાણ કરવાની રહેશે. સદરહુ નોટીસ માં એક તરફ્વાળા પ્રયોજકે સદરહુ કરાર રદ્ કરવા અંગે નું કારણ જણાવવાનું રહેશે. લેખિત નોટીસ ની સમય મર્યાદા માં જો બીજી તરફ્વાળા એલોટી દ્વારા બાનાખત રદ્ કરવાના કારણ નું યોગ્ય રીતે નિકાલ કરવામાં ન આવે તેવા સંજોગો માં નોટીસ નો અંત થયે થી એકતરફ્વાલા પ્રયોજ સદરહુ કરાર રદ્ કરવા હક્કદાર રહેશે.

ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદરહુ કરાર નો અંત થયે થી એક તરફ્વાળા પ્રયોજક તથા બીજી તરફ્વાળા એલોટી એ રકમ આપેલ હોય તેમાં થી નક્કી કર્યા મુજબ રકમ કાપીને બાકી ની રકમ કરાર રદ્ થયા ના ૩૦ દિવસ ની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે.

૫. ફ્લોરીંગ ના ફીક્ષચર અને ફીટીંગ્સ અને અન્ય સવલતો જેવી કે એક કરતાં વધારે લીફ્ટ વિગેરે કે જે એક તરફ્વાળા પ્રયોજક દ્વારા સદરહુ બિલ્ડીંગ તથા દુકાન /ઓફીસ માં આપવામાં આવેલ છે તેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડેલ એનેક્ષચર **(Annexure-c)** માં કરવામાં આવેલ છે. વધુ માં એક તરફ્વાળા પ્રયોજક આથી જાહેર કરીએ છીએ કે સદરહુ દુકાન ઓફીસ ના બ્રોશર માં દર્શાવવામાં આવેલ ઇંટીરીયર તથા ફર્નીચર માત્ર સમજ માટે દર્શાવવામાં

આવેલ છે. સદરહુ ઈંટીરીયર તથા ફર્નીચર આ કરાર અન્વયે વેચાણ આપેલ દુકાન /ઓફીસ નો ભાગ નથી.

૬. એક તરફવાળા પ્રયોજકે દુકાન /ઓફીસ નો કબજો ત્રીજી તરફવાલા એલોટી ને ------------- તારીખ સુધી માં અથવા તે પહેલા આપવાનો રહેશે જો એક તરફવાળા પ્રયોજક કે તેના એજન્ટો ઉપરોક્ત દુકાન /ઓફીસ નો કબજો તેના નિયંત્રણ બહાર ના કારણો સિવાય બીજી તરફવાળા એલોટી ને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળા પ્રયોજક બીજી તરફવાળા એલોટી ને તેઓ એ આપેલ રકમ વ્યાજ સહીત ઉપરોક્ત પેરા નં ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જોકે એક તરફવાળા પ્રયોજક કબજો ના સોંપવા અંગે ના યોગ્ય સમય ના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે કે જ્યારે દુકાન /ઓફીસ નો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બીલ્ડીંગ ની પુર્ણતા માં નીચેના કારણસર ઢીલ (ડીલે) થાય.

૧. યુધ્ધ , પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી આફતો **(WAR , CIVIL COMMOTION OR ACT FO GOD)**

૨. સરકારી નોટીસ , હુકમ , નિયમ , જાહેર નામું અને અથવા સત્તાધીશ દ્રારા આપવામાં આવેલ હુક્મ **(Any Notice, order , rule , notification of the Government and /or other public or competent authority /court)**

૭.૧ કબજો લેવાની પ્રક્રીયા :- સક્ષમ સત્તાધીશ તરફ થી કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યે થી તેમજ બીજી તરફવાળા એલોટી દ્રારા કરાર

મુજબ અવેજ ની ચુકવણી થયા બાદ એક તરફવાળા પ્રયોજકે બીજી તરફવાળા એલોટી ને લેખિત માં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે જે ત્રણ માસ ની અંદર જયારે આવી નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી કબજો એલોટીને આવવાનો રહેશે. વધુ માં બીજી તરફવાળા એલોટી એ એકતરફવાળા પ્રમોટર ને ઉચ્ચક કિંમત રૂ! --------------/- અંકે રૂપિયા -------------) પુરા સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કત ના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ પેટે ચુકવી આપેલ છે. એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત નું વપરાશ અંગે નું પ્રમાણપત્ર આવ્યે થી બીજી તરફવાળાને દિન -૭ માં લેખિત માં જાણ કરવાની રહેશે.

૭.૨. બીજી તરફવાળા એ સદરહુ દુકાન /ઓફીસ નો કબજો એક તરફવાળા તરફ થી કબજો લેવા અંગે ની નોટીસ મળ્યે થી ૧૫ દિવસ ની અંદર લઈ લેવાનો રહેશે.

૭.૩ બીજી તરફવાળા એલોટી દ્રારા દુકાન /ઓફીસ નો કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા **(Failure of allotee to take possession of (shop/office)**

એક તરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** તરફ થી લેખિત માં પેરા નં :- ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજા લેવા બાબત ની જાણ થયા બાદ બીજી તરફવાળા એ સદરહુ દુકાન /ઓફીસ નો કબજો એક તરફવાળા પ્રયોજક ને જરૂરી બાંહેધરી , અન્ડર સ્ટેન્ડીંગ તથા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે કરાર માં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે તે આપીને સદરહુ દુકાન /ઓફીસ નો કબજો લેવાનો રહેશે અને જો

બીજી તરફવાળા ૭.૧ માં જણાવેલ સમય માં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગો માં બીજી તરફવાળા કબજો લેવાની નોટીસ મુદત પુર્ણ થયા તારીખ થી સદરહુ દુકાન /ઓફીસ ના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ જે તારીખે દુકાન /ઓફીસ નો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં દુકાન /ઓફીસ આવેલ છે. તેમાં જકો કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય વર્કમેન શીપ ની ખામીઓ હોય સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈઓ માં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે વ્યાજબી સમય માં એક તરફવાલા એ સુધારી આપવાની રહેશે અને અથવા ત્રીજી તરફવાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એક તરફવાળા સ્ટ્રક્ચર અંગે ની કોઈપણ ખામીઓ જેવી કે વર્કમેન શીપ ની ખામીઓ , સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈઓ માં ખામી કે જે તેઓ ના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહી.

૮. બીજી તરફવાળા એ સદરહુ દુકાન /ઓફીસ યા તેના કોઈ ભાગ નો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત ઓફીસ , શોરુમ દુકાન , ગોડાઉન કોઈ ધંધો અથવા ઈંડસ્ટ્રીઝ ચલાવવા માટેજ કરવાનો રહેશે. અને ગેરેજ નો અથવા પાર્કીંગ નો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફકત કરવાનો રહેશે. વધુ માં સદરહુ દુકાન /ઓફીસ હોલ્ડરોએ તેમન વાહનો એક તરફવાળા દ્વારા નિયત કરેલ પાર્કીંગ ની જગ્યા માંજ પાર્ક કરવાના રહેશે બીજી તરફવાળાનો

એક તરફવાળા દ્રારા રીઝર્વ રાખવામાં આવેલ પાર્કીંગ ની જગ્યા માં કોઈપણ પ્રકાર નો હક્ક દાવો રહેશે નહી. આવી રીઝર્વ રાખેલી પાર્કીંગ ની જગ્યા એક તરફવાળા ઈચ્છે તે દુકાન /ઓફીસ હોલ્ડર ને વેચાણ આપવા સ્વતંત્ર રીતે હક્કદાર છે.

વધુ માં આ કરાર ના એનેક્ષર સી માં જોડાયેલ પ્લાન માં દર્શાવ્યા મુજબ ટેરેસ નો સંપુર્ણ માલીકી હક્ક એક તરફવાળા નો રહેશે. એક તરફવાલા સદરહુ ટેરેસ ના માલીકી હક્કો અન્ય કોઈપણ ત્રાહીત વ્યક્તિને તેમની મનસુફી થી વેચાણ આપવા માટે સ્વતંત્ર છે. તે બાબતે બીજી તરફવાળા એક તેમના વંશ , વાલી , વારસો એ કોઈપણ જાત ની દાવાદુવી કે તકરાર ઉભી કરવાની નથી તેમ બીજી તરફવાળા આથી કબુલ કરે છે.

૯. ભવિષ્ય માં બીજી તરફવાલા તથા અન્ય સહ માલીકો માટે એસોસીએશન ની એક તરફવાળા જ્યારે રચના કરે ત્યારે આવા એશોસીએશન માં બીજી તરફવાળા એ ફરજીયાત પણે સભ્ય બનવાનું રહેશે અને આ એશોસીએશન સદરહુ ઈમારત કેતેના ભાગ ના વહીવટ ને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમો નું પાલન બીજી તરફવાળા એ અવશ્ય કરવાનું રહેશે બીજી તરફવાળા એ સદરહુ એસોશીએશન બનાવવા માટે સમયે સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીશ્રેશન અને સભાસદ માટે કઝીક્યુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અતલ્વા એસોસીએશન ના અથવા લીમીટેડ કંપની ના રજીસ્ટેશન માતે જરૂરી હોય અને સ્ભ્ય બનાવવામાટે જરૂરી હોય કે જેમાં

સુચિત સોસાયટી ના બાયલોઝ સામેલ હોય તે યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી એક તરફવાળા તેઓ માં ગે ત્યારથી ૭ દિવસ માં પુરા પાડવાના રહેશે. કે જેથી કરીને એક અરફવાળા કોમન ઓર્ફેનાઈઝેશન રજીસ્ટર્ડ કરી શકે જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશન ના ખરડા માં કે કો ઓપરેટીવ સોસાયટી ના રજીસ્ટ્રાર દ્રારા જરૂરી હોય અથવા કંપની ના રજીસ્ટ્રાર દ્રારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સતાધીશ દ્રારા જરૂરી હોય તેમાં ફેરફાર કરે બદલાવ કરવામાં આવે તો બીજી તરફવાળા એ આ બાબતે કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહી.

૯.૧ એક તરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** દ્રારા બીજી તરફવાળા ને દુકાન /ઓફીસ ના તૈયાર થવા બાબતે આપવામાં આવેલ નોટીસ ના ૧૫ દિવસમાં બીજી તરફવાળા તેનો સપ્રમાણ શેર એટલેકે દુકાન /ઓફીસ ના કાર્પેટ એરીયા નો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે. અથવા બહાર ના ચુકવણા કે જે એક તરફવાળા પ્રયોજક ને લગતા હોય જેવા કે સ્થાનીક વેરા , વિકાસ વેરા અને એવા નય વેરાઓ જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્રારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય અને કોમન લાઈટો , રીપેરીંગ અને અન્ય ખર્ચાઓ જે જરૂરી હ્યો અને પ્રોજેક્ટે ની જમીન ની જાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે. સદરહુ સ્કીમ ના યુનિટ હોલ્ડરો સામે જ્યાં સુધી સર્વિસ સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એક તરફવાળા ને યુનિટ દિઠ નક્કી કરવામાં આવેલ ઉચ્ચક રૂ! ------------/- અંકે રૂપિયા ------

-------- પુરા ચુકવેલ છે. સદરહુ રકમ માં થી વપરાશ અંગે નું પ્રમાણપત્ર **(Building use permission)** મેળવ્યા પછી તેમજ બીલ્ડીંગ ના મેઈન્ટેનન્સ માટે જે ખર્ચ થાય તે બાદ કર્યા પછી જે રકમ વધે તે રકમ એક તરફવાળા એ સુચિત એશોસીએશન માં જમા કરાવવાની રહેશે જેની ઉપર બીજી તરફવાળા ને કોઇ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહી.

૧૧. આ કરાર માં જણાવેલ રકમ ઉપરાંત સદરહુ દુકાન /ઓફીસ નો કબજો બીજી તરફવાળા ને સુપ્રત થાય તે પહેલા એક તરફવાળા પ્રયોજક ને તેમનો સપ્રમાણ હિસ્સો કે જે બહાર ના ચુકવણા માટે છે અને જે એક તરફવાળા પ્રયોજક દ્રારા નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે બીજી તરફવાળા એલોટી એ ચુકવી આપ્વાનો રહેશે અને અને તે કરાર ની કોઇ જોગવાઈઓ માં આવરી લેવામાં આવશે નહી.

૧૨. બીજી તરફવાળા એલોટી એ એકતરફવાળા **(promoter)** ને કાયદાકીય ખર્ચાઓ , ચાર્જીસ વિગેરે જેમાં એટર્ની એટ લો / વકીલ ની પ્રોફેશન ફી **સામેલ છે/ નથી .** તે અલગ થી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુ માં સદરહુ બિલ્ડીગ ના યુનિટ હોલ્ડરો માટે જે સોસાયટી લીમીટેડ કંપની /એપેક્ષ બોડી / ફેડરેશન બનાવવામાં આવે અને તેના નિયમો અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વયેન્સ અથવા લોઝ બનાવવાના જે ખર્ચાઓ આવે તે પણ બીજી તરફવાળા ને તેના સપ્રમાણ ભાગે આવતા ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૨. સદરહુ દુકાન ઓફીસ ના વેચાણ દસ્તાવેજ ના તમામ ખર્ચાઓ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ,રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચાઓ તેમજ ભવિષ્ય ના ફેરફારો સરકાર દ્વારા નાંખવામાં આવેલ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળા એ એક તરવાળા પ્રયોજક **(promoter)** ને અલગ થી વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧૩. એક તરફવાળા પ્રયોજક ની રજુઆત અને બાંહેધરી :-

(Representations Anad Warranties Of the promoter)

૧). એક તરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ જમીન ને લગતા ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા ને માર્કેટેબલ છે તેમજ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ ની નકલ એક તરફવાલા એ બીજી તરફવાળા ને આપેલ છે. તેમજ બીજી તરફવાળા એ સદરહુ ટાઇટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ નો અભ્યાસ કરી ને સદરહુ મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે. વધુ માં એક તરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ જમીન નો કબજો તેમનો છે તેમજ સદરહુ જમીન નો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસર ના હક્કો ધરાવે છે

૨). એકતરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ " બોસ્કી પ્રાઇડ " માટે કાયદાકીય હક્કો તેમજ સમક્ષ સત્તધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ મળેલ છે અને ભવિષ્યમાં આવી જરૂરી મંજુરીઓ સમયે સમયે સદરહુ પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે મેળવી લેશે.

૩). સદરહુ પ્રોજેક્ટ ની જમીન ઉપર કોઈ બોજો નથી.

૪). સદરહુ પ્રોજેકટ ની જમીન બાબતે કોઇ કાયદાના પ્રકરણો કોઇ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઇટલ રીપોર્ટ માં જણાવાવામાં આવેલ છે.

૫). તમામ મંજુરીઓ લાયસન્સ નો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધિશ દ્રારા આપવામાં આવેલ છે અને જે પ્રોજેકટ બાબતે તથા પ્રોજેકટ ની જમીન બાબતે અને સદરહુ દુકાન ઓફીસ બાબત ની છે તે તમામ યોગ્ય છે. અને તેને કાયદાની પ્રક્રીયા નો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે. અને તે તમામ મંજુરીઓ નુંપાલન અમો એકતરફવાળા પ્રમોટર તમામ સમયે કરીશું.

૬). એક તરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** ને આ કરાર માં દાખલ થવાનો હક્ક છે અને તેઓ દ્રારા એવું કોઇ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી. કે જેનાથી એલોટી ના હક્ક હિત અને ટાઇટલ ને અસર થતી હોય.

૭). એક તરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** દ્રારા પ્રોજેકટ ની જમીન બાબતે કોઇ વેચાણ કરાર ત્રીજી તરફવાળા સાથે કરેલ વિકાસ કરાર સિવાય અથવા વ્યવસ્થા કોઇપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી. કે જેનાથી એલોટીના હક્ક હિત અને ટાઇટલ્સ ને અસર થતી હોય.

૮). એક તરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** આથી મંજુર કરે છે કે તેઓ ની ઉપર કોઇપણ પ્રકાર ની મનાઇ નથી કે જેથી , સદરહુ દુકાન /ઓફીસ બીજી તરફવાળા એલોટીને આ કરાર માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહી.

૯). સદરહુ પ્રોજેકટ માટે રચવામાં આવેલ એશોશીએશન સાથે કન્વેયન્સ ડીડ કરતી વખતે એક તરફ્વાળા **(promoter)** કાયદાકીય ખાલી શાંત જગ્યા ના કોમન વિસ્તાર નો કબજો સદરહુ એશોશીએશન ને આપવાનો રહેશે.

૧૦). એક તરફ્વાળા પ્રયોજક **(promoter)** સદરહુ પ્રોજેકટ માટે સક્ષમ સત્તાધીશ ને ચુકવવાના હોય તેવા બિન કરારી સરકારી લેણા દરો ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાઓ વેરાઓ પ્રિમિયમો નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ , અને અન્ય બહાર ના ચુકવણા જે હોય તે ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧). એક તરફ્વાળા પ્રયોજક **(promoter)** ને સદરહુ પ્રોજેકટ ની જમીન બાબતે અથવાતો પ્રોજેકટ બાબતે ટાઇટલ રેપોર્ટ માં જણાવ્યા સિવાય ની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફ થી અતલ્વા સ્થીનક બોડી અતલ્વા સત્તાધીશ તરફ થી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે , સરકારી વટ હુક્મ , હુક્મ જાહેર નામા કે જેમાં સદર મિલ્કત ને લગતી સંપાદન અથવા માંગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪. બીજી તરફ્વાળા એલોટી આથી એક તરફ્વાળા પ્રયોજક **(promoter)** સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે...

૧). બીજી તરફ્વાળા સદરહુ દુકાન /ઓફીસો નો જે તારીખે કબજો લે તે તારીખ થી સદરહુ દુકાન /ઓફીસ ની જાળવની સારી અને ટેનેબલ રીપેર ની સ્થીમાં પોતાના ખર્ચે તથા જોખમે કરશે આ

બાબતે એક તરફવાળા ની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ બીજી તરફવાળા દુકાન /ઓફીસ માં તેવું કોઇ કામ કરશે નહી જે નિયમો , અધિનિયમો અથવા બાયલોઝ ની વિરુધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઇ ફેરફાર સુધારો , વધારો સ્થાનીક સત્તાધીશ ની સહમતી વગર કરશે નહી.

૨). બીજી તરફવાળા એવી કોઇ સામગ્રી કે નુકશાન કારક હોય , ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજન માં ભારે હોય કે જે બાંધકામ ને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સબંધીત સ્થાનીક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્રારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય તે રાખશે નહી અને વજદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચર ને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઇ નુકશાન સદરહુ દુકાન /ઓફીસ ને થાય કે જે બીજી તરફવાળા એલોટીની બેદરકારી ને લીધે હોય તો આવા નુકશાન બદલ બીજી તરફવાળા એલોટી જવાબદાર રહેશે.

૩). બીજી તરફવાળા એલોટી પોતાના ખર્ચે સદરહુ દુકાન ઓફીસ માં આંતરીક રીપેરીંગ કરાવી શકશે તેમજ તેની જાળવની તે રીતે કરશે જે રીતે એક તરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** દ્રારા જે સ્થીતીમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય બીજી તરફવાળા એલોટી એસદરહુ દુકાન /ઓફીસ ને લગતા નીયમો કે અધિનિયમો ની વિરુધ્ધ કોઇ કુત્ય કરવાના રહેશે નહી. અને જો બીજી તરફવાળા દ્રારા એવા કોઇ કુત્યો કરવામાં આવે કે જે સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્રારા

બનાવવામાં આવેલ નિયમો અધિનિયમો કે બાયલોઝ ની વિરુધ્ધ માં હોય તો તેવા સંજોગો માં બીજી તરફવાળા તેના પરિણામ માટે સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધિશ અને અને જાહેર સતાધિશ ને જવાબદાર રહેશે.

૪). બીજી તરફવાળા સદરહુ દુકાન /ઓફીસ માં કોઈ તોડ ફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગ માં તોડ ફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશન માં ફેરફાર કે બહાર ના કલર માં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહી. અને નાલી , ગટરો , અને પાઈપો અને તેને સાથે જોડાયેલા ને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થીતીમાં રાખવાના રહેશે અને ખાસ કરીને જેનાથી સદરહુ દુકાન/ઓફીસ ના અન્ય ભાગો ને આશ્રય અને સપોટ મળતુ હોય તેવા બીમ કોલમો , દિવાલો સ્લેબો , અથવા આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કામ કોઈપણ સંજોગો માં કરવાનું નથી. જો કોઈ કારણસર આવી તોડ ફોડ કે રીપેરીંગ કરવાનું ઉપસ્થીત થાય તો તેવા સંજોગો માં અગાઉ થી એક તરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** ને અથવા સોસાયટી એશોસીશન ની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

૫). બીજી તરફવાળા સદરહુ બોસ્કી ધ સીટીમોલ ની જમીન માં કે બિલ્ડીંગ માં અથવા તેના કોઈ ભાગ માં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી જેનાથી પ્રોજેકટ નો વીમો રદ્ થાય અથવા જેનાથી વીમા નું પ્રિમિયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

૬). બીજી તરફવાળા એલોટી એ દુકાન /ઓફીસ માં થી કોઇ ગંદકી , કચરો ,ચીંથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉંડ માં અથવા અન્ય કોઇ ભાગ માં ફેંકવાની નથી.

૭) બીજી તરફવાળા એલોટીએ સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ અથવા સરકાર ને ચુકવવાના વેરાઓ બીલો , જેવા કે પાણી , વિજળી અથવા અન્ય કોઇ સેવાના બીલો કે જે દુકાન /ઓફીસ માં જોડાણો ચુકવવાના હોય તે બીજી તરફવાળા એ તેમના વરાડે પડતા હિસ્સાના એક તરફવાળા દ્રારા માંગણી કરે થી ૧૫ દિવસ માં ચુકવી આપવાના રહેશે.

૮). સ્થાનીક વેરા , પાણી ના ચાર્જીસ , વિમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સતાધીશ દ્રારા લાગુ પડવામાં આવતા હોય તે બીજી તરફવાળા એલોટી દ્રારા દુકાન ઓફીસ ના વપરાશ માં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતાં અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

૯). બીજી તરફવાળા દ્રારા સદરહુ દુકાન /ઓફીસ માં તમામ લેણા એક તરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** ને આ કરાર હેઠળ સંપુર્ણપણે ચુકવવામાં ન આવે નહી ત્યાંસુધી બીજી તરફવાળા એલોટી ભાડે , પેટાભાડે , તબદીલ , એસાઇન , અથવા અન્ય કોઇ રીતે કોઇપણ વ્યક્તિ ની તરફેણ માં તબદીલ કરી શકશે નહી.

૧૦). બીજી તરફવાળા એલોટી એ સોસાયટી /લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમો

નું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવે લા તમામ સુધારા વધારા ફેરફાર કે જે સમયે સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. બીજી તરફવાળા એલોટી એ તમામ શરતો કે જે સર્વીસ સોસાયટી લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્રારા નક્કી કરવામાં આવેલ તેવી તમામ શરતો નું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહાર ના લેણાઓ આ કરાર નો શરતો હેઠળ નિયમીત સમસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૧). બીજી તરફવાળા એલોટીએ એક તરફવાળા પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો ને અને એજંટો ને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર દુકાન /ઓફીસ માં દાખલ થવા તેની સ્થીતી ચકાસવા આપવા દેવા પડશે.

૧૨). બીજી તરફવાળા એલોટી આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ બોસ્કી પ્રાઇડ ના દુકાન /ઓફીસ હોલ્ડરો માટે સોસાયટી /એશોશીએશન /કંપની ની ભવિષ્ય માં રચના કરવામાં આવે /આવેલ છે. તો પણ એક તરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** સદરહુ સ્કીમ ના વગર વહેંચાયેલ દુકાન /ઓફીસ પોતાની મુનસફી થી અન્ય ત્રાહીત વ્યક્તિ ને વેચાણ આપવા માટે સ્વતંત્ર છે. અને આવી દુકાન /ઓફીસ ખરીદનાર ત્રાહીત વ્યક્તિ પોતાનું નામ સદરહુ સોસાયટી /એશોશીએશન / કંપની માં મેમ્બર તરીકે દાખલ કરવા હક્કદાર રહેશે. તે બાબતે બીજી તરફવાળા તથા સદરહુ સોસાયટી /એશોશીએશન / કંપની ને કોઇ વાંધો કે તકરાર રહેશે નહી.

૧૫. એલોટી તરફ થી મળેલા મેંઈન્ટેનન્સ ના નાણા માટે પ્રયોજકે અલગ થી એકાઉંટ જાળવવાનું રહેશે જેવા કે ડીપોઝીટ કે અન્ય ખર્ચાઓ માટે આપેલ રકમ જે કો.ઓપ. સોસાયટી ના પ્રમોશન માટે હોઈ અથવા એશોશીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહાર ના લહેણાં કાયદાકીય ચાર્જીસ વિગેરે માટે હોય તે રકમ જે હેતુ માટે મળી હોય તેજ હેતુ માટે વાપરવાની રહેશે.

૧૬. આ કરાર માં જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાંટ તરીકે ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એલાઈમેન્ટ તરીકે ગણવાના નથી બીજી તરફવાળા એલોટીનો સદરહુ દુકાન /ઓફીસ કે જે તેમને વેચાણ આપવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય મિલકત ઉપર કે તેના ભાગ ઉપર કોઈ હક્ક દાવો રહેશે નહી. સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ ખુલ્લી જગ્યા પાર્કીંગ ની જગ્યા લોબીઓ દાદરો ટેરેસ તે તમામ એક તરફવાળા **(promoter)** ની મિલ્કત રહેશે. જ્યાં સુધી તેને જે તે દુકાન /ઓફીસ હોલ્ડર અથવા ત્રાહીત વ્યક્તિ ની તરફેણ માં તબદીલ કરવામાં આવે નહી ત્યાં સુધી

૧૭. એક તરફવાળા પ્રયોજકે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરવાનો રહેશે નહી.

(Promoter shall not Mortgage OR create charge)

એક તરફવાળા –પ્રયોજક **(promoter)** દ્વારા સદરહુ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદરહુ દુકાન /ઓફીસ ને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલ માં હોય તેમાં જણાવુ હોય તો પણ

આવો ચાર્જ કે ગીરો બીજી તરફવાળા એલોટી ના હક્ક અને હિત ને અસર કરતા હોવો જોઈએ નહી જો કે એક તરફવાળા પ્રયોજક (પ્રમોટર) સદરહુ સમગ્ર બોસ્કી પ્રાઈડ ના પ્રોજેક્ટ માટે રાષ્ટ્રીય કૃત બેંક માં થી , નાણાકીય સંસ્થામાં કે કે અન્ય કોઈ સંસ્થામાં થી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંશ્તામાં થી કે પેઢી માં થી ધીરાણ લઈ શકશે. પરંતુ જ્યારે બીજી તરફવાળા એલોટી ને દુકાન /ઓફીસ રજીસ્ટર્ડ બાનાખત થી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરે ત્યારે રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરતા પહેલા અથવા ત્યારપછીએ પાક્કા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એક તરફવાળા જેતે દુકાન /ઓફીસ અંગે નો ડ્યુ સર્ટીફીકેટ આવી બેંક સંસ્થા /પેઢી પાસે થી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલેકે જે તે દુકાન /ઓફીસ કોઈપણ પ્રકાર ના બોજા માં થી મુકત કરી ને વેચાણ આપવાની રહેશે.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :- **(Binding effect)**

સદરહુ કરાર માં જણાવ્યા મુજબ બીજી તરફવાળા સમગ્ર રકમ એક તરફવાળા પ્રયોજક પ્રમોટર ને ચુકવવામાં ન આવે અને ત્યારબાદ સદરહુ કરાર માં સહી કરી તેને રજીસ્ટર્ડ કરવા માટે જે સબ રજી કચેરી માં રજુ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એક તરફવાળા પ્રયોજક **(promoter)** બીજી તરફવાળા ને બંધન ની કોઈ જવાબદારી માં રાખતા નથી. બીજી તરફવાળા એ ઉપરોક્ત જણાવ્યા પ્રમાણે તમામ લહેણા ચુકવાઈ જાય ત્યારબાદ્ એક તરફવાળા દ્વારા રજીસ્ટ્રેશન માટે જયારે જાણ કરવામાં આવે ત્યારે

રજીસ્ટ્રેશન માટે હાજર રહેવાનું રહેશે. જો એલોટી ૩૦ દિવસ ની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક **(promoter)** દ્રારા એલોટી ને તે કસુર સુધારવા માટે નોટીસ આપવાની રહેશે. કે જે ૧૫ દિવસ ની અંદર સુધારવામાં નહી આવે તો તેને રદ્ કરવામાં આવશે. અને તમામ રકમ કે જે એલોટી દ્રારાજમા કરાવવામાં આવી હોય કે જેમાં બુકીંગ ની રકમ પણ સામેલ છે. તે રકમ તમામ સરકારી કર /વેરાઓ ખર્ચાઓ કાપીને તથા ૧૦% રકમ કાપી ને બાકી નેરકમ એલોટીને પરત કરવામાં આવશે. અને તેના ઉપર કોઇ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહી અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહી.

૮. અમો પ્રમોટર એ તમો એલોટી ને સદર બાનાખત વાળા દુકાન /ઓફીસ નો કબજો તા :- ------------- સુધી માં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદત માં જો સમગ્ર પરિયોજનાની મિલ્કત નું બાંધકામ પુર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા દુકાન /ઓફીસ ના વપરાશ અંગે નું સર્ટીફીકિટ મેલવવામાં વિલંબ થાય તો સદર દુકાન /ઓફીસ નો કબજો સોંપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો એલોટી ને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.
અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ -૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજના ની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન નંબર-- થી તા :- --------------- ના રોજ રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ અમદાવાદ ખાતે કરાવેલ છે. સદરહુ નોંધણી પ્રમાણપત્ર ની નકલ સામેલ છે.

૯. વધુ માં તમો એલોટી ને સદર એપાર્ટમેંટ નો કબજો ભોગવટો સોંપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા પ્રમોટર ને અમો નક્કી કરીએ તેવા અને જે સદર

બાનાખત ની અન્ય જોગવાઈઓ માં આવતી લેવામાં આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચાઓ નો ભાગે પડતો હિસ્સો તેમજ સદર સર્વિસસોસાયટી ની રચના કરવા માટે નો તમામ ખર્ચ , સદર બાનાખત નો તમામ ખર્ચ , વેચાણ દસ્તાવેજ નો ખર્ચ , સ્ટેમ્પડ્યુટી , નોંધણી ફી , વકીલ ફી , પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો એલોટી એ ભોગવવાના રહેશે.

એ. તમો એલોટી ને દુકાન /ઓફીસ નો કબ્જો જ્યારે સોંપવામાં આવે તે તારીખ થી દુકાન /ઓફીસ ની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને દુકાન /ઓફીસ જેમાં આવ્યુ છે. તે સમગ્ર બિલ્ડીંગ માં કે બિલ્ડીગ ને એવું કશુજ કરાવશે નહી. તેમજ જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમો ની વિરુધ્ધ હોય અથવા એપાર્ટમેંટ કે તેના કોઈપણ ભાગ માં કે ભાગ ને સ્થાનીક સત્તા મંડળો ની સંમતી વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરાવશે નહી.

૨૦. સદર એગ્રીમેંટ માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દ્રષ્ટી એ ઉકત સ્કીમ અથવા તેવા કોઈ ભાગ ના સંદર્ભે માં અનુદાન , વસીયત , અથવા પેટે થી કે સોંપણી થી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબ નું કરવાનું નથી તમો એલોટીને એપાર્ટમેંટ જે રીતે વેચાવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના પર કોઈ હકકદાવો અમો એઓટી ધરાવશો નહી અને સદર બિલ્ડીંગ ની આજુબાજુ ની તથા માર્જીન ની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ પાર્કીંગ ની જગ્યાઓ લોબીઓ , બીલ્ડીંગ ની લોબી , દાદર અગાસીઓ , મનોરંજન માટે નીજગ્યાઓ ને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલીકી પ્રમોટર ની રહેશે.

૨૫. સદર કબજા સિવાય ના બાનાખત ની શરતો માં કોઈપણ પ્રકાર નો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતો નું અર્ધઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકાર ની મુશકેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો તેનો નિકાલ બન્ને પક્ષકારો એ એક

બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતી થી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગો માં તેવા વિવાદ નું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતી થી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ - ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો ની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંદળ ને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્રારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

એ રીતેનો ઉપરોકત જણાવેલ વિગતો મુજબથી આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી વિચારીને, સ્વેચ્છાએ , બીનકેફે હાલતમાં, સ્વસ્થ તબિયતે, કોઈની પણ કોઈજાતની શેહ- શરમ કે દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા સિવાય, મુકત સમંતિથી , સાક્ષીઓ રૂબરૂ આ બાનાખત કરાર કરેલ છે. જે કબુલ મંજુર રાખી તેના ખરાપણાંની ખાત્રી કરી આ બાનાખત કરારમાં શાખ પુરનાર સાક્ષીઓ રૂબરૂ અમારા સહી મતા કરેલા છે તે અમો લખી આપનાર તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તા.   /   / ૨૦૧૮   ના દિને શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે--------------------------------મતુ અત્રે ----------------------------શાખ

વેચાણ આપનાર ની સહી :-   સાક્ષી :-

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

રમણલાલ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ

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

બળદેવભાઈ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ

(૩). -----------------------------

બાલચંદભાઈ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ

(૪)____________________

રસિકભાઈ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ

(૫)__________________

માધાભાઈ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ

(૬)__________________

ભુપેન્દ્રભાઇ વિઠ્ઠલદાસ પટેલ

(૭)__________________

પ્રદિપકુમાર હસમુખલાલ મોદી

(૮)__________________

પ્રજાપતિ સુરેશકુમાર ચંદુલાલ

(૯)__________________

અરવિંદ ચુનીલાલ મહેતા

(૧૦)__________________

કંચનબેન હસમુખલાલ મોદી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ – ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપનાર લખી આપનાર	ફોટોગ્રાફ્સ	અંગુઠાનું નિશાન
(૧).____________________ રમણલાલ વિઠૃલદાસ પટેલ		
(૨).____________________ બળદેવભાઈ વિઠૃલદાસ પટેલ		
(૩).____________________ બાલચંદભાઈ વિઠૃલદાસ પટેલ		
(૪).____________________ રસિકભાઈ વિઠૃલદાસ પટેલ		

(૫).____________________ માધાભાઈ વિઠૃલદાસ પટેલ		
(૬).____________________ ભુપેન્દ્રભાઈ વિઠૃલદાસ પટેલ		
(૭).____________________ પ્રદિપકુમાર હસમુખલાલ મોદી		
(૮).____________________ પ્રજાપતિ સુરેશકુમાર ચંદુલાલ		
(૯).____________________ અરવિંદ ચુનીલાલ મહેતા		

(૧૦).____________________ કંચનબેન હસમુખલાલ મોદી		

વેચાણ લેનાર લખાવી લેનાર	ફોટોગ્રાફ્સ	અંગુઠાનું નિશાન
(૧).____________________		