<u>બાનાખતનો કરાર</u>

આ બાનાખતનો કરાર આજ રોજ તારીખ - .................. નાં રોજ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકતનાં સંદર્ભમાં શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સાબરકાંઠા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા હિંમતનગરનાં હિંમતનગર નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર – ૨૩૪૨ ની ૩૫૯૯ સમચોરસમીટર મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક (મર્કેન્ટાઈલ-૧) વાણિજ્યનાં હેતુ માટેની ખુલ્લી બિનખેતીલાયક જમીન ("મોજે – હિંમતનગર ગામની સીમનાં ખાતા નંબર – ૧૧૧ હેઠળનાં રી-સર્વે બાદનાં નવીન બ્લોક / સર્વે નંબર – ૭૯ (જુના બ્લોક / સર્વે નંબર – ૨૪ પૈકી ૬ ની કુલ ૪૨૯૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર - ૦૨ (મોતીપુરા-હિંમતનગર) માં સમાવિષ્ટ ઓરીજનલ પ્લોટ નંબર - ૬૪/૪/૧ જેના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૬૪/૪/૧ ની બીનખેતી થયેલ ૩૫૯૯ સ.ચો.મી. જમીન") ઉપર આવેલી **<u>"શીવમ ઓરબીટ"</u>** નામથી ઓળખાતી કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ (દુકાનો તથા ઓફીસો) ની યોજના આવેલ છે., સદર યોજનામાં આવેલ દુકાનો તથા ઓફીસો પૈકી **<u>............... માળ</u>** ઉપર આવેલ **<u>દુકાન / ઓફીસ નંબર - ...............,</u>** વાળી મિલકત, કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ <u>.................. સમચોરસમીટર</u> કાર્પેટ એરીયા તેવા <u>દુકાન / ઓફીસ</u> ટાઈપનાં બાંધકામ વાળી મિલકત (બીલ્ટઅપ એરીયા <u>............ સમચોરસમીટર</u>) અને તેને સંલગ્ન સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં પોષાતા વણ વહેંચાયેલ હક્ક હિસ્સાની આશરે <u>............. સમચોરસમીટર</u> જમીનનાં હક્કો સહિતની મીલકત અને સદર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ રોડ-રસ્તા, સીડી, પેસેજ કોમન એમીનીટીસ, ફેસીલીટીઝ ને સહીયારી રીતે વાપરવાનાં હક્કો સહીતની મીલકતનો બાનાખતનો કરાર....

**લખાવી લેનાર : એકતરફવાળા:-**

૧. ............................

૨. ............................

સર્વે ભારતીય નાગરિક, ઉંમર આશરે – પુક્ષ વયનાં, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો – વેપાર / નોકરી, રહેવાસી - ..................................................નાં.,

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં લખાવી લેનાર એકતરફવાળા તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના લખાવી લેનાર તથા લખાવી લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

**લખી આપનાર : બીજીતરફવાળા:-**

**મે. શીવમ સ્પેસલીંક,**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ:- ૪, દૈવીક બંગલોઝ, નંદેશ્વર મહાદેવ પાછળ, શીવ આશીષ સ્કુલ રોડ, બોપલ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૮ મધ્યે આવેલ છે મે. શીવમ સ્પેસલીંક વતી અને તરફથી તેના અધીકૃત ભાગીદાર - .........................................,

ભારતીય નાગરિક, ઉંમર આશરે વર્ષ પુક્ષવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો - વેપાર, રહેવાસી: ..........................................................................નાં.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં લખી આપનાર બીજીતરફવાળા અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના લખી આપનાર તથા લખી આપનારનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટદારો, એઝીયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

--: જત :--

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સાબરકાંઠા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા હિંમતનગરનાં હિંમતનગર નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર – ૨૩૪૨ ની ૩૫૯૯ સમચોરસમીટર મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક (મર્કેન્ટાઈલ-૧) વાણિજ્યનાં હેતુ માટેની ખુલ્લી બિનખેતીલાયક જમીન ("મોજે – હિંમતનગર ગામની સીમનાં ખાતા નંબર – ૧૧૧ હેઠળનાં રી-સર્વે બાદનાં નવીન બ્લોક / સર્વે નંબર – ૭૯ (જુના બ્લોક / સર્વે નંબર – ૨૪ પૈકી ૬ ની કુલ ૪૨૯૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર - ૦૨ (મોતીપુરા-હિંમતનગર) માં સમાવિષ્ટ ઓરીજનલ પ્લોટ નંબર - ૬૪/૪/૧ જેના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૬૪/૪/૧ ની બીનખેતી થયેલ ૩૫૯૯ સ.ચો.મી. જમીન") ઉપર આવેલી "શીવમ ઓરબીટ" નામથી ઓળખાતી કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ (દુકાનો તથા ઓફીસો) ની યોજના આવેલ છે., સદર યોજનામાં આવેલ દુકાનો તથા ઓફીસો પૈકી ................ માળ ઉપર આવેલ દુકાન / ઓફીસ નંબર - ..............., વાળી મિલકત કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ................... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા તેવા દુકાન / ઓફીસ ટાઈપનાં બાંધકામ વાળી મિલકત (બીલ્ટઅપ એરીયા ............. સમચોરસમીટર) અને તેને સંલગ્ન સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં પોષાતા વણ વહેંચાયેલ હક્ક હિસ્સાની આશરે .............. સમચોરસમીટર જમીનનાં હક્કો સહિતની મીલકત અને સદર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ રોડ-રસ્તા, સીડી, પેસેજ, કોમન એમીનીટીસ, ફેસીલીટીસ ને સહીયારી રીતે વાપરવાનાં હક્કો સહીતની મીલકત જે અમો લખીઆપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ છે., જેને હવે પછી આ બાનાખતમાં "સદરહુ મિલક્ત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

નોંધઃ- રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ – ૨૦૧૬, માં દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની પરીભાષા મુજબ ઉપરોક્ત મિલકતના માપ દર્શાવેલ છે જેમાં બહારની દિવાલો, કોમન સગવડ માટે થયેલ બાંધકામ, પેસેજ, વરંડા તથા

ખુલ્લા ઘાબાનો સમાવેશ થતો નથી યાને કે તેને બાદ કરતા તથા આંતરીક દિવાલો સહીત ઉપભોગ માટે પ્રાપ્ત થતા નેટ એરીયાનો સમાવેશ કરેલ છે.

૨. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સાબરકાંઠા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા હિંમતનગરનાં હિંમતનગર નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર – ૨૩૪૨ ની ૩૫૯૯ સમચોરસમીટર મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક (મર્કેન્ટાઈલ-૧) વાણિજ્યનાં હેતુ માટેની ખુલ્લી બિનખેતીલાયક જમીન ("મોજે – હિંમતનગર ગામની સીમનાં ખાતા નંબર – ૧૧૧ હેઠળનાં રી-સર્વે બાદનાં નવીન બ્લોક / સર્વે નંબર – ૭૯ (જુના બ્લોક / સર્વે નંબર – ૨૪ પૈકી ૬ ની કુલ ૪૨૯૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર - ૦૨ (મોતીપુરા-હિંમતનગર) માં સમાવિષ્ટ ઓરીજનલ પ્લોટ નંબર - ૬૪/૪/૧ જેના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૬૪/૪/૧ ની બીનખેતી થયેલ ૩૫૯૯ સ.ચો.મી. જમીન") અમો લખી આપનારે (૧) મહેતા તારાબેન જયંતીભાઈ, (૨) મહેતા મિતેશ (મિનેષ) કુમાર જયંતીભાઈનાંઓ પાસેથી તારીખ - ૧૪.૦૫.૨૦૧૯ નાં રોજ અનુક્રમ નંબર - ૩૮૭૨ થી હિંમતનગરનાં મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં નોંધાવવામાં આવેલ., અને જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર - ૬ નાં હક્ક પત્રકનાં રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર - ............. થી તારીખ: ................. નાં રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ, અને જે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી ધ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ., વધુમાં ઉપરોક્ત જમીન સીટી સર્વે લીમીટમાં દાખલ થઈ હોઈ સદર વેચાણથી ઉદ્‌ભવેલ તબદીલીની નોંધ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર - ............. થી તારીખ - ...............નાં રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે અને ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો લખી આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની બોજા રહીતની આવેલી છે., જેને હવે પછી આ બાનાખતમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૩. સદરહુ જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર હેતુ મંજુરી મહેરબાન જીલ્લા કલેકટરશ્રી, સાબરકાંઠા જીલ્લો, હિંમતનગરનાંએ તારીખ: ૧૧.૦૨.૨૦૧૯ ના રોજ હુકમ ક્રમાંક નંબર: સીબી/એનએ/સાબરકાંઠા/હિંમતનગર/૭૯/૯૯૭૭૮૫/૨૨૧૯ થી

વાણિજ્યકનાં હેતુ સારૂ ની પરવાનગી આપેલ, સદરહુ જમીનનો સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં ઠરાવ ક્રમાંક નંબર — બખપ / ૧૦૦૬ / ૪૨૫ / ક, તારીખ ૦૧.૦૭.૨૦૦૮ તથા સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં પરીપત્ર ક્રમાંક નંબર — બખપ / ૧૦૨૦૧૮ / ૩૨૭ / ક, તારીખ ૦૮.૦૫.૨૦૧૮માં જોગવાઈને આધીન આપવામાં આવેલ છે, સદર બીનખેતી હુકમ બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર - ૬ ના હક્ક પત્રકના રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર - ૧૬૭૮૬ થી તારીખઃ ૧૪.૦૨.૨૦૧૯ નાં રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ, અને જે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી ધ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૪. સદરહુ જમીનમાં અમો લખી આપનારે વાણિજ્યક દુકાનો /ઓફીસોની યોજના સાકાર કરવાનું નક્કી કરી અને એ યોજનાનું નામ “શીવમ ઓરબીટ” રાખેલ છે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં “સદરહુ યોજના” કે “સદરહુ સ્કીમ” એ રીતે ઉલ્લેખ કરેલ છે તે સદરહુ યોજના માટે આર્કિટેક, એન્જીનીયર તથા કોન્ટ્રાકટર વિગેરેની નિમણૂક કરી કોમન સુવિધાઓની જોગવાઇ કરી અમો લખી આપનારે સદરહુ યોજનામાં કુલ ............. બ્લોક / બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે., જેમાં બેઝમેન્ટ ફ્લોર પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર, તથા થર્ડ ફ્લોરમાં દુકાનો / ઓફીસો તથા ટેરેસનું બાંધકામ કરવાના પ્લાન (કુલ ........... દુકાનો તથા .............. ઓફીસો) હિંમતનગર નગરપાલીકા સમક્ષ મંજુરી અર્થે રજૂ કરતાં હિંમતનગર નગરપાલીકા દ્વારા તારીખ - ૨૦.૦૧.૨૦૨૦ નાં રોજ રજાચીઠ્ઠી નંબર — એચએનએમએનપી/ ૩૦.૦૭.૨૦૧૯/૧૨૩૭૨૫૮/૦૧/૦૦૦૦૭૦ થી મંજૂર કરેલ છે.

૫. ડેવલોપર દ્વારા સદરહુ યોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ — ૨૦૧૬, નાં નીતી નિયમો મુજબ અમદાવાદ ખાતે કરાવેલ છે. જેનો નોંધણી નંબર —.................................................. છે.

૬. આ બાનાખતનો કરાર તથા સહરહુ મીલકતને આનુસંગીક કરારો, લખાણો, પ્રમાણપત્રો તથા વેચાણ દસ્તાવેજો કે સુધારાનાં લેખો કરવા સારૂ સદર મે. શીવમ

સ્પેસલીંક, એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેમનાં તમામ ભાગીદાર જેવા કે (૧) શ્રી તરૂણકુમાર પરષોત્તમદાસ દરજી (૨) શ્રી મનોજકુમાર ધીરૂભાઈ પટેલ (૩) શ્રી તુષાર વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ (૪) શ્રી વિપુલભાઈ પ્રવિણભાઈ પટેલ (૫) શ્રી હર્ષીલ મહેન્દ્રભાઈ પટેલનાંઓએ તારીખ ............... નાં રોજ ઓથોરીટી આપી ખાસ ભરોસેદાર વ્યક્તિ અને ભાગીદાર તરીકે ................................ ને અધીકૃત કરેલ છે.

૭. વધુમાં લખાવી લેનાર સદરહુ યોજના બાબતેની સંપૂર્ણ માહિતી તથા નીતિનિયમોની જાણકારી લીધા બાદ તથા સદરહુ જમીનનાં દસ્તાવેજી પુરાવા તથા ટાઇટલ બાબતેની સંપૂર્ણ જાણકારી મેળવ્યા બાદ તથા પોતાનાં સલાહકારો દ્વારા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહુ મિલક્ત નાં સ્પેશીફીકેશન, સદરહુ મિલક્ત નાં બાંધકામનાં કારપેટ એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મ્સ, લોકેશન, બાંધકામની ગુણવત્તા, કાયદાકીય કાગળો, સ્પેશીફીકેશન, ડીઝાઈન, બ્રોશર, કોમન જગ્યાઓ, સુવિધાઓ, સગવડો, ફીટીંગ્સ, ફીચર્સ ઈત્યાદી વિગેરે તમામ વિગતો તેમણે જાતે તથા તેમનાં અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે તેમજ સ્થળ પર પણ ઉપરોક્ત તપાસ કરાવી સંતુષ્ટ થયા બાદ લખાવી લેનાર એકતરફવાળા લખી આપનાર બીજીતરફવાળા પાસેથી સદરહુ યોજના માં સદરહુ મિલક્ત ખરીદ કરવા ઇચ્છા ધરાવે છે., તે માટે લખાવી લેનારએ લખી આપનારને બાના પેટેની રકમ ચુકવતા સદરહુ યોજના નાં નીતિ નિયમોને આધિન સદર યોજના માં આવેલ દુકાન / ઓફીસ નંબર - ..............., વાળી મિલક્ત કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ .................. સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા તેવા દુકાન / ઓફીસ ટાઈપનાં બાંધકામ વાળી મિલક્ત (બીલ્ટઅપ એરીયા ............ સમચોરસમીટર) અને તેને સંલગ્ન સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં પોષાતા વણ વહેંચાયેલ હક્ક હિસ્સાની આશરે ............. સમચોરસમીટર જમીનનાં હક્કો સહિતની મીલક્ત અને સદર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ રોડ-રસ્તા, સીડી, પેસેજ કોમન એમીનીટીસ, ફેસીલીટીઝ ને સહીયારી રીતે વાપરવાનાં હક્કો સહીતની મીલક્ત., બંને

પક્ષકારોની સમજૂતીથી લખી આપનારએ લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને જેની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા................./- અંકે રૂપીયા ................પુરા નક્કી કરેલ છે (જે કિંમતમાં સદરહુ મીલકત તથા તેને સંલગ્ન કોમન સુવિધાઓ, કોમન સીડી, પેસેજ, કોમન બોરવેલ, કોમન વોટર ટેન્કસ, કોમન લાઇટીંગ્સ તેમજ તેના બીજા કોમન જે જે હક્કો હોય તે તે તમામ વરાડે પડતા હક્કો સહીયારી રીતે વાપરવાના હક્ક સહિતની નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલક્તનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.) અને સદરહુ મિલકત લખાવી લેનારએ વેચાણ લેવાનું કબુલ રાખેલ છે., અને તેનાં બાના પેટે નીચે જણાવ્યા મુજબ રકમ લખાવી લેનાર એ લખી આપનારને ચુકવેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે લખી આપનાર એ લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે.

-: અવેજની વિગત જે :-

| ક્રમ નં. | ચેક નંબર | તારીખ | રકમ રૂા. | અંકે રૂપીયા | બેંક |
|---|---|---|---|---|---|
| ૧ | | | | | |

એ રીતે કુલ રૂા. ................/- અંકે રૂપીયા ................પુરા અમોને પહોંચી ચુક્યા છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમોએ તમોને વેચાણ અવેજ માંથી મજરે આપવાની છે અને બાકી રહેતી પુરેપુરી રકમ મળ્યેથી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરી આપવાનો છે.

## "શરતો અને સમજુતીઓ"

**આ બાનાખતનાં કરારથી એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા વચ્ચે નીચે પ્રમાણે શરતો અને સમજુતીઓ નક્કી કરવામાં આવે છે જે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે અને રહેંશે**

(૧) આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી પઝેશન આપવાની મુદ્દત આજ રોજથી તારીખ - ૩૧.૦૩.૨૦૨૩ નાં રોજ સુધીની નક્કી કરવામાં આવે છે., પ્રમોટર પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારનાં કારણસર ઉપર્યુક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીને સદરહુ મીલકતનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે, તો તેવા કિસ્સામાં તમો લખાવી લેનારની મિલકત વેચાણ ન ખરીદવાની માંગને અનુસરીને તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારાને ચુકવી આપેલ રકમ તથા તેના ઉપર વાર્ષિક ૬% નાં વ્યાજ સાથેની રકમ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૨) સદરહુ મીલકતની આંતરિક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં સદરહુ મીલકતની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કનીનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ સદરહુ મીલકતની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(૩) મજકુર મિલક્તના રાઇટ્સ ટાઇટલ્સ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ અને તબદિલ થઇ શકે તેવા હોવા બાબતનું બાબતની ખાત્રી અને ચકાસણી તમો લખાવી લેનારે કરી લીધી છે.

(૪) આ બાનાખત અન્વયે મજકુર મિલક્તનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી અપનારાએ લખાવી લેનારને સોંપેલ નથી અને તેવો કબજો બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ ૭ દિવસની અંદર અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને લેખીત જાણ કરીશું તથા જાણ કરીએ તે તારીખનાં ૩ (ત્રણ) માસની અંદર તમો લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર પાસેથી કરાવી લઈ સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે., તમો લખાવી લેનાર દ્વારા નોટીસ મળ્યેથી ૧૫ (પંદર) દિવસ સુધીમાં પઝેશન નહી લેવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનારે સદરહુ મીલકતનું મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભોગવવાનું રહેશે.

(૫) જ્યારે કોઈ કેન્દ્ર રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કાયદા કે નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે તેવા કારણોસર સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ ન થાય અને તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપી ન શકે તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતની મર્યાદામાં વધારો કરી શકાશે.

(૬) સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી લખી આપનારે સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બી. યુ. પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને વેચાણ લેનારની સંમતીથી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(૭) પ્રમોટરે મકાનનુ બાંધકામ પુરૂ થાય અને સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તે પછી, ત્રણ ટકાનાં વેરીએશન કેપ ને આધિન રહીને, કાર્પેટ વિસ્તારમાં કોઈ ફેરફાર હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ વિસ્તારને મંજુરી આપવી જોઈશે. પ્રમોટર દ્વારા મંજુરી મળ્યેથી, કાર્પેટ વિસ્તાર માટે ચુકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈશે. કાર્પેટ વિસ્તારમાં, નક્કી કરેલ મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટરે ૬ % નાં દરે વાર્ષીક વ્યાજ સાથે, એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાનાં નાણા, એલોટી દ્વારા આવી વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવી હોય તે તારીખથી પિસ્તાળીસ દિવસની અંદર રિફંડ કરવા જોઈશે. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય, તો પ્રમોટરે ચુકવણીનાં પ્લાનનાં ત્યાર પછીનાં તબક્કા પ્રમાણે, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઈશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણીઓ, આ લેખમાં દર્શાવેલ અને બંને પક્ષ દ્વારા મંજુર કરાયેલ ચોરસમીટર દિઠ નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરીયાની કિંમત ગણવાની રહેંશે.

(૮) એકતરફવાળા - લખાવી લેનારએ બાકીનાં વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવેલા પરીશિષ્ટ મુજબ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાના રહેશે.

| ક્રમ | ચુકવણીનો સમય | હપ્તાની રકમ |
|---|---|---|
| ૧. | આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે થતા | કિંમતના ૩૦% રકમ સુધી તથા જી.એસ.ટી. |
| ૨. | પ્લીન્થ સમયે | કિંમતનાં ૪૫% રકમ સુધી તથા જી.એસ.ટી. |
| ૩. | સ્લેબ અને સ્ટીલ્થ પુર્ણ થયા પછી | કિંમતના ૭૦% રકમ સુધી તથા જી.એસ.ટી. |
| ૪ | ચણતર, પ્લાસ્ટરનાં કાર્ય વખતે | કિંમતનાં ૭૫% રકમ સુધી તથા જી.એસ.ટી. |
| ૫ | સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ફ્લોરીંગ, ધાબાના ફીનીશીંગ નાં કામ પુર્ણ થતા વખતે | કિંમતનાં ૮૦% રકમ સુધી તથા જી.એસ.ટી. |
| ૬ | પ્લમ્બીંગ, બારી-દરવાજા વખતે | કિંમતનાં ૮૫%રકમ સુધી તથા જી.એસ.ટી. |
| ૭ | ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ વખતે | કિંમતનાં ૯૫% રકમ સુધી તથા જી.એસ.ટી. |
| ૮ | બાકી રહેતી રકમ | વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે તથા જી.એસ.ટી. |

(૯) ઉપરોક્ત રકમ સમયસર ચુકવવામાં લખાવી લેનાર દ્વારા ચુક કે વિલંબ કરવામાં આવશે તો વાર્ષિક ૬% નાં વ્યાજ સાથે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને તેવી રકમ ચુકવી આપવી પડશે., જો આવો વિલંબ ૩ (ત્રણ) કે તેથી વધુ વાર થાય તો તેવા સંજોગોમાં ૬% નાં વ્યાજનાં હક્ક, અધીકારને જતા કર્યા વગર અમો લખી આપનારા ૧૫ દિવસની મર્યાદાની લેખિત નોટીસ આપીને આ બાનાખત ટર્મીનેટ કરવા હક્કદાર રહેશે., અને આવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવાયેલ રકમમાંથી સદરહુ મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમતનાં ૧૦% રકમ કેન્સલેશન ચાર્જીસ તરીકે કાપીને બાકીની રકમ તમો લખાવી લેનારને અમો લખી આપનાર દ્વારા ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પરત કરવાની રહેશે અને આવા બાનાખત ટર્મીનેટ કરતા સમયે કોઈપણ પ્રકારનાં સંજોગોમાં ડેવલોપર તેને લેવાની થતી કેન્સલેશન ચાર્જીસની રકમ જતી કરી છે તેવો અર્થ થતો નથી, તેવી જ રીતે આ બાનાખતમાં જણાવેલ સદરહુ મીલકતના પઝેશન આપવાની બાબતમાં અમો લખી આપનાર દ્વારા વિલંબ થાય છતાં તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનાર જો સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવાની ઈચ્છા રાખો તો તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનારને ચુકવવામાં આવેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વિલંબ

થયેલ હોય તેટલા સમયનું વાર્ષિક ૬% વ્યાજ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૦) એકતરફવાળા લખાવી લેનાર બાકીનાં વેચાણ અવેજની રકમ લખી આપનારે જણાવેલ શિડ્યુલ પ્રમાણે જ ચુકવી આપવાની રહેશે આ બાકીનાં અવેજની રકમ સમયસર ચુકવવામાં લખાવી લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો તેની જવાબદારી માત્ર લખાવી લેનારની રહેશે અહી મિલક્ત અંગેનો જે બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવી રહ્યો છે તેની મુળ ભાવના મુખ્ય ઉદ્દેશ્ય સમયસર અવેજની ચુકવણી નક્કી કરવામાં આવી છે બેન્ક લોન પાસ કરવાની અને બેન્કમાંથી સમયસર પેમેન્ટ રીલીઝ કરવવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

(૧૧) લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો કે તેનો કોઈપણ ભાગ સદરહુ યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા સારૂ કરવા પડતા ખર્ચ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા સારૂ વાપરવાનો અધિકાર છે., જે અંગે લખાવી લેનાર કોઈપણ પ્રકારનો વાંધા કે તકરાર ઉપસ્થિત કરાવી શકશે નહિ.

(૧૨) સદરહુ યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા અન્ય કોઈપણ શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં લાવવામાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા અમો લખી આપનાર બંધાયેલા છીએ.

(૧૩) મજકુર સ્કીમ “શીવમ ઓરબીટ” નાં નામમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી તેમજ એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી તેમજ કોઇપણ ગ્રીલ, વેધરશેડ કે પેસેજ કે ઓપન પાર્કીંગ કે મારજીનની જગ્યા કવર કરાવવાને ખરીદનાર હક્કદાર નથી તેમજ લખાવી લેનારે કલર સ્કીમમાં બિલ્ડીંગની બહાર કોઇજ ચેન્જ કરવાને હક્કદાર નથી.

(૧૪) મજકુર મિલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે તારીખ સુધીનાં મહેસુલી તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષો અમો લખી આપનારે ભરવાનાં છે અને વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીનાં વખત માટેની તેવી તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે.

(૧૫) તમો લખાવી લેનારે અન્ય કોઇપણ કારણોસર સદરહુ મિલકત કેન્સલ કરાવવી હોય યાને કે કોઇપણ સમયે દસ્તાવેજ પહેલા મિલકત ખરીદવાની ઇચ્છા ન ધરાવે તો તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે ભરેલ રકમમાંથી મકાનની કુલ કિંમતનાં ૧૦% (કેન્સલેશન ચાર્જીસ) રકમ કાપીને બાકીની રકમ વગર વ્યાજે લખાવી લેનારે લેવાની રહેશે.

(૧૬) સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનારને જે હેતુ સારૂ આપેલ છે તે હેતુ સીવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે વેચાણ લેનારે દુકાન-ઓફીસનો ઉપયોગ માત્ર વાણીજ્યક હેતુ સારૂ જ કરવાનો રહેશે વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકતનો તે સીવાય અન્ય કોઇપણ રીતે કે કાયદેસર રીતે બાધ્ય હોય તેવા કૃત્ય સારૂ ઉપયોગ કરી કરાવી શકશે નહી.

(૧૭) મજકુર સ્કીમમાં યુનીટ બુકીંગ કરનારને “શીવમ ઓરબીટ” ના વહીવટીય અનુકુળતા માટેની સર્વિસ સોસાયટીનાં સભાસદ થયેલા ગણવાનાં રહેશે તેમજ તેનાં નિતીનિયમો અને ઠરાવોનું પાલન ફરજીયાત પણે કરવાનું રહેશે તેમજ માસીક કે વાર્ષિક મેઇન્ટેનન્સ જે નક્કી થાય તે પ્રમાણે ચુકવવાનું રહેશે તથા મેઇન્ટેનન્સની રકમ અલગથી આપવાની રહેશે અને આવી સોસાયટીને નોંધણી ન થાય ત્યા સુધી આવા મેઈનટેનન્સની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવવાની રહેશે અને અમો લખી આપનારે આવા મેઈનટેનન્સનાં ખર્ચ બાદ કર્યા પછીની બાકી વધેલ રકમ સોસાયટીની રચના થયા બાદ તેનું અલગથી સોસાયટીનાં નામનું બેંક એકાઉન્ટ ખોલી વગર વ્યાજે તેમાં જમાં કરાવવાની રહેશે.

(૧૮) વધુમાં આ બાનાખતમાં જણાવેલ રકમો/ખર્ચો સિવાય મજકુર મિલક્ત અન્વયે મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા માસીક મેન્ટેનન્સ ચાર્જ લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે તથા અમો લખી આપનાર દ્વારા કરાયેલ વધારાના ખર્ચના વરાડે પડતો ખર્ચ / ભાગ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૯) સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનના હક્કો લખાવી લેનારને મળવા પાત્ર છે., અને તે રીતે સદરહુ જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા પાત્ર નથી., તેમ છતાં જો તેમ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અગર સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપવામાં આવે તો તે અંગેના કરવા પડતા તમામ ખર્ચાઓ પૈકી વરાડે પડતી ખર્ચની રકમો ચુકવવા લખાવી લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૨૦) વધુમાં સદરહુ સ્કીમના લાગત એવી સોસાયટીની રચના કરવા અંગેનો થતો ખર્ચ એટર્નીની ફી તથા અન્ય લીગલ ખર્ચની કુલ રકમ આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં સામેલ નથી., તે તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાના છે અને રહેશે.

(૨૧) વધુમાં સદરહુ મીલકત આ બાનાખતમાં કરાર થયા બાદ અમો લખી આપનાર સદરહું મીલકત પર લોન લઈને બોજા ઉભા કરીશું નહી.

(૨૨) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૬૪૭૮.૨૦ સ.ચો.મી. યાને કે (૧.૮૦) છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયનાં સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ. એસ. આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એઇ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટી ડી આર અથવા એઇ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને ૬૪૭૮.૨૦ સ.ચો.મી. નાં ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ

છે, પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૬૪૭૮.૨૦ સ.ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલાટીએ, સૂચીત એફ. એસ. આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટનાં સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણનાં આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીનાં આધારે, સદરહુ મીલકત ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૨૩) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વસ્તુ, વિષય કે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગને ક્યારેય સદરહુ મીલકતનો ભાગ ગણવાનો નથી., લખાવી લેનારને સદરહુ મીલકત સાથે સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં વરાડે પડતા વણવહેંચાયેલ હક્કો આપવામાં આવેલ છે અને લખાવી લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૨૪) સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગમાં ફેરફાર કરવાની ડેવલોપરને જ્યાં જ્યાં જરૂર જણાય ત્યાં ત્યાં તમો લખાવી લેનારની સંમતિ લઈ સુધારા-વધારા કે ફેરફાર કરવાના રહેશે., વધુમાં જ્યારે પ્લાન પાસીંગ ઓથોરીટી કે લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈપણ ફેરફાર સુચવવામાં આવે ત્યાં ત્યાં તમો લખાવી લેનારની સંમતિ લીધા વગર સુધારા કરવા માટે, કરવા દેવા માટે અમો લખી આપનાર હંમેશ હક્કદાર રહીશું તે અંગે તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર હક્ક દાવો વિગેરે ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાનાં નથી.

(૨૫) વધુમાં અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે સદરહું મીલકતના પઝેશન સોંપ્યાની તારીખથી ૫ (પાંચ) વર્ષ સુધીમાં કોઈ આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ ઉદભવે તો અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને તે સુધારીને આપીશું. પરંતુ આવી આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ સુધારી શકાય તેમ ન હોય તે તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને કાયદાકીય રીતે યોગ્ય વળતર ચુકવી આપીશું. પરંતુ આવા કોઈ આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટમાં ફોર્સ મેજરના કારણે કે અમો લખી આપનારનું નિયંત્રણ ન

હોય કે તમો લખાવી લેનારની કોઈપણ પ્રકારની હરકતથી નુકશાન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારને કોઈપણ પ્રકારે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે કે ગણી શકાશે નહી.

(૨૬) મજકુર મીલકત અંગેના રેવન્યુ રેકર્ડમાં જેવા કે ગામનો નમુનો નંબર - ૬ તથા ગામનો નમુનો નંબર - ૭ તથા ૧૨ તથા એડવોકેટ સાહેબશ્રી. ................. દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ સર્ચ રીપોર્ટ તથા સર્ટીફીકેટ તથા આર્કિટેક શ્રી ......................તથા એન્જીનીયરશ્રી ...................... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ અને સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ પાસ થયેલ બાંધકામનો પ્લાન તથા સ્પેશીફીકેશન, ડીઝાઈન, બ્રોશર, કોમન જગ્યાઓ, સુવિધાઓ, સગવડો, ફીટીંગ્સ, ફીચર્સ ઈત્યાદી તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ માં દર્શાવિલ અન્ય જરૂરી એવા કાગળોની પ્રમાણીત નકલો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સોંપેલ છે તથા તમો લખાવી લેનારને તે મળી ગયેલ છે તે તમો લખાવી લેનારે ઉપરોક્ત દર્શાવિલ વિગતો જોઈ, તપાસી ખાત્રી કરી લીધેલ છે તથા ઉપરોક્ત દર્શાવિલ નકલો આ સાથે જોડેલ પરીશીષ્ટમાં સાંમેલ કરેલ છે., તથા તમો લખાવી લેનાર તેનાંથી સંતુષ્ટ થયા બાદ આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે. વધુમાં નક્કી થયેલ રકમ અને રકમ ભરવાની શરતોની તમામ જાણકારી મેળવીને સદરહુ મિલક્ત તમો લખાવી લેનારે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે તે વખતે “મેમ્બર્સ એપ્લીકેશન ફોર બુકીંગ” જે તમો લખાવી લેનારે સહી કરી આપેલ છે તેમાં દર્શાવિલ તમામ શરતોનું પાલન વેચાણ લેનારે કરવાનું છે તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે હાલનાં તથા વખતો વખતનાં કાયદાઓ પ્રમાણે જે કાંઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ભરવાનાં આવે તે તમામ તમો લખાવી લેનારે ભરવાનાં રહેશે અને ટેક્ષ, જી એસ ટી, લેબર ટેક્ષ, ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ, લીગલ ખર્ચ વિગેરે તથા બીજા ટેક્ષ તેમજ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તરફથી કોઇપણ પ્રકારનાં વધારાનાં ટેક્ષો, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમો લખાવી લેનારે ભરવાનાં રહેશે.

(૨૭) સદરહુ મિલક્તમાં કોઇપણ મેમ્બર્સ કોર્પોરેશનમાં પાસ થયેલ પ્લાન સિવાયનું વધારાનું બાંધકામ કરી શકશે નહી.

(૨૮) લખાવી લેનારે "શીવમ ઓરબીટ" એ નામની સ્કીમના એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી. તેમજ કોમન સ્પેસની માલીકી તમામ યુનીટ હોલ્ડરોની સહીયારી રહેશે., જેથી કોમન સ્પેસની જમીનની કટકાવાર વહેંચણી કોઇપણ લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર પાસેથી માંગવાની નથી., તેમજ કોમન સ્પેસનો અન્ય કોઇ યુનીટ હોલ્ડરને કોઇપણ પ્રકારે અડચણ થાય તે પ્રકારે ઉપયોગ કરવાનો નથી કે તેવો કોઈ હક્ક આ લેખ કે વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપનાર દ્વારા આપવામાં આવતો નથી.

(૨૯) લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજના કે તેના કોઈ ભાગને કે સદરહુ મીલકતને કોઈ વ્યક્તિ, શખ્સ, સંસ્થા કે બેંકમાં ગીરો મુકેલ નથી કે તે અંગેના કોઈ કરારો, લખાણો કે વ્યવહારો કરેલ નથી કે સદરહુ જમીનને સંપાદન કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક કે રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા કોઈ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવેલ નથી.

(૩૦) સદરહુ મીલકતને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરિક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય કે જાનમાલની હાની થાય કે પ્રકૃતિના નુકસાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલ-સામાન વિગેરે લખાવી લેનારે સદરહુ મીલકતમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી., તેમજ માલ-સામાન સદરહુ યોજનાની સીડી, દિવાલ, કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝને નુકશાન ના થાય તે રીતે લાવવા લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ પ્રકારનું કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની રહેશે.

(૩૧) જ્યાં સુધી લખી આપનાર અગર સદરહુ સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય તેમજ સર્વીસ સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિત

પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખાવી લેનાર સદરહુ મીલક્તને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ કે એસાઈન કરી શકશે નહી.

(૩૨) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ લખી આપનાર તથા સદરહુ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારા-ધોરણ, નિતિ-નિયમોમાં સર્વ સંમતિથી અગર બહુમતીથી સુધારા-વધારા કે ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ લખાવી લેનારે અગર વખતો વખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે., તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કે કાયદામાં સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તો તેનું પણ લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.

(૩૩) લખી આપનારને લખાવી લેનાર દ્વારા વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઈથી ચુકવવામાં આવેલ રકમો તેમજ સોસાયટીની રચના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો અંગે લખી આપનારે સ્થાનિક યોગ્ય બેંકમાં ખાતું ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે., અને તેવી રકમોના લખી આપનારે માત્ર તે મુજબના વહીવટી ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૩૪) સદરહુ યોજનામા તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી લખી આપનાર સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગિક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો તથા સદરહુ યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાનો રહેશે.

(૩૫) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરાર ના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ મીલકતના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે સદરહુ મીલક્ત અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરારો, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતીઓ વિગેરે કરવામાં આવેલ હોય તો તે તમામ આ બાનાખતના કરારથી રદબાત્તલ થયેલ ગણાશે.

(૩૬) આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધિન સદરહુ મીલકતના વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના છે.

(૩૭) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.

(૩૮) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહુ મીલકતના લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો વખતના માલીકો, ઈત્યાદી તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૩૯) સદર આપણાં બંને પક્ષકારો વચ્ચે થતી નોટીસો કે કોમ્યુનીકેશન રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારના નામ તથા સરનામા આ લેખની શરૂઆતમાં દર્શાવેલ છે તેના ઉપર મોકલવાના રહેશે., અને જો નામ સરનામાની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કે ફેરફાર થાય તો તેના લેખિત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં નહી આવે તો આ લેખમાં દર્શાવેલ વિગતોને માન્ય રાખવામાં આવશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૪૦) જો સદરહુ મીલકત એકથી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા ધારણ કરવામાં આવેલ હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં લખાવી લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તે વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે.

(૪૧) આ સમજુતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નીયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનુ અથવા બિન અમલપાત્ર કરવાનુ નક્કી કરવામાં આવે, તો સમજુતીની આવી જોગવાઈઓ, આ સમજુતીનાં હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયો અથવા યથાપ્રસંગ, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનુ ગણાશે અને આ સમજુતીની બાકીની જોગવાઈઓ આ સમજુતી કરવાનાં સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેંશે.

(૪૨) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી લાવવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો પક્ષકારો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધિન સ્થપાયેલી ધી ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા લાવવાનું છે.

(૪૩) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો-વખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયિક અદાલતનું અધિકાર ક્ષેત્ર શહેર હિંમતનગર હોવાનું ગણાશે.

(૪૪) આ બાનાખત તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે કારણો વસાત આ બાનાખત કેન્સલ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થીત થાય તો તેનો તમામ ખર્ચ, સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઇપીંગ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ પ્રકારનો ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

--: પરિશિષ્ટ - એ :--

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સાબરકાંઠા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા હિંમતનગરનાં હિંમતનગર નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર – ૨૩૪૨ ની ૩૫૯૯ સમચોરસમીટર મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક (મર્કેન્ટાઈલ-૧) વાણિજ્યનાં હેતુ માટેની ખુલ્લી બિનખેતીલાયક જમીન ("મોજે – હિંમતનગર ગામની સીમનાં ખાતા નંબર – ૧૧૧ હેઠળનાં રી-સર્વે બાદનાં નવીન બ્લોક / સર્વે નંબર – ૭૯ (જુના બ્લોક / સર્વે નંબર – ૨૪ પૈકી ૬ ની કુલ ૪૨૯૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર - ૦૨ (મોતીપુરા-હિંમતનગર) માં સમાવિષ્ટ ઓરીજનલ પ્લોટ નંબર - ૬૪/૪/૧ જેના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૬૪/૪/૧ ની બીનખેતી થયેલ ૩૫૯૯ સ.ચો.મી. જમીન") ઉપર આવેલી "શીવમ ઓરબીટ" નામથી ઓળખાતી કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ (દુકાનો તથા ઓફીસો) ની યોજના આવેલ છે., સદરહુ મીલકત ઉપરોક્ત દર્શાવેલ જમીનમાં સ્થીત છે.

--: પરિશિષ્ટ - બી :--

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સાબરકાંઠા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તથા તાલુકા હિંમતનગરનાં હિંમતનગર નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર – ૨૩૪૨ ની ૩૫૯૯ સમચોરસમીટર મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક (મર્કેન્ટાઈલ-૧) વાણિજ્યનાં હેતુ માટેની ખુલ્લી બિનખેતીલાયક જમીન ("મોજે – હિંમતનગર ગામની સીમનાં ખાતા નંબર – ૧૧૧ હેઠળનાં રી-સર્વે બાદનાં નવીન બ્લોક / સર્વે નંબર – ૭૯ (જુના બ્લોક / સર્વે નંબર – ૨૪ પૈકી ૬ ની કુલ ૪૨૯૦ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર - ૦૨ (મોતીપુરા-હિંમતનગર) માં સમાવિષ્ટ ઓરીજનલ પ્લોટ નંબર - ૬૪/૪/૧ જેના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૬૪/૪/૧ ની બીનખેતી થયેલ ૩૫૯૯ સ.ચો.મી. જમીન") ઉપર આવેલી "શીવમ ઓરબીટ" નામથી ઓળખાતી કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ (દુકાનો તથા ઓફીસો) ની યોજના આવેલ છે., સદર યોજનામાં આવેલ દુકાનો તથા ઓફીસો પૈકી ............... માળ ઉપર આવેલ દુકાન / ઓફીસ નંબર - ..............., વાળી મિલકત, કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ .................. સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા તેવા દુકાન / ઓફીસ ટાઈપનાં બાંધકામ વાળી મિલકત (બીલ્ટઅપ એરીયા ............ સમચોરસમીટર)

અને તેને સંલગ્ન સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં પોષાતા વણ વહેંચાયેલ હક્ક હિસ્સાની આશરે ............. સમચોરસમીટર જમીનનાં હક્કો સહિતની મીલકત અને સદર યોજનામાં મુક્વામાં આવેલ રોડ-રસ્તા, સીડી, પેસેજ કોમન એમીનીટીસ, ફેસીલીટીઝ ને સહીયારી રીતે વાપરવાનાં હક્કો સહીતની મીલકત

જેની ખુંટચારની વિગત:

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેનાં નંબર માપ તથા ખુંટચાર વચલી બાંધકામવાળી મિલક્ત તથા વરાડે મળતા તમામ હક્કો સહીત તેમજ કોમન વહીવટીય ખર્ચની જવાબદારીઓ સહીતની મિલક્ત.

--: પરિશિષ્ટ - સી :--

સદરહુ સ્કીમની સવલતો કે સદરહુ મીલકતનાં સ્પેસીફીકેશન

બ્રોશર મુજબની વિગતો દર્શાવવી

૧. .....

૨. .....

૩. .....

૪. .....

૫. .....

૬. .....

૭. .....

૮. .....

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે તથા લખાવી લેનારે રાજુખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, કોઇના કોઇપણ જાતનાં દબાણ સિવાય કરી આપેલ છે., જે અમો બંને પક્ષકારોને તથા બંને પક્ષકારોનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ, ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે .................. મત્તુ, અત્રે .................... શાખ

<u>લખી આપનાર : બીજીતરફવાળા</u>

મે. શીવમ સ્પેસલીંક, એ નામની ભાગીદારી
પેઢીનાં અધીકૃત ભાગીદાર

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

<u>સાક્ષી :-</u>

૧. ........................

૨. ........................

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

સહી ફોટોગ્રાફ અંગુઠો

<u>લખી આપનાર - બીજીતરફવાળા:-</u>

મે. શીવમ સ્પેસલીંક, એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં અધીકૃત
ભાગીદાર .......................

<u>લખાવી લેનાર - એકતરફવાળા:-</u>