RERA Registration No.:

____

બુકિંગ એગ્રીમેન્ટ (બાનાખતનો કરાર)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) દસ્ક્રોઇ તાલુકાના મોજે - ખોડીયાર ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૧૬૩ / ૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૧૮૬૮૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૯ (જાસપુર - ખોડીયાર) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલા ફાઇનલ પ્લોટ પૈકી ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૩૫૮ / ૧ / ૨ ની ચો.મીટર : ૫૯૫૨ (બ્લોક નંબરના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ચો.મીટર : ૯૯૨૦) ની બિનખેતીની જમીનમાં કુલ - ૨ (બે) સબ - પ્લોટો પાડવામાં આવેલા અને તેવા સબ - પ્લોટો પૈકી સબ - પ્લોટ નંબર : ૧ ની ફાઇનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ મુજબ કુલ ચો.મીટર : ૧૭૭૩ (બ્લોક નંબરના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ચો.મીટર : ૨૯૫૫) ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે " **ગણેશ હાઇટ્સ** " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ .... ફલોરનો ફલેટ નંબર : .... વાળી મીલકત અંગે બાનાખતનો કરાર.

<u>વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા</u> :–

⇨ ગણેશ ઈન્ફ્રા (Ganesh Infra) **PAN : AAUFG 2703 L**
એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : ૧૯-૨૦, સચીનપાર્ક સોસાયટી, શુભદ્રા કોલોની પાસે, જોધપુર ગામ રોડ, સેટેલાઇટ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૫ ના સરનામે આવેલી છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર :- જય મહેન્દ્રભાઇ પટેલ

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “અમો” અને અગર અમો “વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો - વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>વેચાણ લેનાર – લખાવી લેનાર – બીજીતરફવાળા</u> :–

(૧) .... **PAN : ....**
પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, રહેવાસી : ....
....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “તમો” અને અગર તમો “વેચાણ લેનાર - લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો, સરવાઈવરો ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) દસ્ક્રોઇ તાલુકાના મોજે - ખોડીયાર ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૧૬૩ / ૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૧૮૬૮૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૯ (જાસપુર - ખોડીયાર) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલા ફાઈનલ પ્લોટ પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૫૮ / ૧ / ૨ ની ચો.મીટર : ૫૯૫૨ (બ્લોક નંબરના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ચો.મીટર : ૯૯૨૦) ની બિનખેતીની જમીનમાં કુલ - ૨ (બે) સબ -

પ્લોટો પાડવામાં આવેલા અને તેવા સબ - પ્લોટો પૈકી સબ - પ્લોટ નંબર : ૧ ની ફાઈનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ મુજબ કુલ ચો.મીટર : ૧૭૭૩ (બ્લોક નંબરના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ચો.મીટર : ૨૯૫૫) ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે " **ગણેશ હાઈટ્સ** " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ . . . .

ફલોર :- .... **ફલોર**નો

ફલેટ નંબર :- .... વાળી

ચો.મીટર :- .... આંતરિક બાંધકામનો કાર્પેટ (એ)

ચો.મીટર :- .... બાલ્કનીનો કાર્પેટ (બી)

ચો.મીટર :- .... વોશ એરીયાનો કાર્પેટ (સી)

ચો.મીટર :- .... કુલ કાર્પેટ (એ + બી + સી) તેમજ (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર)

ચો.મીટર :- .... એફ.એસ.આઈ. એરીયા (યુનિટ એરીયા)

ચો.વાર :- .... સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા

ચો.મીટર :- .... સમગ્ર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હક્ક સહિત.

એ રીતેની મીલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ મીલકત'' એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨) એ :- સદર બ્લોક નંબર : ૧૬૩ / ૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૧૮૬૮૦ ની

જમીનને બિનખેતીની મંજુરી મે.જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, જીલ્લા પંચાયત, અમદાવાદ તરફથી તેમના તારીખ : ૦૨-૦૪-૨૦૦૮ ના રોજ હુકમ નંબર : મસલ / બખપ / એસઆર - ૭૪ / વશી. ૧૨૧૫ - ૨૦ / ૦૮ થી મજકુર બ્લોક નંબર : ૧૬૩ / ૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૧૮૬૮૦ ની જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૩૦૧૫, તારીખ : ૦૧-૦૫-૨૦૦૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તારીખ : ૧૯-૦૬-૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

બી :- સદર બ્લોક નંબર : ૧૬૩ / ૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૧૮૬૮૦ ની જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટેની રિવાઈઝ બિનખેતીની મંજુરી મે.જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, જીલ્લા પંચાયત, અમદાવાદના તારીખ : ૦૨-૦૪-૨૦૦૮ ના રોજ હુકમ નંબર : મસલ / બખપ / એસઆર - ૭૪ / વશી. ૧૨૧૫ - ૨૦ / ૦૮ થી આપવામાં આવેલ છે તે હુકમની શરત નંબર : ૪૧ નો ઉમેરો કરીને હુકમનામામાં સુધારો કરાવવા સારૂ મે.જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, અમદાવાદ તથા મે.સચિવશ્રી કારોબારી સમિતિ સમક્ષ અરજી દાખલ કરતાં તેઓ સાહેબશ્રીએ તેમના તારીખ : ૧૪-૦૬-૨૦૦૮ ના રોજ હુકમ નંબર : મસલ / બખપ / એસઆર / ૭૪ - વ / ૨૦૦૫ - ૧૧ / ૦૮ થી બિનખેતીના હુકમનામામાં શરત નંબર : ૪૧ નો ઉમેરો કરીને સુધારો કરેલ. જે સુધારા હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૩૧૩૨, તારીખ : ૧૨-૦૧-૨૦૦૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તારીખ : ૨૫-૦૫-૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સી :- સદર બ્લોક નંબર : ૧૬૩ /૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૧૮૬૮૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૯ (જાસપુર - ખોડીયાર) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૫૮ / ૧ તથા ૩૫૮ / ૨ ની વરાડે મળવાપાત્ર ચો.મીટર : ૧૧૨૦૮ ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન પૈકી ચો.મીટર : ૧૧૨૧ ની બિનખેતીની જમીનને રીવાઈઝ બિનખેતી કરાવવા સારૂ મે.જીલ્લા ક્લેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ સમક્ષ અરજી દાખલ કરતાં તેઓ સાહેબશ્રીએ તેમના તારીખ : ૦૭-૧૨-૨૦૧૬ ના રોજ હુકમ નંબર : એન.એ. / યુ - ૧ / કલમ - ૬૫ - એ / ખોડીયાર / કેસ નં. ૩૫૧ / ૨૦૧૬ થી મજકુર બ્લોક નંબર : ૧૬૩/૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૧૮૬૮૦ ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન પૈકી ચો.મીટર : ૧૧૨૧ ની જમીનને વાણિજય હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી

આપવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૪૦૮૨, તારીખ : ૧૬-૧૨-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઇઝ્ડ અધિકારી મારફતે તારીખ : ૦૯-૦૨-૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩) સદર બ્લોક નંબર : ૧૬૩ / ૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૧૮૬૮૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૯ (જાસપુર - ખોડીયાર) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલા ફાઇનલ પ્લોટ પૈકી ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૩૫૮ / ૧ / ૨ ની ચો.મીટર : ૫૯૫૨ (બ્લોક નંબરના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ચો.મીટર : ૯૯૨૦) ની બિનખેતીની જમીનનાં બે સબ-પ્લોટો પાડવા સારૂ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ઔડા) માં અરજી કરતાં મદદનીશ નગર નિયોજકશ્રીએ તેમનાં તા. ૦૫-૦૩-૨૦૨૧ નાં રોજનાં પત્ર ક્રમાંક નંબર : ૧૫૨૬૫૮૬ / ૯ / ૨૦૨૦ / ૬૪ થી ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૩૫૮ / ૧ / ૨ ની ચો.મીટર : ૫૯૫૨ ની બીનખેતીની જમીનનાં સબ-પ્લોટ નંબર : ૧ ની ફાઇનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ મુજબ કુલ ચો.મીટર : ૧૭૭૩ તથા સબ-પ્લોટ નંબર : ૨ ની ફાઇનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ મુજબ કુલ ચો.મીટર : ૪૧૭૯ ની જમીનનાં ભાગલા પાડવામાં આવેલ.

(૪) સદર બ્લોક નંબર : ૧૬૩ / ૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૧૮૬૮૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૯ (જાસપુર - ખોડીયાર) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલા ફાઇનલ પ્લોટ પૈકી ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૩૫૮ / ૧ / ૨ ની ચો.મીટર : ૫૯૫૨ (બ્લોક નંબરના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ચો.મીટર : ૯૯૨૦) ની બિનખેતીની જમીનમાં કુલ - ૨ (બે) સબ - પ્લોટો પાડવામાં આવેલા અને તેવા સબ - પ્લોટો પૈકી સબ - પ્લોટ નંબર : ૧ ની ફાઇનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ મુજબ કુલ ચો.મીટર : ૧૭૭૩ (બ્લોક નંબરના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ચો.મીટર : ૨૯૫૫) ની બિનખેતીની જમીન રત્નમણી બીલ્ડસ્પેસ એલ.એલ.પી. ની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી અને તેઓ તમામ સદરહુ જમીન અમો વેચાણ આપનાર ગણેશ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ના મે.સબ - રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૧૫-૦૩-૨૦૨૧ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૫૩૮૫ થી નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૪૮૪૩, તા. ૨૨-૦૩-૨૦૨૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૨૦-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૫) સદર બ્લોક નંબર : ૧૬૩ / ૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૧૮૬૮૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૯ (જાસપુર - ખોડીયાર) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલા ફાઇનલ પ્લોટ પૈકી ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૩૫૮ / ૧ / ૨ ની ચો.મીટર : ૫૯૫૨ (બ્લોક નંબરના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ચો.મીટર : ૯૯૨૦) ની બિનખેતીની જમીનમાં કુલ - ૨ (બે) સબ - પ્લોટો પાડવામાં આવેલા અને તેવા સબ - પ્લોટો પૈકી સબ - પ્લોટ નંબર : ૧ ની ફાઇનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ મુજબ કુલ ચો.મીટર : ૧૭૭૩ (બ્લોક નંબરના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ચો.મીટર : ૨૯૫૫) ની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) દ્વારા તેમના તારીખ : ૧૧-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજના પત્ર ક્રમાંક નંબર : PRM / 63 / 3 / 2021 / 172 થી પાસ કરવામાં આવેલ છે. એ રીતેના ઉપર મુજબના કેસ નંબર તથા રજાચીઠ્ઠી નંબરથી સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ. એ રીતે સદરહુ સમગ્ર જમીન બિનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજુર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર / નાગરીક આધાર રૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહિતની લખી આપનારે નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાઓયુકત બાંધકામ કરવા / કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

(૬) સદરહુ મીલકત ઉપર વેચાણ આપનાર તરફથી કોઇ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઇનો બોજો કે કોઇ લોન નથી કે કોઇના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઇ કોર્ટ કચેરી કે ઓફિસોમાં કોઇપણ જાતના કેસો કે પ્રોસીડિંગ્સ પેન્ડીંગ નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઇનો ભરણ પોષણનો કે અન્ય કોઇ હક્ક પોષાતો નથી તેમજ અન્ય કોઇને કોઇપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી કે કોઇને કબજો સોપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઇટ ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રી મોદી લો એસોસીએટસ દ્વારા તારીખ : ૦૨-૦૬-૨૦૨૧ ના રોજ આપવામાં આવ્યુ છે.

(૭) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના ફલેટો તથા વાણિજયની દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામવાળી મીલકત " ગણેશ હાઇટસ " એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને કોઇ હક્ક કે અધિકાર નથી.

(૮) સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબના રહેણાંકના ફ્લેટો તથા વાણિજયની દુકાનોના બાંધકામની યોજના નિયમ બધ્ધ રીતે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા ગણેશ ઇન્ફ્રા - એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની બોજા રહિત મીલકત આવેલ છે. સદરહુ મીલક્ત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને એલોટ કરવાનું નક્કી કરી એલોટમેન્ટ લેટર ઈસ્યુ કરેલ છે.

(૯) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ " ગણેશ હાઇટ્સ " નામની યોજનામાં પેરા નંબર : ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની મીલકત અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા................. અંકે રૂપીયા .... પુરા માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧૦) સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ અઘાટ વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. તે પૈકી નીચે મુજબની વિગતે તમો વેચાણ લેનારે બાનાપેટેની રકમ ચુકવી આપેલ છે.

રૂા.

રૂા.

રૂા............... અંકે રૂપીયા .... પુરા.

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ આજ અગાઉ ચુકવેલ છે. જયારે બાકી રહેતી અવેજની

રકમ નીચે મુજબના હપ્તા, તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.

એ :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦ % પ્રમાણેની રકમ બુકિંગ કરાવતા સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

બી :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૩૦ % પ્રમાણેની રકમ બાનાખતના કરાર સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

સી :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૪૫ % પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના પ્લીન્થના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ડી :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૦ % પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના પોડીયમ સ્ટેજ તથા કોલમ બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

ઈ :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૫ % પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના આંતરિક દિવાલ, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ તથા બારીઓના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

એફ :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૦ % પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ બ્લોક તથા લોબી વિગેરેના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

જી :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૫ % પ્રમાણેની રકમ જે તે બિલ્ડીંગના બાહ્ય પ્લમ્બીંગ, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફિંગ સહિત ટેરેસના બાંધકામ પુર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

એચ :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૯૫ % પ્રમાણેની રકમ લીફ્ટ, વોટર પમ્પસ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો - મીકેનીકલ તથા પર્યાવરણીય જરૂરીયાતો પુર્ણ કરવામાં આવે તેમજ પ્રવેશ માટેની લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન તથા આજુબાજુના વિસ્તારના પેવીંગ સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

આઈ :- વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦૦ % પ્રમાણેની યાને પુરેપુરી

રકમ મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયે પ્રમોટરને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૧) સદર મીલકતની ઉપરોકત નક્કી કરેલ હપ્તા અને તારીખ પ્રમાણે અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ થી કે ઇ - મેઇલથી બાકી રકમ ચુકવવાની નોટીસ આપીશુ અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા આપેલ નોટીસનો યોગ્ય જવાબ કે બાકી રહેતી રકમ ૧૫ દિવસની મુદતની અંદર ચુકવવામાં કસુર કે વિલંબ કરશો તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ ત્યારબાદ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૨) સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ લાગુ ઓથોરીટી પાસેથી (આશરે તારીખ : 08-05-2024 ના રોજ સુધીમાં) મેળવવા માટેની અરજી વિગેરે કરવામાં આવશે અને સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવે તેની જાણ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફળવાળાને ૭ દિવસમાં કરવાની રહેશે. પરંતુ જો કુદરતી આફત, આગ, ધરતી કંપ કે અન્ય કોઇ કુદરતી કે માનવસર્જીત સંજોગોમાં કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ માન્ય અને કબુલ રાખવાનું રહેશે અને તે અંગે કોઇપણ પ્રકારની તકરાર કરવા / કરાવવાની નથી.

(૧૩) સદર મીલકત અંગે નક્કી કરવામાં આવેલ રકમો ચુકતે ભરપાઇ કરવામાં આવે તો સદર મીલકતનું પઝેશન અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને આશરે તારીખ : 08-05-2024 ના રોજ સુધીમાં આશરે આપવામાં આવશે. પરંતુ સદર મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવવામાં વિલંબ થાય તો પઝેશન આપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ કબુલ અને માન્ય રાખવાનો છે અને રહેશે.

(૧૪) સદર મીલકત નક્કી કરેલ મુદતમાં પઝેશન આપવામાં ઉપરોકત જણાવેલ કારણ સિવાય અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને લીધે પઝેશન આપવામાં વિલંબ

થાય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતુ વ્યાજ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૫) સદરહુ " ગણેશ હાઈટ્સ " નામની સ્કીમમાં ફ્લેટો / દુકાનો ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એશોસીએશન કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજીયાત રહેશે. તેમજ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મીલકતનું વાર્ષિક મેઈન્ટેન્સ વિગેરે માટે જે નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એશોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરીયાત જણાય તો વેચાણ આપનારે તેવી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સર્વિસ સોસાયટી / એશોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સારૂ જરૂરી સહીઓ વિગેરે કરી આપવાની રહેશે. જેનો તમામ ખર્ચ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનએ ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાનાં પ્રમોટર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી બનાવીને તેનો વહિવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહિવટ તથા મેઈન્ટેનેન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી તથા તમામ સભાસદોની છે.

(૧૬) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ સદર મીલકત તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને આજ રોજથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને આથી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ હવેથી સદર મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ લોન લેવાની નથી કે મીલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કાર્યો કરવા / કરાવવાના નથી તે અંગેની બાંહેધરી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને આપીએ છીએ.

(૧૭) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા બંને સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી આ બુકિંગ એગ્રીમેન્ટની શરતમાં ફેરફાર કરી શકશે.

(૧૮) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ " ગણેશ હાઈટ્સ " નામની સ્કીમની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારો વધારો કરી શકશે.

(૧૯) આ કરારની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી તમામ શરતો રદ્દ યાને કેન્સલ ગણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર તે શરત ગણવાની રહેશે અને બાકીની શરતો આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે.

(૨૦) સદરહુ પ્રોજેકટનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા જેટલુ ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન પ્રમાણેના ક્ષેત્રફળમાં ૩ % (ત્રણ ટકા) સુધીનો તફાવત હોઇ શકે. પરંતુ જો ક્ષેત્રફળમાં તે ઉપરાંતનો વધારો કે ઘટાડો થાય તો તે પ્રમાણે કુલ કિંમતના વરાડે રકમ ગણી ક્ષેત્રફળના વધારાના સંજોગોમાં વેચાણ લેનારએ તેવી વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને ઘટાડાના સંજોગોમાં ડેવલોપર્સ દ્વારા તેવી ઘટાડાની રકમ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતુ વ્યાજ સહિત વેચાણ લેનારને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૨૧) મજકુર પ્રોજેકટના અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે સદર જમીનના સંદર્ભમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ ચો.મીટર : 3191.40 છે અને અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ. આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ. એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. ની ચુકવણી ઉપર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને ચો.મીટર : 4785.38

ના ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. અમો લખી આપનારે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલો કુલ એફ.એસ.આઈ. એરીયા ચો.મીટર : 1.72 નો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલો છે. તમો વેચાણ લેનારે સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને યોજનાના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ અમો વેચાણ આપનારને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મીલકત વેચાણ રાખવાનું કબુલ કરે છે.

(૨૨) સદરહુ ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મીલકતને લઈને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજુતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા એકટ - ૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતી નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૨૩) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી સદરહુ મીલકતનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવીએ અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને કરી આપો ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ સદરહુ મીલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાવો તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપો છો અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે. અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

(૨૪) સદર યોજનાની બિલ્ડીંગ યુઝ સર્ટીફીકેટ આવી ગયેલ હોવાની તથા મીલકત વાપરવા માટે તૈયાર હોવાની અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને કે તમો લખાવી લેનારના અધિકૃત કરેલ વ્યકિતને જાણ કર્યેથી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની પાસેથી મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનુ તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની પાસેથી મેળવી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૨૫) અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમ્નીટી તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને સદરહુ મિલક્તનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહુ મિલક્તના મેઇન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તેમજ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી સદરહુ મીલકત અન્ય કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને પરત કરવાની રહેશે.

(૨૬) તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ - ૫ (પાંચ વર્ષ) ના સમયગાળા દરમિયાન સદરહુ મીલકતમાં કોઇ સ્ટ્રકચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન

થયેલ ન હોય, તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રકચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની અન્ય કોઇ માલ મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઇલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકસાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની રહેશે નહિ અને આવી સ્ટ્રકચરલ ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહિ. અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઇન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૨૭) જો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે

અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાનાં આવી ખામી કે નુક્શાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિં. તેમજ કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદનાં પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેનાં કારણે તથા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનાં કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાનાં આવી ખામી કે નુક્શાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(૨૮) સદર યોજનાના તમામ ફલેટના માલિક / કબજેદારોને પોતાના ફલેટ નંબરથી માર્કિંગ કરેલ જગ્યાએ પોતાનું વાહન પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. સદર યોજનાના દરેક દુકાન હોલ્ડરે પોતાની મીલકતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્ક કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાનું વાહનો પણ શિસ્તપુર્વક અને નિતી નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદર યોજનાના તમામ દુકાન હોલ્ડરોએ દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો પાર્કિંગ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો છે. ફલેટોના પાર્કિંગના ભાગે કોઈપણ દુકાન હોલ્ડર પાર્કિંગ કરી શકશે નહિ.

(૨૯) સદર “ ગણેશ હાઈટ્સ ” માં બાંધવામાં આવેલ ફલેટો પૈકી દુકાનોની ઉપરનું ધાબું અનુક્રમે ફલેટ નંબર : ૧૦૧, ૧૦૪, ૨૦૨ તથા ૨૦૩ ના માલિક, કબજેદારોને સ્વતંત્ર રીતે પોતાના ફલેટને આનુસંગિક હોઇ તેમજ તેવી ખુલ્લી જગ્યામાં યોગ્ય સ્વચ્છતા જાળવી શકાય તથા યોગ્ય રીતે મેઈન્ટેનન્સ કરી શકાય તે હેતુસર કાયમી રીતે વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપવામાં આવેલ છે. તેમજ સદર “ ગણેશ હાઈટ્સ ” ના ટોપ ફલોરના ફલેટ નંબર : ૧૩૦૧ તથા ૧૩૦૪ ના માલિક, કબજેદારોને પોતાના ફલેટની આગળની તરફ આવેલ ખુલ્લુ ધાબું કાયમી રીતે ખુલ્લુ વાપરવાના હેતુસર તેમાં યોગ્ય સ્વચ્છતા તથા યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ થઇ શકે તે હેતુસર આપવામાં આવેલ છે. તેમાં અન્ય કોઇ ફલેટ હોલ્ડરોનો કે દુકાન હોલ્ડરોનો લાગભાગ યાને હક્ક હિસ્સો રહેલો ગણાશે નહિ. આ તમામ બાબતો વેચાણ લેનાર કબુલ, મંજુર રાખે છે અને આ અંગે ભવિષ્યમાં અમો વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈ ફલેટ રહિશ સામે વાંધો કે તકરાર કરવા -

કરાવવા વેચાણ લેનાર હક્કદાર નથી. સદર યોજનામાં ટોપ ફલોરના ઉપરનું ધાબુ દરેક ફલેટ ધારકનું કોમન છે. તે ધાબામાં તમામ ફલેટ ધારકો ટેલીફોન, ઈન્ટરનેટ, ચેનલના એન્ટેનાના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં તમામ ફલેટ ધારકોની સંમતિ છે.

(૩૦) સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમતમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે ખર્ચનો સમાવેશ થતો નથી, જેથી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. વિગેરે તમો વેચાણ લેનારે અલગથી ભોગવવાનો રહેશે તથા સદરહુ મીલકત અંગે જો કોઈપણ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી. વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે - ખોડીયાર ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૧૬૩ / ૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૧૮૬૮૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૯ (જાસપુર - ખોડીયાર) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલા ફાઈનલ પ્લોટ પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૫૮ / ૧ / ૨ ની ચો.મીટર : ૫૯૫૨ (બ્લોક નંબરના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ચો.મીટર : ૯૯૨૦) ની બિનખેતીની જમીનમાં કુલ - ૨ (બે) સબ - પ્લોટો પાડવામાં આવેલા અને તેવા સબ - પ્લોટો પૈકી સબ - પ્લોટ નંબર : ૧ ની ફાઈનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ મુજબ કુલ ચો.મીટર : ૧૭૭૩ (બ્લોક નંબરના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ચો.મીટર : ૨૯૫૫) ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે " **ગણેશ હાઈટ્સ** " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ . . . .

ફલોર :- .... **ફલોર**નો

ફલેટ નંબર :- .... વાળી

ચો.મીટર :- .... આંતરિક બાંધકામનો કાર્પેટ (એ)

ચો.મીટર :- .... બાલ્કનીનો કાર્પેટ (બી)

ચો.મીટર :- .... વોશ એરીયાનો કાર્પેટ (સી)

ચો.મીટર :- .... કુલ કાર્પેટ (એ + બી + સી) તેમજ (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર)

ચો.મીટર :- .... એફ.એસ.આઇ. એરીયા (યુનિટ એરીયા)

ચો.વાર :- .... સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા

ચો.મીટર :- .... સમગ્ર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હક્ક સહિત.

" ગણેશ હાઈટ્સ " ના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૫૮ / ૨
પશ્ચિમે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૯૫ / ૧
ઉત્તરે :- સબ - પ્લોટ નંબર : ૨
દક્ષીણે :- ૩૬ મીટરનો ટી.પી.રોડ

વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલક્તના ખુંટચારની વિગત :-

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

એ રીતેના નંબરોમાપ તથા ખુંટચાર વચલી મીલકત.

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર અમો વેચાણ આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે, જે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો - વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. અમદાવાદ. આજ તારીખ : - -૨૦૨૧ ના દિને.

(વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

⇨ ગણેશ ઈન્ફ્રા
ના વતી અને તરફથી તેના
વહિવટકર્તા ભાગીદાર :-
જય મહેન્દ્રભાઈ પટેલ ______________________

(સાક્ષીઓ)

૧ ______________________

૨ ______________________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ નીચે મુજબ છે.
(વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

____

⇨ <u>ગણેશ ઈન્ફ્રા - એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર :- જય મહેન્દ્રભાઈ પટેલ</u>

(વેચાણ લેનાર – લખાવી લેનાર – બીજીતરફવાળા)

____

આજ તા.　　　　માહે　　　　　　　સને-૨૦૨૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) દસ્ક્રોઇ તાલુકાના મોજે - ખોડીયાર ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૧૬૩ / ૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૧૮૬૮૦ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૨૯ (જાસપુર - ખોડીયાર) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલા ફાઈનલ પ્લોટ પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૫૮ / ૧ / ૨ ની ચો.મીટર : ૫૯૫૨ (બ્લોક નંબરના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ચો.મીટર : ૯૯૨૦) ની બિનખેતીની જમીનમાં કુલ - ૨ (બે) સબ - પ્લોટો પાડવામાં આવેલા અને તેવા સબ - પ્લોટો પૈકી સબ - પ્લોટ નંબર : ૧ ની ફાઈનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ મુજબ કુલ ચો.મીટર : ૧૭૭૩ (બ્લોક નંબરના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ચો.મીટર : ૨૯૫૫) ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે " **ગણેશ હાઈટ્સ** " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ મિલકત.

બાનાખતનો કરાર

BALCHANDBHAI K. PATEL ASSOCIATES
MANISH K. PATEL (ADVOCATE)
CHIRAG D.PATEL (ADVOCATE)
AMIT D.PATEL (ADVOCATE)
7/A, Jay Jalaram Society, Opp. Jain Temple, Nr. Vyas Vadi Char Rasta, Nava Vadaj, Ahmedabad.
Phone (O) 27645894
(M) 98259 40880.
(M) 97273 44333
(M) 97272 44333