-: કબજા વગર બાનાખતનો કરાર :-

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ -૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૧૪૨૬/૪ ની કુલ ૪૬૫૪ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૨૮ (વટવા અસલાલી) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૩૯/૪ ની ૨૭૯૨ સ.ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના જે "એવલોન સ્કાય લાઇન" તરીકે ઓળખાય છે તેના બ્લોક .... ના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નં. .... વાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

અમો લખી આપનાર :- વેચાણ આપનારા એકતરફવાળા	એવલોન ઇન્ફ્રાસ્ટકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી (P.A.NO.AAWFA 9934 P) કે જેની ઓફીસ :- એવલોન હાઉસ, કર્ણાવતી કલબની બાજુમાં આલોક ટીમ્બર ની પાસે, એસ.જી.હાઇ-વે, મકરબા અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહિવટ કર્તા ભાગીદાર અરવિંદભાઇ બચુભાઇ સોજીત્રા આધાર નં. ૮૨૩૮ ૭૮૬૫ ૬૬૦૭ ઉંમર વર્ષ :-૫૬, ધર્મે :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર, ઠેકાણું :- એવલોન હાઉસ, કર્ણાવતી કલબની બાજુમાં અલોક ટીમ્બર ની પાસે, એસ.જી.હાઇ-વે, મકરબા અમદાવાદ

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" અગર "લખી આપનારા" અને અગર "વેચાણ આપનારા" અને અગર "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદાર પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, સભ્યો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો તમામનો સમાવેશ થાય છે.

તમો લખાવી લેનારા : વેચાણ લેનારા : બીજી તરફવાળા :	 ઉ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે, હિન્દુ પાન કાર્ડ નંબર :- રહે.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" અગર "લખાવી લેનારા"

અને અગર "લખાવી લેનારા" અને અગર "વેચાણ લેનાર" અને અગર "બીજી તરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલાં છે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, સરવાઈવરો ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

૧. જત ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ -૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૧૪૨૬/૪ ની કુલ ૪૬૫૪ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૨૮ (વટવા અસલાલી) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૩૯/૪ ની ૨૭૯૨ સ.ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીનના અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી માલીક અને કબ્જેદાર છીએ. સદર જમીન જમીન માલીકો પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વે.દ.નં. ૧૯૭૨ થી તા.૬-૨-૨૦૨૧ ના રોજ ખરીદ કરેલ છે. અને રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલીક અને કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનારાના નામે છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર .... તા........ ના રોજ પડેલ છે. જેની ઉપર "એવલોન સ્કાય લાઇન" ના નામ થી ફ્લેટો અને દુકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર .... ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર .... વાળી ચો. મી........ ના બિલ્ટપ ક્ષેત્રફળવાળી .... સ.ચો.મી.ના કારપેટ ક્ષેત્રફળવાળી તેમજ સદર ફા. પ્લોટ નં. ૩૩૯/૪ ની ૨૭૯૨ સ.ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણવહેચાયેલ ચો. મીટર .... ના જમીનના હક્ક સહિતની મિલકત આ બાનાખતના કરાર થી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેને આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર મિલ્કત" અથવા "સદરહું મિલ્કત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલો છે.

૨. સદર જમીન ઉપર અમો લખી આપનારા એકતરફવાળાએ રહેણાંક

અને વાણીજ્યના હેતુસર "એવલોન સ્કાય લાઇન" એ નામે ફ્લેટ્સ અને દુકાનોના બાંધકામની સ્કીમ મુકેલ છે અને તે બાબતે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૩૩૯/૪ ની આપેલ છે અમદાવાદ મ્યુસિપલ કોર્પોરેશને રજાચિઠ્ઠી નંબર- .... બ્લોક નંબર એ અને બી માટે તથા રજા ચિઠ્ઠી નંબર .... બ્લોક નં. .... માટે તારીખ .... ના રોજ આપેલ છે.

૩. મજકુર સર્વે નંબર ૧૪૨૬/૪ અને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૩૩૯/૪ ની બીનખતીની જમીન જેને વાણીજ્ય અને રહેઠાણના વિકાસના હેતુસર બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા માટે જીલ્લા કલેકટર અમદાવાદના હુકમ નંબર ૨૬૨૫/૦૭/૧૬/૦૩૪/૨૦૨૦ થી તા. ૨૭-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજ રહેઠાણ અને વાણિજયના હેતુસર પરવાનગી આપવામાં આવેલી છે.

૪. સદરહુ મિલકત તમો વેચાણ લેનાર- બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવા સારું અમો વેચાણ આપનાર- એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલ અને આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલ અને તે અનુસાર વગૈર વહેચાયેલ જમીન તથા તેવી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટોના બાંધકામ પૈકી બ્લોક નંબર .... ના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર .... ની ચો.મી. .... ના આશરાના બિલ્ટઅપ એરીયા .... સ.ચો.મી. ના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળવાળી મિલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ કિંમત પૈકી રૂા............................ અમો વેચાણ આપનારને તમો વેચાણ લેનારની પાસેથી નીચે મુજબની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રૂા.૦,૦૦,૦૦૦=૦૦	અંકે રૂપીયા .... પુરાનો .... બેન્કનો, ... શાખાનો, ચેક નં. .... થી તા.................... ના રોજનો લીધો તે.

રૂા.૦,૦૦,૦૦૦=૦૦ કુલ રૂપિયા

એ રીતેના અવેજના નાણાં તમો લખાવી લેનાર - બીજી તરફવાળાએ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને બાના પેટના અવેજના ચુકવ્યા છે તે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને પહોંચ્યા છે અને ચેક કલીયર થયેથી જેની પહોંચ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલ્કત જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તે મિલક્ત સદરહું સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા હક્ક સહિતની, ઈઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો તથા સદરહુ મિલ્કતમાંના તથા તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સો, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહિત અમો લખી આપનાર -એકતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. આજ રોજ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતનો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને શાંત કબજો તમો લખાવી લેનારાને સદર મિલ્કતનું પુરેપુરૂ પેમેન્ટ મળ્યા બાદ તેમજ બી.યુ. પરમીશન મળેથી સુપ્રત કરવામાં આવશે અને વગર વહેચાયેલી જમીનનો પણ પરોક્ષ કબજો સોંપવામાં આવશે. આ જમીન બિલ્ડીંગ તમામ ફ્લેટોના માલિકોની સંયુક્ત અને સહિયારી માલિકી અને કબજા, ભોગવટાની મિલ્કત ગણાશે.

૫. અમો લખી આપનારાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેસીફીકેશન અમારા એન્જીનિયર .... દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ છે. જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલરમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને સોંપેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તે અંગે તમો લખાવી લેનારાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદ બાતલ અને નિરર્થક છે. અને કોઈ સંજોગોમાં તેમાં સરકારી સૂચનો કે કાયદાઓ

મુજબ સુધાર વધારા કરવાની જરૂરીયાત થાય તો અમો લખી આપનાર સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરવા હક્કદાર છીએ. અને તેમ છતાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ સદર મિલ્કતની સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો લખાવી લેનારાને બંધનકર્તા છે. તેમજ અમો લખી આપનારને નીચે પેરા - ૧૧ ના સ્પેશીફીકેશન બાંધકામ કરવાનું છે અને તેમાં દર્શાવેલ સમાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મેળવવામાં વધારે સમય લાગે તેમ હોય તો તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો અમો લખી આપનારા કરવાના હક્કદાર છીએ. અને તે સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળાએ તેના જ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે. જે તમો લખાવી લેનારને માન્ય રહેશે.

૬. એ રીતે નીચે આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને નિયમ મુજબ અમો લખી આપનારાએ સદર મિલ્કત તમો લખાવી લેનારાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. તેમજ અમો લખી આપનારાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફલેટસ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યકિતઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે અને વિગતે અને શરતે અલગ અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને નવી વિગતો અને શરતો કિંમત અને સામાન્ય મિલ્કત સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનારએ કોઈ તકરાર કરવાની નથી.

૭. અમો લખી આપનારાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેકસનની ઈત્યાદીની મંજુરી મેળવી લીધેલ છે. તે બાંધકામ પૂર્ણ થતાં જરૂરી મંજૂરી મેળવી બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની છે.

૮. વધુમાં સદર યોજના અમો લખી આપનારાએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ

કોર્પોરેશનના પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન અને રેરા કાયદાના નિયમો મુજબ કરેલ છે. વધુમાં સદર "એવલોન સ્કાય લાઇન" નામે ઓળખાતી યોજના કે જેમાં બ્લોક નંબર............અને ....નું બાંધકામ હાલમાં જારી હોય તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં *સદર કાયદો* એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી એકલોઝમેન્ટ નંબર (.................................. ....) તા. ....થી નોંધવામાં આવેલ છે. જે નોંધણી અમલમાં છે.

મિલ્કતની નક્કી કરેલ કિંમત

૯. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને એકતરફવાળાએ સદર "એવલોન સ્કાય લાઇન"નામે ઓળખાતી યોજના ફ્લેટ નંબર ....ની આશરે પ્લાન મુજબ ....ચો.મી.તેમજ રેરા મુજબ...........કારપેટ ક્ષેત્રફળવાળી ના ફ્લેટવાળી એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કત તેમજ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા.........ચો.મીટર હક્ક સહિતની (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે.) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મિલ્કત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ -૨ (પાર્ટ - એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદર મિલ્કત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂ......................માં આજ રોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનું વિગતવાર કિંમતનું વિભાજન નીચે મુજબ છે.

(૧) રૂા............... સદર ફ્લેટ કે જેનું કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. વાળી મિલકત તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે

પરિશિષ્ટ ૧ અને ૨ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

(૨) રૂા................ સદર ફ્લેટ ને અડીને આવેલ બાલ્કની વરંડા કે જેનું ક્ષેત્રફળ ...... સમચોરસ મીટર છે તે પેટે.

(૩) રૂા................ સદર ફ્લેટ ને અડીને આવેલ વોશ એરીયા કે જેનું ક્ષેત્રફળ ...... સમચોરસ મીટર છે. તે પેટે.

કુલ રૂા................................પુરા

પેમેન્ટની વિગતો

૧૦. તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબ તબક્કાવાર સદર ફ્લેટ અંગે બાકી પેમેન્ટ કરવાનું છે.

(એ) સદર ફ્લેટની મૂળકિંમતના ૧૦ ટકાની રકમ બુકીંગ સમયે માર્જીન મની (લોન સિવાય) ચૂકવવાવી છે.

(બી) બીજા ૨૦ ટકાની રકમ મૂળ કિંમતના કુલ 30 ટકાની રકમ બુકીંગ તારીખ થી ૪૫ દિવસમાં ચૂકવવાની છે. જે આ બાનાખત થયા પછી ચૂકવવાની છે.

(સી) બીજા ૧૫ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૪૫ ટકાની રકમ પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ થાય ત્યારે ચૂકવવાની છે.

(ડી) બીજા ૨૫ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૭૦ ટકાની રકમ જે માળે ફ્લેટ એલોટ કરેલ છે તે માળના સદર ફ્લેટની આર.સી. સી. નું ધાબું ભરાયાથી રકમ ચૂકવવાની છે.

(ઈ) બીજા ૫ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૭૫ ટકાની રકમ આંતરિક દિવાલોનું ચણતર તથા પ્લાસ્ટર તથા બારી દરવાજા પૂર્ણ થયેથી ચૂકવવાના છે.

(એફ) બીજા ટકાની રકમ એટલે કે મૂળકિંમતની કુલ ૮૦ ટકાની રકમ સેનેટરી ફીટીંગ,સીડી, લોબી તથા લીફ્ટ વેલ થાય ત્યારે ચૂકવવાની છે.

(જી) બીજા ૫ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૮૫ ટકાની રકમ બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, વોટરપ્રુફિંગ સાથેનું ટેરેસ તથા એલીવેશન થાય ત્યારે ચુકવવાની છે.

(એચ) બીજા ૧૦ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળકિંમતના કુલ ૯૫ ટકાની રકમ લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ, વાતાવરણને અનુરૂપ જરૂરીયાતો, એન્ટ્રેસ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, પેવીંગનું કામકાજ તથા અન્ય જરૂરી કામકાજ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચુકવવાની છે.

(આઈ) છેલ્લા ૫ ટકાની બાકી રહેતી રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતનો કુલ ૧૦૦ ટકાની રકમ મિલ્કતના કબજાની સોંપણી વખતે અથવા બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવી ગયા બાદ ચૂકવવાની છે.

ખાસ નોંધ : ઉપર મુજબ જણાવેલ શીડયુલ પ્રમાણે લખાવી લેનારા જો પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે તો અમો લખી આપનારા વાર્ષિક એસ. બી. આઈ. એમ. સી. એલ. આર. + ૨ % પ્રમાણે ડીલે પેમેન્ટ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવા હક્કદાર છે અને તમો લખાવી લેનારા આ રકમ આપવા બંધાયેલા છો.

૧૧. ઉપર જણાવેલ પેમેન્ટ શીડ્યુલ અને પેમેન્ટ રકમમાં અમો લખી આપનાર

તમો લખાવીલેનારને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ આપ્યા વગર તેમાં જરૂરી ફેરફાર કરી શકશે.

ફ્લેટના સ્પેસીફિકેશન

૧૨. ફ્લેટમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના સ્પેસીફીકેશન મુજબ આપવામાં આવશે.

(એ) સ્ટ્રકચર : ભુકંપ પ્રતિરોધક મુજબ આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

(બી) ફ્લોર : દરેક રૂમમાં વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

(સી) રસોડું : માર્બલ અથવા ગ્રેનાઈટ ટોપ અને લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ્ડ ટાઈલ્સ અને એસ. એસ. સીંક

(ડી) પ્લાસ્ટર : બહારની દીવાલોમાં સેન્ડફેઈસ્ડ સિમેન્ટ પ્લાસ્ટર અંદરની દિવાલમાં સીંગલ કોટ પ્લાસ્ટર તથા વ્હાઈટ વોશ.

(ઈ) બાથરૂમ : લીન્ટલ લેવલ સુધી ટાઈલ્સ તેમજ આઈ.એસ. આઈ. માર્કના નળ તથા સેનેટરી વેર.

(એફ) બારીબારણાં : મેઈન ડોરે - લેમીનેટેડ ફ્લશ ડોર તથા બાકીના દરવાજા પીવીસી અથવા લાકડાના ડોર અને બારી એલ્યુમિનીયમ સેકશન.

(જી) ઈલેકટ્રીકલ : આઈ. એ. આઈ માર્ક ધરાવતી સ્વીચો તથા આઈ. એસ. આઈ. માર્કના કોપર કન્સીલ્ડ સીંગલ ફેઝ વાયરીંગ.

૧૩. અમો લખી આપનારાએ નીચે જણાવેલ શરતો અને નિયમો મુજબ સદર ફ્લેટ તમો બીજી તરફવાળાને આપવાનું નક્કી થયેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારા સંમત થયેલ છો.

(એ) બધી જ સગવડોનો વહીવટ ખર્ચ સભ્યોએ અલગ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ ટોરેન્ટ પાવર, લીગલ ખર્ચ, સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ, અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન, ચાર્જીસ, સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ અલગથી ચૂકવવાના છે.

(બી) સભાપદ બુકીંગ કેન્સલ કરાવશે તો તા. ૧૦% રકમ કાપી બીજો સભ્ય થયા બાદ જ પેમેન્ટ પરત કરવામાં આવશે.

(સી) એકસ્ટ્રાકામનું પેમેન્ટ એડવાન્સમાં જમા કરાવ્યા બાદ જ કામ કરી આપવામાં આવશે.

(ડી) બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફ્લેટના ડાયમેન્શન અંદાજીત છે અને જે તે સમયે આ મિલ્કત બુક કરાવેલ છે તે સમયે તમો લખાવી લેનારાએ મિલ્કત રૂબરૂ જોઈ લીધેલ હોય માપ અને ક્વોલીટીમાં કોઈ તકરાર કરવાની નથી.

(ઈ) બ્રોશરમાં દર્શાવેલ પ્લાન અને વિગતો હક્ક સમજુતી માટે જ છે અને લીગલ ડોક્યુમેન્ટનો હિસ્સો નથી.

(એફ) સંજોગવશાત સમગ્ર યોજના અથવા યોજનાનો કોઈપણ એક અથવા વધુ વિગતોમાં ફેરફાર કે વધઘટ માન્ય રહેશે. આ સ્કીમને સંપુર્ણ પણે બદલવાની અગર તેમાં ફેરફાર કરવાના બધા જ હક્કો આ પ્રોજેક્ટના કન્સલ્ટન્ટ/આયોજકો/ માલીકોની પાસે રહેશે જે સર્વે ને બંધનકર્તા રહેશે.

(જી) અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પો. ચાર્જીસ બીલ્ટઅપ એરીયા મુજબ લેવામાં આવશે.

૧૪. અમો લખી આપનાર જાહેર કરીએ છીએ કે આજની તારીખે સદર

યોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઇ. (F.S.I.) માત્ર.......... ૮૯૬૦.૪૦ છે. અને અમો લખી આપનાર વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિંયત્રણ વિનિયમના સદરહું સ્કીમને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને ....૪૪૨૭.૪૬ ચો.મીટર ના એફ. એસ. આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. આમ, સદર યોજનાના જમીન ઉપર કુલ ૧૩૩૮૭.૮૬ ચો.મીટ એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું નક્કી કરી સુચિત એફ.એસ. આઇ.મુજબ બાંધકામ કરવાના છે અને સદર યોજનામાં આવેલ આવી સુચિત એફ.એસ.આઇ. ની માલિકી અમો એકતરફવાળાની જ રહેશે તેમજ દરેક બ્લોકની ઉપર આવેલ ધાબુ/ટોપ ટેરેસના તમામ હક્કો અમો એકતરફવાળાના રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે તમો બીજીતરફવાળા સદરહું મિલ્કત ખરીદવા સંમત થયા છે.

મિલ્કતનું પઝેશન

૧૫. મજકુર ફ્લેટ અંગેનું પઝેશન તા. ૩૧-૦૩-૨૦૨૬ સુધીમાં અમો લખી આપનારે તમો લખી લખાવી લેનારાને સોંપવાનું છે.

૧૬. આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ પેરા ૧૮ માં જણાવેલ કારણો સિવાય અન્ય કારણસર કબજો સોંપવામાં ડીલે થાય તો ડીલે પીરીયડ ઉપર અમો લખી આપનારા તમો લખાવી લેનારને ડીલે પીરીયડ ઉપર (એસ.બી.આઇ.એમ.સી. એલ.આર. + ૨%) પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા બંધાયેલા છે.

૧૭. મજકુર ફ્લેટ અંગે તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ ત્રણ હપ્તા ચુકવવામાં કસુર કરો તો અમો લખી આપનારા સદરહું બાનાખતમાં તમો લખાવી લેનારા નંબર ૧ એ આપેલ એડ્રેસ ઉપર અમો લખી આપનારા નોટીસ મોકલાવીએ તે તારીખથી પંદર દિવસમાં તમો લખાવી લેનારા વ્યાજ સહિત પેમેન્ટ ના ચૂકવો તો આ બાનાખતનો

કરાર અમો લખી આપનારા એક તરફી રદ કરવા માટે હક્કદાર છીએ અને બાનાખત રદ તારીખથી એક મહિનામાં અમો લખી આપનારા તમો લખાવી લેનારએ ચૂકવેલ રકમમાંથી ૧૦ ટકા રકમ કાપીને બાકીનીરકમ તમો લખાવી લેનારાને સુપરત કરવાની છે.

૧૮. અમો લખી આપનારા તમો લખાવી લેનારાને ઉપર જણાવ્યા મુજબ મિલ્કતનો કબજો સોંપવાનો છે. પરંતુ તમો લખાવી લેનારા તરફથી પેમેન્ટમાં ડીલે થાય તેમજ કોઈપણ યુધ્ધ, સીવીલ, વોર કે કોઈ ઈશ્વરી કૃત્યના કારણે તેમજ કોઈ સરકારી નોટીફિકેશન, રૂલ, હુકમ કે નોટીસ કોઈ કોર્ટના કે સક્ષમ ઓથોરીટીના કોઈ હુકમ, રૂલ કે નોટીસ કે નોટીફીકેશનના કારણે ડીલે થાય તો સદરહું મિલ્કતનો કબજા સોંપવાનો સમયમાં આપોઆપ વધારો થશે.

૧૯. સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપવા માટે લખાવી લેનાર નંબર ૧ ના સરનામે લેખિત નોટીસ મોકલવામાં આવશે અને પંદર દિવસમાં લખાવી લેનારાએ કબજો લઈ લેવાનો છે. તથા બીયુ પરમીશન મળ્યા પહેલાં ફ્લેટનાં બુકીંગ કરાવનાર સભ્ય બી.યુ. પરમીશન મળેથી પંદર દિવસમાં સદર મિલ્કતની બાકીની અવેજની રકમ ચૂકવી અમો લખી આપનારા પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનું ફરજિયાત છે. જો આમા કોઈપણ કસુર થશે તો તમો લખાવી લેનારાએ સદરહું મિલ્કત અંગે કબજો લઈ લેવા અંગેની તમો લખાવી લેનારાને આપેલ નોટીસ તારીખથી મેઈન્ટેનન્સ, જમીન મહેસૂલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, અન્ય સરકારી કે અર્ધસરકારી વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, ઈન્સ્યોરન્સ, કોમન લાઈટ રીપેર, ચોકીદાર, સ્વીપર તેમજ માણસોના પગાર વગેરે તમો લખાવી લેનારાએ ચુકવવાના છે.

૨૦. સદર યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ અમો લખી આપનાર દ્વારા જેટલું ક્ષેત્રફળ કારપેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં બી.યુ.પરમીશન પ્રમાણેના ક્ષેત્રફળમાં ૩ ટકા સુધીનો તફાવત હોય શકે પરંતુ ક્ષેત્રફળમાં એ કરતાં વધારાનો વધારો કે ઘટાડો હોય તો તે મુજબની કિંમત નક્કી થયેથી વધારે

લીધેલ રકમ ૪૫ દિવસમાં વ્યાજ (એસ.બી. આઈ.એમ. સી. એલ. આર. + ૨% મુજબ) સાથે તમો લખાવી લેનારાને પરત કરવાની છે અને આ વ્યાજ જે સમયથી કારપેટ એરીયાનો ઘટાડો થયો તે સમયથી ગણવાનો રહેશે. પરંતુ જો કારપેટ એરીયા વધે તો જે વધારો થાય તો કારપેટ એરીયા વધારા મુજબની જે રકમ થાય તે રકમ ૪૫ દિવસમાં અથવા તો તમો લખાવી લેનારાને જે રકમ ચૂકવવાની બાકી હોય તેમાં આ રકમ ઉમેરી ચૂકવી આપવા બંધાયેલા છો અને સદર વધારો અથવા તો ઘટાડો આ એગ્રીમેન્ટના પેરા -૯ (એ) માં જણાવ્યા મુજબ ની કિંમત મુજબ કરવાનો રહેશે.

૨૧. સદરહું મિલ્કત અંગેની મેઈન્ટેનન્સ જાળવણી તેમજ વહીવટ અંગે સદરહુ "એવલોન સ્કાય લાઇન" સ્કીમ અંગે સોસાયટી, એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપની ઉભી કરવામાં આવે તો તેમાં તમો લખાવી લેનારાએ ફરજિયાત રીતે સભ્ય બનવાનું છે અને સદરહુ સોસાયટી એસોસીયેશન - કે કંપની જે ધારાધોરણ નક્કી કરે કે જે બાયલોઝ બનાવે તેનું ફરજિયાત પણે પાલન કરવાનું છે.

૨૨. સદરહું સ્કીમ અંગે "એવલોન સ્કાય લાઇન" નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

૨૩. તમો લખાવી લેનારા મજકુર મિલ્કત અંગે પુરે પુરૂ પેમેન્ટ અમો લખી આપનારાને ચૂકવી ન આપો ત્યાં સુધી સદરહુ મિલ્કત તમો લખાવી લેનારા કોઈને કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરી શકશો નહી.

૨૪. સદરહું મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમાં - ગુણવત્તામાં કે કામકાજ અંગે કોઈ ખામી તમો બીજીતરફવાળા અમોને લેખિતમાં જાણ કરશો તો તેવી ખામી પઝેશન આપ્યાથી ૫ (પાંચ) વર્ષ સુધીમાં અમો એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે રીપેર - મરામત કરી આપીશું અને જો આવી ખામી સુધારવી શક્ય ન હોય તેવા કિસ્સામાં અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણે ની રીતે આવી ખામી માટે અમો એકતરફવાળા પાસેથી

વળતર લેવા હક્કદાર છો. પરંતુ, જો આવી ખામી તમો બીજીતરફવાળાના કોઈ કામકાજથી કે તમોએ નિમેલા કારીગર કે વ્યકિતથી થયેલી હશે તો તે અંગેની જવાબદારી તમોની રહેશે તેમજ રીપેરીંગ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળા ના રહેશે.

૨૫. અમો લખી આપનારા સદર બાનાખત એગ્રીમેન્ટ કર્યા બાદ સદર ફ્લેટ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરીશું નહી કે સદર એલોટ કરેલ ફ્લેટ ઉપર કોઈ બોજો કે ગીરો ઉભો કરીશું નહીં. પરંતુ જો કરવું પડે તેમ હોય તો નિયમોના બંધારણમાં અને એલોટીના હીતને નુકશાન ન થાય તે રીતે કરીશું.

વહીવટી ખર્ચ અંગે સમજૂતી -

(એ) અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ઉઘરાવેલ નથી. પરંતુ અમો લખી આપનારા શુભ આશયથી બી.યુ. પરમીશન તારીખથી એક વર્ષ સુધી "એવલોન સ્કાય લાઇન" ના કોમન ખર્ચા જેવા કે સાફ, સફાઈ, સીક્યુરીટી પગાર તેમજ કોમન પાણીનો બોર ચલાવવાનું તેમજ કોમન જગ્યા ઉપર મુકેલ લાઈટનું ઈલેકટ્રીક બીલ ભોગવશે પરંતુ એક વર્ષ બાદ તેની સમગ્ર જવાબદારી પારીજાત વિશ્વાસના સભ્યોની સહયારી રહેશે. અને જે ફ્લેટ વેચાયેલા નથી તે ફ્લેટ અંગે સહિયારી સુવિધાનો વપરાશ ન હોવાથી તે અંગેની વહીવટી ખર્ચ અંગેની જવાબદારી અમો લખી આપનારાની રહેશે નહી અને જયારે સદર ખાલી ફ્લેટ વેચાશે ત્યારે સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખથી તે સભ્યો પાસેથી વરાડે પડતો વહીવટીખર્ચ ઉઘરાવવાનો છે.

(બી) જો લાગુ પડતુ હોય તો સર્વીસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ (વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા સરકાર શ્રી વખતો વખત નક્કી કે તેવા તમામ ચાર્જીસ લખાવી લેનારાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(સી) ઉપરોક્ત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર વ્યવહાર ને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં, રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો , વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્ષો, વેરા લખાવી લેનારાએ ભરવાના રહેશે. એટલું જ નહીં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ ઈત્યાદી પણ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૨૬. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુધ્ધ બુધ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો લખાવી લેનાર તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણ જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લોનાર તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સંયુક્ત રીતે સર્વીસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વીસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વીસ સોસાયટીમાં તમો લખાવી લેનારાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૨૭. સદર મિલ્કત અંગેના તમામ ટાઈટલ અંગેના ડોક્યુમેન્ટસ તમો લખાવી લેનારાએ તપાસી લીધેલ છે તેમજ સદરહું જમીન અંગેની સ્કીમનું ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તા............... નું એડવોકેટ શ્રી .... ની કોપી મેળવી લીધેલ છે અને તમામ બાબતે સંતોષ પામીને તમો લખાવી લેનારાએ સદરહું ફ્લેટ બુક કરાવેલ છે.

૨૮. જો તમો લખાવી લેનારા દેશ બહારના નાગરિક હોવો તો તમો

લખાવી લેનારાએ ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે. તેમજ સદર મિલ્કતના વેચાણ આપવા તેમજ લેવા અંગે મેળવવી પડતી મંજૂરીઓની જવાબદારી તેમજ તેને લીધે થતો ખર્ચ ભોગવવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે.

૨૯. સદર મિલ્કતના વેચાણ અવેજ જો તમો લખાવી લેનારાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના ખાતામાંથી સદર વેચાણની અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તો તેઓનો સદર મિલ્કતમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં અને તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે. અને તમો લખાવી લેનારાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે. અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નીતી - નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો ઈન્કમટેક્ષ કાયદાની હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે કે સદર મિલ્કત એટેચમેન્ટમાં આવે તો સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે.

૩૦. વેચાણ લેનાર - બીજી તરફવાળા કબુલ રાખે છે કે......

(એ) સદરહું "એવલોન સ્કાય લાઇન" નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, સીડી, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે ફલેટોમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક, સુખાધિકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ, બિલ્ડીંગના પાયાનું બાંધકામ તથા બિલ્ડીંગમાંની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક અન્ય યુનિટ ધારકો સાથે સહિયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હક્ક સાથે વેચાણ આપવા માટે આ બાનાખત કરાર કરેલો છે.

(બી)

(સી) સદરહું મિલ્કતનો તમો વેચાણ લેનારનો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને શાંત કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. જે તમો વેચાણ લેનારે જોઈ ચકાસી સંભાળી લેવાનો છે તમો લખાવી લેનારને આ સ્કીમમાંની સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઈલેકટ્રીકલ લાઈનો, સીડી, લીફટ, રસ્તા તથા પાર્કિંગની કોમન જગ્યા વિગેરેના ઉપયોગમાં સહિયારા અને સામુહિક હક્ક સિવાય કોઈ આગવો માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહિ. તમો લખાવી લેનારા સ્કીમના બાંધકામની પ્રવૃતિ સામે કે અન્ય ફ્લેટોનો નિકાલ કરવા સામો કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી - કરાવી શકશો નહિ તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહિ મેળવે, તેની તેઓ લખી આપનારાને ખાત્રી આપે છે.

(ડી) આ સ્કીમમાં જે ફ્લેટ અંગે આ પ્રકારનો દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે ફ્લેટો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો વેચાણ આપનાર દ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તે તમામ ના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી લખી આપનારાની છે અને ગણાશે તથા લખી આપનાર તે તમામનો નિકાલ તેમની ઈચ્છા અનુસાર કરી શકશે. તેમાં લખાવી લેનારને કોઈ હક્ક નથી. તેમજ વેચાણ લેનારે કોઈ હક્ક કરવાનો નથી. અને જે ફ્લેટ વેચાયા નથી તેના મેઈન્ટેનન્સ ની રકમ ભરવા માટે લખી આપનાર ડેવલપર્સ જવાબદાર નથી. જે તે સમયે ફ્લેટ વેચાશે તે વખતે ખરીદનાર સભ્ય સદર મેઈન્ટેનન્સ ની રકમ ભરવાનું ચાલુ કરશે.

(ઈ) લખાવી લેનાર તેમના ફ્લેટની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહિ. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહિ કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ. જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય. લખાવી લેનાર તેમજ તેમના ફ્લેટના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મિલ્કતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ

થાય. તેમજ વેચાણ લેનારે સદર ફ્લેટનો ઉપયોગ અસામાજીત પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી.

(એફ) લખાવી લેનારને જ હેતુ માટે ફ્લેટ આપવામાં આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ યાને કે વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ ફ્લેટ વાપરવાનો છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક, વ્યવસાયિક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિં.

(જી) લખાવી લેનારા સદરહું ફ્લેટના બહારના દેખાવનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહિ કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહિ. ઉપરાંતમાં બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં કે પાર્કિંગમાં કે કોરીડોરમાં કે ફોયરમાં કે એપ્રોચમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે એનક્રોચમેન્ટ વેચાણ લેનાર કરશે નહિ. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ કે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહિ. તેમજ ફ્લેટમાં કોઈ નાના - મોટાં બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહિ તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈ જ કરશે નહિ.

(એચ) લખાવી લેનારને ફ્લેટનો કબજો સોપ્યા પછી જો સ્થાનિક સંસ્થાઓના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ કારણોસર કે તેમના ફ્લેટમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યા હોય અને તેવા બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે વેચાણ લેનારાએ કરવાનો છે. તે અંગેની લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી થશે નહિ.

(આઈ) લખી આપનાર દ્વારા આ કરારની કોઈપણ શરતો અને સમજૂતીઓનું લખાવી લેનાર પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર લખી આપનારે લખાવી લેનાર સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહિ. તેમજ તેવા વિલંબથી લખી આપનારના હક્કોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહિ.

(જે) સદર યોજનાના પીલરના ભાગે આવેલ પાર્કિંગ જે તે બ્લોકના તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોનું સહિયારૂં રહેશે. સદર યોજનામાં કોઈપણ સભ્યને વ્યકિતગત અલગથી પાર્કિંગ સુવિધા આપેલ નથી. પરંતુ સદર યોજનાના સભાસદોએ પાર્કિંગની જગ્યામાં વહેલાં તે પહેલાના ધોરણે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે અને સદર પાકિંગ સુવિધા અંગે કોઈ ચાર્જ યાને કિંમત અલગથી લીધેલ નથી.

(કે) સદર "એવલોન સ્કાય લાઇન" ના બ્લોક નંબર..............નો ટોપ ફ્લોર ઉપરનું તમામ ધાબું બ્લોક ના તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોનું સહિયારૂં વાપરવાનું રહેશે.

(એલ) દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરે પોતાના ફ્લેટના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાનું વાહનો પણ શિસ્તપૂર્વક અને નિતિ નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

(એમ) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં, ધી ટોરેન્ટ પાવર અમદાવાદ ઈલેકટ્રીક સીટી કંપની લીમીટેડ માં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ ફ્લેટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાનાં રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા લખી આપનાર બંધાયેલા નથી.

૩૧. વધુમાં સદરહું મિલ્કતના હક્કો ટાઈટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો, કાગળો વિગેરેની વખતો વખત લખાવી લેનાર તથા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદીને જયારે જયારે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યારે અને ત્યાં ત્યાં તેવા લેખો, કાગળો વિગેરે લખી આપનારે લખાવી લેનારની વિનંતીથી રાખનારના ખર્ચે યોગ્ય હશે તો કરી આપશે.

૩૨. બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે કે સદરહું ફ્લેટ અંગે જે કોઇ કરારો થયા છે થવાના છે. તેનું તેઓએ પાલન કરવાનું છે.

૩૩. આ બાનાખત કરાર કે ભવિષ્યના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તેમજ અન્ય લીગલ ડોક્યુમેન્ટસ અંગેના તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચૂરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાની છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, સર્વીસ ટેક્ષ, વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ વગેરે તથા અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો લીગલ ખર્ચ થાય તે હવે પછી ભરવાના થાય તો તે માત્ર લખાવી લેનારાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

૩૪. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતનું જ્યાકે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડાફ્ટ ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખત કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલમેન્ટ)એક્ટ, ૨૦૧૬ ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂદ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

૩૫. આ બાનાખતના કરારમાં ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૭ ના ગુજરાત એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેનો અધિનિયમની જોગવાઈઓ આધિન કોઈપણ શરત કે હકિકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે બન્ને પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ કર્યા સિવાય

બન્ને પક્ષની સંમતિથી તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો રહેશે.

(૩૬) વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી. પરંતુ, જો કોઈ તકરાર કે મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બન્ને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે પક્ષકાર ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા મુજબ જે તે લગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૭) વધુમાં આ દસ્તાવેજની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ કે હેઠળ કરેલા નિયમો હેઠળ કે બીજા લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું કે બિનઅમલપાત્ર કરવાનું નક્કી થાય, તો તેવો સંજોગોમાં દસ્તાવેજના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ કે તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયો, લાગુ પડતાં કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલાં પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈ દસ્તાવેજ કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડતી હશે તે રીતે કાયદેસર અને પ્રર્વતમાન રહેશે.

-: સદર ફ્લેટવાળી મિલ્કતનું પરીશીષ્ટ :-

જત ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ -૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૧૪૨૬/૪ ની કુલ ૪૬૫૪

સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૨૮ (વટવા અસલાલી) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૩૩૯/૪ ની ૨૭૯૨ સ.ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીન ઉપર "એવલોન સ્કાય લાઇન" ના નામ થી ફ્લેટો અને દુકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર .... ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર .... વાળી ચો. મી........ ના બિલ્ટપ ક્ષેત્રફળવાળી તેમજ સદર ફા. પ્લોટ નં. ૩૩૯/૪ ની ૨૭૯૨ સ.ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણવહેંચાયેલ ચો. મીટર .... ના જમીનના હક્ક સહિતની મિલકત જેના ખુંટ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-
પશ્ચિમે :-
ઉતરે :-
દક્ષિણે :-

એ રીતેના ખુંટચાર વચલી મિલકત.

એ રીતેનો આ બાનાખત કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે, જે અમો લખી આપનારેને તથા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ,વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ.......માહે ....સને ૨૦૨૧ ના દિને શહેર અમદાવાદ મુકામે
(અમો લખી આપનાર :- વેચાણ આપનારા એકતરફવાળા):-
એવલોન ઇન્ફ્રાસ્ટકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી

....
અરવિંદભાઇ બચુભાઇ સોજીત્રા

સાક્ષીઓ :-

....

....

કિશોર.બી.શિણોલ,
બી.કોમ.એલ.એલ.બી., **એડવોકેટ એન્ડ નોટરી**
૨-એ, લવ કોમ્પલેક્ષ, અપ્સરા સિનેમાની સામે,
કાંકરીયા, અમદાવાદ
મો. ૯૯૭૯૯ ૩૫૧૫૨