<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના, ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે ત્રાગડની સીમના સર્વે નં.૨૮૬/૨/૨ ની ૩૭૯૪ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૯ (ચાંદખેડા-ત્રાગડ-ઝુંડાલ) માં થતાં તેના બદલે આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૩૦/૧ની ૨૨૭૬.૫૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"દત્ત પેરેડાઈઝ"**ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ-કોમર્શિયલ સ્કીમમાં **બ્લોક નંબર- "A/B"** ના **.......... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/શોપ નંબર- ....** (અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ **ફલેટ/શોપ નંબર-............**) ની **...........ચોરસમીટર** તથા બાલ્કનીની ...... ચો.મીટર તથા વોશ એરિયાની **............ ચો.મીટર** ક્ષેત્રફળના **કારપેટ એરીયા** એમ બન્નેની કુલ મળી **............ ચો.મીટર** (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા જેનો **બિલ્ટ-અપ એરીયા .... ચો.મી.** ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો **........... ચોરસમીટર**નો હક્ક તથા સદર **"દત્ત પેરેડાઈઝ"**ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ એટલે કે સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એકતરફવાળા :- **શ્રી ગોપીનાથ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી**
લખી આપનાર અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો તરીકે
(PAN - ADUFS 1261 N)

(૧) **નવનીતભાઈ પ્રભુભાઈ પટેલ**
ઉ.વ.આ. ૪૮, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો- વેપાર,
(ADHAR NO. : 5301 5053 4686)
રહે. ૧૫, સોહમ રેસીડેન્સી, મુરલીધર પાર્ટી પ્લોટ સામે,
સાયન્સ સીટી, સોલા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦

(૨) **સંજય કાંતીલાલ ભાવસાર**
ઉ.વ.આ. ૫૪, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો- વેપાર,
(ADHAR NO. : ....)
રહે. ૨/૮૨, મધુવૃદ સોસાયટી, ઘાટલોડીયા,
અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં **" અમો"** **"એકતરફવાળા"** અગર **"લખી આપનાર"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ **"લખી આપનાર"** ભાગીદારી પેઢી તથા પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :- **......................**
લખાવી લેનાર ઉં.વ.-....., ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હિન્દુ,
(PAN : ....)
(ADHAR NO. :)
રહેવાસી- ....
....

જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં **''તમો''** **''બીજીતરફવાળા''** અગર **''લખાવી લેનાર''** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ **''લખાવી લેનાર''** તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના, ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે ત્રાગડની સીમના સર્વે નં.૨૮૬/૨/૨ ની ૩૭૯૪ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૯ (ચાંદખેડા-ત્રાગડ-ઝુંડાલ) માં થતાં તેના બદલે આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૩૦/૧ની ૨૨૭૬.૫૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **''દત્ત પેરેડાઈઝ''**ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ-કોમર્શિયલ સ્કીમમાં **બ્લોક નંબર- ''A/B''** ના **.......... ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/શોપ નંબર- ....** (અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ **ફ્લેટ/શોપ નંબર-............**) ની **...........ચોરસમીટર** તથા બાલ્કનીની ...... ચો.મીટર તથા વોશ એરિયાની **........... ચો.મીટર** ક્ષેત્રફળના **કારપેટ એરીયા** એમ બન્નેની કુલ મળી **........... ચો.મીટર** (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા જેનો **બિલ્ટ-અપ એરીયા .... ચો.મી.** ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો **........... ચોરસમીટર**નો હક્ક તથા સદર **''દત્ત પેરેડાઈઝ''**ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ એટલે કે સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકત અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની બોજા રહિત મિલકત છે. જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમા **''સદરહુ યુનીટ''** અગર **''સદરહુ મિલકત''** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

મોજે ત્રાગડની સીમના સર્વે નં.૨૮૬/૨/૨ ની ૩૭૯૪ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૯(ચાંદખેડા-ત્રાગડ-ઝુંડાલ) માં થતાં તેના બદલે આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૩૦/૧ની ૨૨૭૬.૫૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન અમો લખીઆપનાર પેઢીએ તેના અગાઉના માલીક (૧) રમણભાઈ અમથાભાઈ પટેલ તથા (૨) પટેલ કલ્પેશભાઈ રમણભાઈ પાસેથી તા.૧૩-૦૭-૨૦૨૧ ના રોજ કાયદેસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮(સોલા)ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની ઓફીસમાં રજીસ્ટ્રેશન નં.૧૩૪૬૭ થી નોંધાયેલ છે. જે બદલ ગામ નમૂના નં.૬ ના હક્કપત્રકમાં તા.૧૯-૦૭-૨૦૨૧ના રોજ નોંધ નં.૪૯૦૩ થી નોંધ થયેલ છે, જે નોંધ તા.૩૧/૦૮/૨૦૨૧ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

મજકુર સર્વે નંબર : ૨૮૬/૨/૧ની ચો.મીટર ૩૭૯૪ (જુના સર્વે નં.૨૮૬/૨ પૈકી) તથા સર્વે નંબર : ૨૮૬/૨/૨ની ચો.મીટર : ૩૭૯૪ (જુના સર્વે નંબરઃ ૨૮૬/૨ પૈકી) એમ બન્ને સર્વે નંબરોની મળી કુલ ચો.મીટર : ૭૫૮૮ની જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬૯ (ચાંદખેડા-ઝુંડાલ-ત્રાગડ)માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૩૦ની ચો.મીટર : ૪૫૫૩ની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તેવી જમીનનો સંયુક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૩૦ને સર્વે નંબરના ક્ષેત્રફળ પ્રમાણે વિભાજીત કરીને સબ-પ્લોટમાં વિભાજન કરવા સારૂ અરજી કરતા મે. નગર રચના અધિકારીની કચેરી, નગર રચના યોજનાઓ એકમ-૧૬, અમદાવાદના તારીખ : ૦૬/૦૪/૨૦૧૬ના રોજના પત્ર ક્રમાંક નંબર : નરયો/નં. ૬૯ (ચાંદખેડા-ઝુંડાલ-ત્રાગડ)/કેસ નં.૨૪૦/૧૪૧થી અભિપ્રાય આપીને સર્વે નંબર : ૨૮૬/૨/૧ની ચો.મીટર : ૩૭૯૪ની જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૩૦/૨ આપીને ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર :

૨૨૭૬.૫૦ નક્કી કરેલ. તેમજ સર્વે નંબર : ૨૮૬/૨/૨ની ચો.મીટર : ૩૭૯૪ની જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૩૦/૧ આપીને ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર : ૨૨૭૬.૫૦ નક્કી કરેલ છે. તેમજ અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન દ્વારા તેમના તારીખ : ૧૩-૦૫-૨૦૧૬ના રોજના પત્ર ક્રમાંક નંબર : સીપીડી/અમ્યુકો/જનરલ/૨૧૩થી ફાઈનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળનો અભિપ્રાય આપેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નંબર : ૨૮૬/૨ની ચો.મીટર ૭૫૮૮ની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૬૯ (ચાંદખેડા-ઝુંડાલ-ત્રાગડ)માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૩૦ની કુલ ચો.મીટર : ૪૫૫૩ની જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા સારૂ અરજી કરતાં મે. જીલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદ સમક્ષ અરજી દાખલ કરતાં તેઓ સાહેબશ્રીએ તેમના તારીખઃ ૧૦/૦૪/૨૦૧૯ના રોજ હુકમ નંબર : સીબી/એન.એ/ અમદાવાદ/ત્રાગડ/૨૮૬/૨/૯૯૫૮૪૫/૨૦૧૯થી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૩૦ની કુલ ચો.મીટર : ૪૫૫૩ની જમીનને બહુહેતુક (મલ્ટીપર્પઝ)ના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૪૫૪૮, તા.૧૧/૦૬/૨૦૧૯ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તારીખઃ ૧૬/૦૭/૨૦૧૯ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને તેમના તા.૨૭-૦૯-૨૦૨૨ના રોજ કેસ નં.BHNTI/NWZ/160722/CGDCRV/A6287/R0/M1 થી બ્લોક- એ માં રેસીડેન્શીયલ અને કોમર્શિયલ હેતુ માટેના અને કેસ નં.BHNTS/NWZ/160722/CGDCRV/A6288/R0/M1 થી બ્લોક-બીમાં રેસીડેન્શીયલ હેતુ માટેના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરેલ. આમ અમો એકતરફવાળાએ ઉપરોક્ત મેળવેલ મંજુરીઓ તથા પાસ થયેલ પ્લાનો અનુસાર **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** એ નામની રેસીડેન્શીયલ તથા કોમર્શિયલની સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલ.

સદરહુ જમીન કાયદેસરની કોમર્શિયલ તથા રેસીડેન્શીયલ હેતુ માટેની આવેલ હોઈ તેના ઉપર જરૂરી તમામ પરવાનગી-મંજુરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમોએ અમારા નાણાંથી રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પાર્કીંગ, માર્જીન, કોમન સીડી, લીફટ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ વોટરટેંક, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સેનેટરી બ્લોક, ડ્રેનેજની સગવડો સવલતો, સીક્યોરીટી કેબીન, મેઈન ગેટ રાખી ઉપરદળ બાંધકામ કરાવેલ અને જે સમગ્ર સ્કીમને **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** નામ આપવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ સ્કીમ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમના બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન અંગેની માહિતી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે. જે અંગેની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ તમારા એન્જીનીયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. જે આ સાથે **"પરિશિષ્ટ-બી"** તરીકે જોડેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટો કોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ ...., એડવોકેટ, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે **"એનેક્ષર-સી"** થી જોડેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ, તપાસી લેવડાવેલ અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાં સદરહુ ફ્લેટ/શોપ વેચાણ આપવા સારૂની વિનંતી કરેલ . જે વિનંતી એકતરફવાળાએ માન્ય રાખી સદરહુ ફ્લેટ/શોપ આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો અને સમજુતી અનુસાર વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ ....

ના રોજ અનુક્રમ નંબર-...................................... થી કરાવેલ છે. જેની નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર આ સાથે ''એનેક્ષર-બી'' થી સામેલ રાખેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ **''દત્ત પેરેડાઈઝ''**ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ-કોમર્શિયલ સ્કીમમાં **બ્લોક નંબર- ''A/B''** ના **..........** **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/શોપ નંબર- ....** (અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ **ફલેટ/શોપ નંબર-............**) ની **...........ચોરસમીટર** તથા બાલ્કનીની ...... ચો.મીટર તથા વોશ એરિયાની **............** **ચો.મીટર** ક્ષેત્રફળના **કારપેટ એરીયા** એમ બન્નેની કુલ મળી **............** **ચો.મીટર** (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા જેનો **બિલ્ટ-અપ એરીયા .... ચો.મી.** ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો **...........** **ચોરસમીટર**નો હક્ક તથા સદર **''દત્ત પેરેડાઈઝ''**ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકત **રૂા.........../- અંકે રૂપિયા ....** **પુરામાં** વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેમાં યુ.જી.વી.સી.એલ/ ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની કિંમતનો સમાવેશ થતો નથી, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આજરોજ આ બાનાખત કરીએ છીએ જેની શરતો અને સમજુતીઓ નીચે મુજબ છે.

<u>શરતો અને સમજુતીઓ</u>

(૧) સદરહુ **ફલેટ/શોપ નંબર- ....**ની મિલકત **રૂા...................../- અંકે રૂપિયા ....** **પુરામાં** વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને સદરહુ યુનીટ વેચાણ લેવાનું બીજીતરફવાળાએ મંજુર કરેલ હોઈ, ભવિષ્યમાં તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનાં નથી અને તે રીતની સંપૂર્ણ સ્પષ્ટતા સાથે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં ફલેટ/શોપનું હયાત બાંધકામ તથા સદરહુ **''દત્ત પેરેડાઈઝ''** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક તથા **''દત્ત પેરેડાઈઝ''** ની સહિયારી સગવડતાઓ જેવી કે રોડ, પાણીના કનેકશનો, સ્ટ્રીટ લાઈટ, કોમન પાર્કીંગ, તથા અન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, તથા અન્ય સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકત વિગેરે તમામના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકોનો સમાવેશ થાય છે.

સદરહુ **દત્ત પેરેડાઈઝ**ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નં. એ થી ડી ના અગીયારમા માળની ઉપર આવેલ ઓપન ટેરેસ દરેક બ્લોક્સના રેસીડેન્શીયલ ફલેટ ધારકો તેમની ઈચ્છા અને મરજી મુજબ વાપર ઉપયોગ કરવા માટે કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે. એટલે કે સદરહુ **દત્ત પેરેડાઈઝ** નામની સ્કીમના કોમર્શીયલ યુનીટ યાને દુકાન ધારકોનો ઓપન ટેરેસમાં કોઈપણ જાતનો હક્ક, હિત કે તેવું કાંઈ રાખેલ નથી. અને તે અંગેની સ્પષ્ટ સમજ વેચાણ લેનારા બીજીતરફવાળાને કરેલ છે અને તે બીજીતરફવાળા કબુલ મંજુર રાખીને સદરહુ ફલેટ/શોપ એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ લેવાનું નક્કી કરે છે.

(૨) સદરહુ ફલેટ/શોપની નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનો ચાર્જ, યુ.જી.વી.સી.એલ/ટોરેન્ટ પાવરનો ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી.,સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ હાલના તથા વખતો વખતના સરકારી,

અર્ધ-સરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(૩) આ બાનાખતનાં બાનામાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

<u>અવેજ ચુકવ્યાની વિગત</u>

રૂા................/-	**અંકે રૂપિયા .... પુરા** તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને તારીખ..................ના રોજના .... બેંકના, ...શાખાના, ચેક નંબર ....થી ચુકવેલ છે.

રૂા............../-	**અંકે રૂપિયા .... પુરા**

એ રીતે **રૂા............................../- અંકે રૂપિયા ....પુરા** તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલ છે જે રકમ વેચાણ અવેજની કુલ કિંમતમાંથી મજરે ગણવાની રહેશે. સદરહુ ફ્લેટ/શોપનો બાકીનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ આજથી .....(....) માસમાં ચુકવી આપવાનો રહેશે. પરંતુ જો બીજીતરફવાળાએ બેંક લોન લેવાની હશે તો બીજીતરફવાળો બેંકમાંથી લોન ....(.....)માસમાં મેળવી લેવાની રહેશે અને સદરહુ ફ્લેટ/શોપની પૂર્ણ કિંમત ચુકવી દેવાની રહેશે જે બાનાખતની મુખ્ય શરત છે. સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેના તમામ દસ્તાવેજ પુરાવાઓ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે તથા બીજીતરફવાળાએ તેમના કાયદાકીય નિષ્ણાત એડવોકેટ મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અંગેની મંજુરીઓ પણ બીજીતરફવાળાએ તેમના એન્જીનીયર્સ પાસે જોઈ તપાસી લીધેલ છે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ સદરહુ ફ્લેટ/શોપ વેચાણ લેવા સારૂ એક તરફવાળાને જણાવેલ સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગે કે બાંધકામની મંજુરી અંગે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા કે તકરાર લેવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી.

(૪) (એ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ ફ્લેટ/શોપનું ક્ષેત્રફળ **........... ચોરસમીટર** કારપેટ એરીયાનું છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(બી) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ ફ્લેટ/શોપની સાથે આવેલ ઓપન પેસેજ/ખુલ્લી જગ્યા કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૫) આ બાનાખતથી સદરહુ ફ્લેટ/શોપનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલો નથી પરંતુ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બાંધકામપૂર્ણ થયેથી બી.યુ.પરમીશન મળ્યા પછી સોંપવાનો છે.

(૬) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ અમો એકતરફવાળાએ તા.૩૧-૦૩-૨૦૨૬ સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું છે પરંતુ જો કોઈ કુદરતી આફત જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, વરસાદ કે માલસામાન ન મળવાના કારણે તેમજ લેબર/નિષ્ણાંત વ્યક્તિઓની હડતાળના કારણે બાંધકામ પૂર્ણ ન થાય તો મુદ્દતમાં આપોઆપ વધારો ગણાશે.

(૭) સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીની રચના સદરહુ સ્કીમના તમામ ફ્લેટ/શોપનું વેચાણ થયેથી માસ-૧૨(બાર) સુધીમાં કરવામાં આવશે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ **"સર્વિસ સોસાયટી"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૮) સદરહુ સ્કીમનું નામ **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** રાખવામાં આવેલ છે, જે નામ બીજીતરફવાળા કે અન્ય ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરો બદલી શકશે નહિ.

(૯) એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામા આવેલ **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** સ્કીમના અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી બીજીતરફવાળાએ જોયેલ છે તથા તપાસેલ છે. એક તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ/કોમર્શીયલ સ્કીમના **બ્લોક નંબર- "......."** ના .... **ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં- ....** (અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ **ફ્લેટ નંબર-................**) ની .... **ચોરસમીટર** તથા વોશ એરિયાની કુલ .... **ચો.મીટર** ક્ષેત્રફળના **કારપેટ એરીયા** એમ બન્નેની કુલ મળી .... **ચો.મીટર** (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા જેનો **બિલ્ટ-અપ એરીયા** .... **ચો.મી.** ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... **ચોરસમીટર**નો હક્ક તથા સદર **"દત્ત પેરેડાઈઝ"**ના નામથી ઓળખાતા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. અમો એકતરફવાળાએ ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરોને વગર વહેંચાયેલા ફ્લેટ/શોપનાં બાંધકામનાં ક્ષેત્રફળ અનુસારની જમીનનુ વેચાણ કરેલ છે. આમ વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનું વેચાણ કરેલ હોઈ કોઈપણ જમીનનો સ્વતંત્ર હિસ્સો બીજીતરફવાળાને મળવાપાત્ર નથી. વળી દરેક ફ્લેટ/શોપની કિંમત ફ્લેટ/શોપની સ્થિતિ (સીચ્યુએશન) તથા ફ્લેટ/શોપના સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર ફ્લેટ/શોપની કિંમતમા ફેરફાર થઈ શકે છે. જે હકિકત બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતીથી સદરહુ **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ/કોમર્શીયલ સ્કીમના **બ્લોક નંબર- "......."** ના .... **ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં- ....** (અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ **ફ્લેટ નંબર-................**) ની .... **ચોરસમીટર** તથા વોશ એરિયાની કુલ .... **ચો.મીટર** ક્ષેત્રફળના **કારપેટ એરીયા** એમ બન્નેની કુલ મળી .... **ચો.મીટર** (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા જેનો **બિલ્ટ-અપ એરીયા** .... **ચો.મી.** ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... **ચોરસમીટર**નો હક્ક તથા સદર **"દત્ત પેરેડાઈઝ"**ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧૦) એકતરફવાળા દ્વારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગનાં બાંધકામ સારું જે આર્કીટેક્ટો સ્ટ્રકચરલ એન્જીનિયરો, કોન્ટ્રાકટરો, ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તે અંગેની તમામ માહિતી બીજીતરફવાળાએ મેળવેલ છે તેમજ બાંધકામ અંગેના એકતરફવાળા સાથે જે કોઈ કરાર, લખાણો થયેલ છે તેનાથી બીજીતરફવાળા માહિતગાર છે તથા તેવા તમામ લખાણો બીજીતરફવાળાએ બિનશરતી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧૧) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પાર્કીંગની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા

બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ. સદરહુ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનીટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરોએ સંયુક્ત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૨) સદરહુ મિલકતનો કબજો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને સોંપે ત્યાં સુધીના તમામ પ્રકારના વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચાઓ જેવા કે મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ, પાણી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટી ચાર્જીસ વિગેરે એકતરફવાળાએ ભરવાના છે.

(૧૩) સદરહુ સ્કીમના બાંધકામમાં હયાત કાયદાકીય છુટછાટોને લીધે કે ચાલુ સ્કીમ દરમ્યાન કાયદાકીય ફેરફારને લીધે મળતી વધારાની છુટછાટો અનુસાર સ્કીમમાં મોટા ફેરફાર કરવા પડે તો સ્કીમના સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર્સ તથા આર્કીટેક્ટની સુચના અને સંમતિ અનુસાર તેવા ફેરફારો કરવાના હક્કો એકતરફવાળાના રહેશે પરંતુ તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ યુનીટના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર એકતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટ/શોપના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થતો હશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાની સંમતિ લેવાની રહેશે.

(૧૪) અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના પ્રોજેક્ટ ઉપર જરૂરી કાયદાકીય વર્ક ઈન્સ્યોરન્સ લેવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે. જે અંગેની માહિતી તમો બીજીતરફવાળા આપેલ છે. જે હકીકત તમો બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧૫) એકતરફવાળા જો સમયસર સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને ન આપી શકે તો બીજીતરફવાળા કોઈપણ કારણ વગર સદરહુ મિલકત અંગે બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત માંગવા હક્કદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વહીવટી ખર્ચની રકમ બાદ કર્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ ૯ % ના નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત પરત ચુકવશે પરંતુ તેમ છતાં જો બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગતા હશે તો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો જ્યાં સુધી ન સોંપે ત્યાં સુધીના સમય માટે પ્રત્યેક માસનું બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર ૯% નું વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. જેની એકતરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે. તેવી જ રીતે જો બીજીતરફવાળા સમયસર બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં કસુર અગર વિલંબ કરે તો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને બાકી રકમ ઉપર ૯ % લેખે વ્યાજ/પેનલ્ટીની વધારરાની રકમ ચુકવવાની રહેશે.જેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧૬) સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ, સહીયારી બાંધકામવાળી મિલકત તથા સહીયારી જમીનના મેન્ટેનન્સ સારુ સદરહુ સ્કીમના તમામ ફ્લેટ/શોપનું વેચાણ થયેથી માસ- ૧૨ (બાર)માં સદરહુ સ્કીમના ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરો માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે જે સદરહુ સોસાયટીના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે અને તેવી સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ-નિયમોનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે પરંતુ જો સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ-નિયમોનું પાલન

કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ્દ-બાતલ ગણાશે અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વહીવટી ખર્ચ તથા નુકશાનની રકમ કાપી બાકી રહેતી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ ફ્લેટ/શોપ પેટે ચુકવેલ રકમ વગર વ્યાજે પરત કરશે. જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ.

(૧૭) સદરહુ મિલકતના બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ૨૪(ચોવીસ) મહિના સુધીમાં આ સાથે જોડેલ ''એનેક્ષર-ડી'' માં દર્શાવ્યા અનુસાર બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે જો બીજીતરફવાળા દ્વારા વેચાણ અવેજની રકમ વહેલી ચુકવવામાં આવે તો તેવી વહેલી ચુકવેલ રકમ ઉપર ૯ % વ્યાજ એક તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપવાનું રહેશે પરંતુ જો બીજીતરફવાળા "એનેક્ષર-ડી"માં દર્શાવ્યા અનુસાર હપ્તા ચુકવવામાં કસુર કરે નિષ્ફળ જાય તો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ બીજીતરફવાળાએ તેવી રકમો ૯%ના વ્યાજ સહિત ચુકવવાની રહેશે અને તેમ છતાં બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ન ભરે તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને માસ-૧(એક)ની નોટીસ આપી સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ કેન્સલ કરી શકશે. અને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બુકીંગની રકમમાંથી વ્યાજની રકમ કાપી, બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરી શકશે અને ત્યારબાદ સદરહુ યુનીટ અગર સદર સ્કીમ ઉપર બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો છે તેવી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૮) સદરહુ સ્કીમનું "બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન" મળી ગયા બાદ માસ-૧(એક)માં બાકીનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરી આપી, સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે અને તે અંગેના તમામ જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાના રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મિલકતનો કબજો **બી.યુ. પરમીશન મળેથી એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને ૧ (એક) માસમાં સોંપવામાં આવે** પરંતુ સદરહુ મિલકતનો બીજીતરફવાળા બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદરહુ મિલકતનો કબજો એકતરફવાળા પાસેથી ન મેળવી લે અગર તો મેળવવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પણ સદરહુ મિલકતના બી.યુ. પરમીશન મળેથી ૧(એક) માસ બાદથી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૨૦) (માત્ર મજકુર મિલકતને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયાં બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩%ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત સુપ્રત કર્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (એએમસી) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૮% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચૂકવવાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડમાં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૨૧) પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત **૨૨૭૬.૫૦** ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ(FSI-Floor Space Index)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **૭૩૦૭.૬૨**ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૭૩૦૭.૦૪**ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને અલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલા સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૨૨) સદરહુ યુનીટના બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ **૫(પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી બાંધકામના** વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકતમાં ઈન્ટીરીયલ કામ કરવામાં આવે કે તોડફોડ કરવામાં આવે કે સતત સ્ટ્રચરને હેમરીંગ કરવામાં આવે કે કોઈ ફ્લેટ હોલ્ડર દ્વારા સહિયારી વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે ફ્લેટ/શોપના સ્ટ્રક્ચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચ સહિતની જવાબદારી જે તે ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરની રહેશે અને બીજીતરફવાળા તે અંગે એકતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(૨૩) સદરહુ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ યુનીટનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬(રેરા) પ્રમાણે કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... **ચોરસમીટર** છે. જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ ફ્લેટ/શોપની મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઈ સદરહુ ફ્લેટ/શોપનો બિલ્ટઅપ એરીયા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર................. **ચોરસમીટર** છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવશે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ બાનાખતના કરારમાં કરવામાં આવેલ છે.

(૨૪) સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને એક જ ફ્લેટ/શોપ તરીકે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ ફ્લેટ/શોપના બે ભાગ કરવાના નથી કે હયાત બારી-બારણાં તથા સદરહુ મિલકતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહિ કે સદરહુ મિલકતમાં અન્ય જગ્યામાં બારી-બારણાં મુકી શકશે નહિ કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરાં પાડી શકશે નહિ.

(૨૫) સદરહુ જમીન ઉપર **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** નામથી ઓળખાતું જે બિલ્ડીંગ બાંધવામાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગનાં દરેક ફ્લોર ઉપર જવા આવવા માટે સીડી અને પેસેજ મુકવામાં આવેલ છે અને સીડી અને પેસેજોની જગ્યા બીજીતરફવાળાએ હંમેશ માટે ખુલ્લી રાખવાની છે અને તે સીડી અને પેસેજોની ખુલ્લી જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ચીજવસ્તુઓ મુકવાની નથી તેમજ અન્ય માલિકોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના અન્ય સભ્યો સાથે હળીમળીને રહેવાનું છે અને જો તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય સભ્યો સાથે મતભેદ કે તકરારો ઉભી થાય તો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભ્યોએ અંદરોઅંદર સમાધાન કરવાનું રહેશે અને અંગે

અમો એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ. જેની તમો બીજીતરફવાળા પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૨૬) વધુમાં અમો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ ફ્લેટ/શોપ સાથે અન્ય ફ્લેટ/શોપ પણ સદરહુ ફ્લેટ/શોપને અડીને બાંધવામાં આવનાર છે. તેથી તે દિવાલો સહિયારી અને સહમાલિકીની ગણાશે અને તેવા સહિયારી દિવાલમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી બાકોરુ પાડવાનું નથી તેમજ સદર બાંધકામને અન્ય બાંધકામથી અલગ પાડવાની માંગણી કરવાની નથી તેમજ આજુબાજુની દિવાલો ઈલેક્ટ્રીક કનેકશન, વોટર કનેકશન, ડ્રેનેજ કનેકશન, પીલરો કે બિલ્ડીંગનાં અન્ય કોઈ બાંધકામને નુકશાન થાય કે હાની થાય તેવું કૃત્ય કરવું કે કરાવવાનું નથી.

(૨૭) સદરહુ પ્રોજેક્ટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

(૨૮) અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના બંધાયેલ સ્કીમ અન્વયે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન લાવી આપ્યેથી ૧(એક) માસમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી કરાવી લઈ સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફ્લેટ/શોપની બી.યુ. પરમીશન મળેથી તે અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટોના ખર્ચાઓ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાર્કીંગ, લાઈટો, તથા ઓવર હેડ ટેન્કો ભરવાના ઈલેક્ટ્રીક પંપો, કોમન પાર્કીંગનું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય ફ્લેટ/શોપના માલીકો બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની જાણકારી બીજીતરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને તેવી તમામ રકમોની માહિતી મેળવીને ચૂકવવાની છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો એકતરફવાળા, કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો બંધાયેલા નથી.

(૨૯) સદરહુ જમીન ઉપર બંધાયેલા **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** બિલ્ડીંગમાંની સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકત જેવી કે પાર્કીંગ, કોમન પ્લોટ, સીડીઓ, કંપાઉન્ડ વોલ, માર્જીન વિગેરે તથા સહિયારી સગવડતામાં સદરહુ **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** બિલ્ડીંગમાં ફ્લેટ/શોપ ખરીદનાર તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય ફ્લેટ/શોપના ખરીદનારાઓ સાથે સહીયારી વપરાશી હક્કો રહેશે સદરહુ સ્કીમના વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાના ફ્લેટ/શોપના ક્ષેત્રફળ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાનો સદરહુ સ્કીમના સહીયારા બાંધકામ,સીડી, પેસેજ, ઓવર હેડ, પાણીની ટાંકી વિગેરેનો વપરાશી તથા સહીયારી સગવડતાઓના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો ઉમેરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ/શોપના ક્ષેત્રફળમાં જે નક્કી થયેલ છે તેટલા વધારાના બાંધકામનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો પ્રાપ્ત થાય છે. તે હકીકતની બીજીતરફવાળાએ ખાત્રી કરી / કરાવી લીધેલ છે અને તે હકીકત બીજીતરફવાળાને બીનશરતી કબુલ, મંજુર છે અને રહેશે. તે જ રીતે **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** ની જમીનમાંનો વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો અન્ય ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરો સાથે સહીયારો હોઇ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ જમીનનો સ્વતંત્ર હક્ક બીજીતરફવાળા માંગવા હક્કદાર રહેશે નહી.

(૩૦) સદરહુ **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** માં આવેલ પાણીની લાઈન, ગટર લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ થઈ શકે નહિ અને કોઈપણ સભ્ય આવું બાંધકામ કરશે તો તે સદરહુ **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** ના હોદ્દેદારો કે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી તેવું અનઅધિકૃત બાંધકામ જે તે સભ્યના ખર્ચે દુર કરી શકશે.

(૩૧) સદરહુ જમીન ઉપર **"દત્ત પેરેડાઈઝ"** નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગનો બાહ્ય દેખાવ યાને એલીવેશન કે કલરમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી અને સમગ્ર બિલ્ડીંગનો બાહ્ય દેખાવ અને એલીવેશન ન બગડે તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કરવાનું નથી. સદરહુ ફ્લેટ/શોપના આંતરિક બાંધકામમાં ફેરફાર કરવા હોય તો સ્કીમના આર્કીટેક તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનિયરની મંજુરીથી કરવાનું રહેશે તથા ફેરફાર કરવાનો જે કાંઈ પણ ચાર્જ થાય તે એડવાન્સ ચુકવવાનો રહેશે.

(૩૨) સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ, સહીયારી બાંધકામવાળા મિલકત તથા સહીયારી જમીનના મેન્ટેનન્સ સારુ સદરહુ સ્કીમના ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરો માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે જે સદરહુ સોસાયટીના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે તે શરતે સદરહુ ફ્લેટ/શોપ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ સ્કીમના ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરોની સર્વિસ સોસાયટી સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ, સહીયારી મીલકત તથા સહીયારી જગ્યાના મેન્ટેનન્સ સારુ સદરહુ સ્કીમનાં મેઈન્ટેનન્સ પેટે તમો બીજીતરફવાળાએ પઝેશન સમય મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીનાં નામે તમો બીજીતરફવાળાએ બીનશરતી રીતે ચુકવવાની રહેશે. સદરહુ સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ નેશનલાઈઝ બેંકમાં ફીક્સ ડીપોઝીટ તરીકે મુકવામાં આવશે અને તેના વ્યાજમાંથી સદરહુ સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ કરવામાં આવશે પરંતુ જો વ્યાજની રકમમાંથી સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ ન થઈ શકે તો મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી નક્કી કરે તે રીતે દર મહીને માસીક મેઈન્ટેનન્સની રકમ પણ કોઈપણ જાતના વાંધા કે તકરાર વગર ચુકવવાની રહેશે સદરહુ ફ્લેટ/શોપની નક્કી થયેલ વેચાણ કીંમત ઉપરાંત એકતરફવાળા નક્કી કરે તે યુ.જી.વી.સી.એલ/ટોરેન્ટ પાવર તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ચાર્જીસ અંગે રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની છે તે રકમ પરત માંગવા કે તેનો હિસાબ માંગવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી તેમજ સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં વેચાણ કરો તો સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખનારે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ-નિયમો અનુસાર જે ટ્રાન્સફર નક્કી કરવામાં આવે તે ટ્રાન્સફર ભરવાની રહેશે.

(૩૩) સદરહુ ફ્લેટ/શોપ અન્વયે દસ્તાવેજ તારીખ પછીનાં સરકાર અથવા કોર્પોરેશન અથવા અન્ય સરકારી ખાતા દ્વારા કોઈ નિયમોમાં ફેરફાર થાય અને તેના લીધે કોઈપણ પ્રકારનો વેરો અથવા ચાર્જીસમાં ફેરફાર કે નવા ટેક્ષ વિગેરે લાગે તો તે ભરપાઈ કરવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૩૪) આ બાનાખતથી સદરહુ ફ્લેટ/શોપનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલો નથી પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજ વખત બી.યુ.પરમીશન મળ્યા બાદ સોંપવાનો છે. પરંતુ આ કરારમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં એકતરફવાળાને ચુકવવાની રકમ બીજીતરફવાળા ચુકવવામાં નિષ્ફળ નિવડે અગર કસુર કરે તો આ કરારમાં જણાવેલ વ્યાજ વસુલ કરવા એકતરફવાળા કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને જો બીજીતરફવાળા બાકી નીકળતી રકમ ચુકવવામાં ૩ વાર કસુર કરે તો એકતરફવાળા આ કરાર રદ કરવા કાયદેસર રીતે હક્કદાર રહેશે. ત્યારબાદ તમો બીજીતરફવાળાનો સદરહુ મિલકત ઉપર કોઈ હક્ક રહેશે નહિ તેમજ અમો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતની તબદીલી કોઈપણ ત્રાહિત વ્યક્તિને ઈચ્છા મુજબ કરી શકશે. જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા હક્કદાર રહેશે નહીં અને બીજીતરફવાળા તેવી કોઈપણ કાર્યવાહીઓ કરશે તો તે રદ અને ગેરકાયદેસર ગણાશે અને તેને લીધે એકતરફવાળાને કોઈ નુકશાન કે ખર્ચ ભોગવવો પડેશે તો તે તમામ નુકશાન તથા ખર્ચ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની થતી રકમમાંથી કે અન્ય રીતે વસુલ કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૩૫) સદરહુ ફ્લેટ/શોપના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, વેરાઓ જેવા કે પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, શિક્ષણ વેરો, એજયુકેશન સેસ, વિશેષધારો વિગેરે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાનાં છે અને ત્યારપછીનાં તમામ પ્રકારના ટેક્ષ તથા વેરાઓ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાનાં શીરે છે.

(૩૬) સદરહુ સ્કીમનું પાર્કીંગ સદરહુ સ્કીમની કોમન જગ્યા કે વધારાના પાર્કીંગ સર્વિસ સોસાયટી કોઈપણ સભ્ય ને નક્કી કરેલ વધારાની રકમ લઈ કાયમી સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કે એલોટ કરી શકશે અને સર્વિસ સોસાયટીને મળેલી વધારાની રકમ ફીક્સ ડીપોઝીટમાં મુકી તેના વ્યાજનો ઉપયોગ સર્વિસ સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સ સારુ કરશે જેથી સદરહુ સ્કીમના ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરો ને ભવિષ્યમાં માસીક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ઓછો આવે. સર્વિસ સોસાયટીની આ યોજના સ્કીમના ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરોના લાભમાં કરવામાં આવેલ હોઈ સદરહુ યોજના બીજીતરફવાળા બીનશરતી રીતે કબુલ મંજુર રાખે છે અને ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા કાયમી સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કે સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો જે કોઈ જગ્યા ફાળવવામાં આવશે તે અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર નથી તે હકીકત બીજીતરફવાળા બીનશરતી કબુલ મંજુર રાખે છે. સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા સ્વતંત્ર કાયમી એલોટ કરવામાં આવતી કોમન જગ્યા અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળાની કોઈ જ કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી કારણકે સર્વિસ સોસાયટીની આ યોજનાથી એકતરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારનો આર્થિક કે અન્ય લાભ મળતો નથી કે મળવાપાત્ર નથી તે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ કરે છે. અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાતરી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ યુનીટ અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમો એકતરફવાળાએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરેન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી, તેમજ સદરહુ ફ્લેટ/શોપ અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ ફ્લેટ/શોપ અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવા-દુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડિંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી.

(૩૭) સદરહુ ફ્લેટ/શોપના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઈન્કમટેક્ષ એકટ હેઠળ પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબરની માહિતી પુરી પાડવાની છે તથા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેની ઝેરોક્ષ નકલ રજુ કરવાની છે. જો કોઈપણ પક્ષકારના ઈન્કમટેક્ષનો પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબર ધરાવતો ન હોય તો તેને કાયદા અનુસાર ફોર્મ નંબર-૬૦ ભરવાનું રહેશે તથા રહેઠાણ અંગેનો પુરાવો રજુ કરવાનો રહેશે. જો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.૫૦,૦૦,૦૦૦/-(અંકે રૂપિયા પચાસ લાખ) ઉપર હોયતો બીજીતરફવાળાએ ૧% ની ટી.ડી.એસની રકમ એકતરફવાળાના કુલ વેચાણ અવેજમાંથી ભરવાની રહેશે અને તેની પહોંચ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આપવાની રહેશે.

(૩૮) સદરહુ ફ્લેટ/શોપ વેચાણ સારું જે કાંઈ કાયદાકીય મંજુરીની જરુર પડે તે અમો એકતરફવાળાએ અમારા ખર્ચે મેળવવાની છે પરંતુ સદરહુ ફ્લેટ/શોપના વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે તથા સદરહુ ફ્લેટ/શોપ અન્વયે ભરવી પડતી જી.એસ.ટી.ની રકમનો ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

(૩૯) સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ જો સંયુક્ત નામે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ હોય તો બીજીતરફવાળા પૈકી જે પ્રથમ નામ હશે તે નામ-સરનામે એકતરફવાળા દ્વારા પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૪૦) વિવાદનું નિરાકારણ(Dispute Resolution) :- પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદ નું સુમેળથી નિરાકારણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈપણ વિવાદનું નિરાકારણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનીયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ અને હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટીને મોકલવાની રહેશે.

(૪૧) **<u>સેવરેબીલીટી ક્લોઝ :-</u> મજકુર મિલકતના આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો પૈકી કોઈપણ શરત અથવા વિગત અંગે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટની જોગવાઈ સાથે અને અગર અન્ય પ્રવર્તમાન કાયદાઓની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત ન હોય અને તેના કારણે તેવી શરત અથવા વિગત બીનઅમલી થાય તો તેવી શરત અથવા વિગત એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાએ દુર કરવાની અથવા સુધારવાની રહેશે, જેથી કરીને ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટના રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન લાગુ કરી શકાય.**

(૪૨) આ બાનાખતનો વિશિષ્ટ અમલ કરાવી શકાશે તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવાદુવી કરવાના થાય તો તે અંગેની કોર્ટ-કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

(૪૩) આ કરાર એકતરફવાળાએ અગર તેમના દ્વારા અધિકૃત વ્યક્તિએ એકતરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બન્ને પક્ષકારોની સમજુતી મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળે અમદાવાદ ખાતે કરવામાં આવે અને અગર તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરવામાં આવે ત્યારે જ આ કરાર થયેલ ગણાશે. અને તેનો અમલ બન્ને તરફવાળાએ પોતપોતાના પક્ષે કરવા-કરાવવાનો છે.

(૪૪) **પ્રમોટરે ગીરો કે ચાર્જ રાખવો નહીં.** પ્રમોટર આ કરારને અમલમાં મુકે તે પછી તે (એપાર્ટમેન્ટ/શોપ) પર ગીરો કે ચાર્જ ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઈ ગીરો અથવા ચાર્જ ઉભો કરવામાં આવ્યો હોય, તો તે સમય માટે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ હોવા છતાં, આવા ગીરો અથવા ચાર્જ એલોટીના અધિકાર અને હીતને અસર કરશે નહીં કે જેમણે આવા (એપાર્ટમેન્ટ/શોપ) લેવા સંમત થયા છે.

(૪૫) સદરહુ ફલેટ/શોપનું પુરેપુરુ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે.

<u>-: પરિશિષ્ટ (એ) :-</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના, ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે ત્રાગડની સીમના સર્વે નં.૨૮૬/૨/૨ ની ૩૭૯૪ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૯ (ચાંદખેડા-ત્રાગડ-ઝુંડાલ) માં થતાં તેના બદલે આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૩૦/૧ની ૨૨૭૬.૫૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"દત્ત પેરેડાઈઝ"**ના નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્શીયલ-કોમર્શીયલ સ્કીમમાં **બ્લોક નંબર- "A/B"** ના .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/શોપ નંબર-............** (અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ **ફલેટ/શોપ નંબર-............**) ની **..........ચોરસમીટર** તથા બાલ્કનીની ...... ચો.મીટર તથા વોશ એરિયાની **........... ચો.મીટર** ક્ષેત્રફળના **કારપેટ એરીયા** એમ બન્નેની કુલ મળી **........... ચો.મીટર** (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા જેનો **બિલ્ટ-અપ એરીયા .... ચો.મી.** ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો **.......... ચોરસમીટર**નો હક્ક તથા

સદર **"દત્ત પેરેડાઈઝ"**ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ એટલે કે સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકત

<u>સદરહુ મિલકતના ખુંટ ચારની વિગત :-</u>

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

(૪૫) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બન્ને પક્ષકારોએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટિસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>એકતરફવાળાનું નામ :</u> **શ્રી ગોપીનાથ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી**
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે
(૧) **નવનીતભાઈ પ્રભુભાઈ પટેલ**
<u>સરનામું :-</u> રહે. ૧૫, સોહમ રેસીડેન્સી, મુરલીધર પાર્ટી પ્લોટ સામે, સાયન્સ સીટી, સોલા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦
(૨) **સંજય કાંતીલાલ ભાવસાર**
રહે. ૨/૮૨, મધુવૃદ સોસાયટી, ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ.

Email :-

<u>બીજીતરફવાળાનું નામ :</u> ....
<u>સરનામું :-</u> ....
....
....

Email :-

ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બન્ને તરફવાળાએ એકબીજાને ફરજીયાતપણે કરવાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈપણ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટિસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે. જો બીજીતરફવાળા એક કરતાં વધારે પક્ષકારો હોય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને મોકલવામાં આવનાર નોટિસ કે પત્રવ્યવહાર બીજીતરફવાળા પૈકી જેમનું પહેલું નામ હોય તેમના નામે તથા સરનામે મોકલવામાં આવશે. અને તે બીજીતરફવાળા તમામ પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે તથા રહેશે. તે બદલનો પાકો ભરોસો, વિશ્વાસ અને ખાત્રી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આપેલ છે.

<u>-: પરિશિષ્ટ (બી) :-</u>

<u>સદરહુ "દત્ત પેરેડાઈઝ" નામની સ્કીમના બાંધકામની પરવાનગી, મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠીની નકલ :-</u>

-: એનેક્ષર(એ) :-

સદરહુ ''દત્ત પેરેડાઈઝ'' નામની સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ અને સ્પેસીફીકેશનની માહિતી :-

-: એનેક્ષર(બી) :-

સદરહુ ''દત્ત પેરેડાઈઝ'' નામની સ્કીમના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ નોંધણી અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ :-

-: એનેક્ષર(સી) :-

સદરહુ ''દત્ત પેરેડાઈઝ'' નામની સ્કીમની જમીનના ટાઈટલ અંગેના ઓપીનીયન તથા ટાઈટલ રીપોર્ટની નકલ :-

-: એનેક્ષર(ડી) :-

સદરહુ ફ્લેટ/શોપ નંબર-............ અન્વયે ચુકવવાની થતી બાકીના વેચાણ અવેજની રકમની વિગત :-

૧)રૂા........./- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ યુનીટના આ બાનાખતનો કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૨)રૂા........./- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૩)રૂા........./- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના સ્લેબ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૪) રૂા........./- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારીબારણાનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૫) રૂા........./- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડીઓ, લીફ્ટ કેબિન, લોબીઓનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૬) રૂા........./- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનુ વોટરપ્રુફીંગ સહિતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૭) રૂા........./- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમની વોટર પમ્પ્સ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો, મેકેનીકલ અને એનવાર્મેન્ટ જરૂરીયાતો વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૮) રૂા........./- અંકે રૂપિયા .... પુરા (બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ) સદરહુ યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

....

રૂા. ..../-અંકે રૂપિયા .... પુરા

================

એ રીતેનો બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે. જે અમો એકતરફવાળા પેઢીને તથા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એટોર્નીઓ વિગેરે તમામને કબલુ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૨૨ ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે

એકતરફવાળા - લખી આપનાર :-
શ્રી ગોપીનાથ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

----
(૧) નવનીતભાઈ પ્રભુભાઈ પટેલ

----
(૨) સંજય કાંતીલાલ ભાવસાર

ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ તેમની સહી નીચે સહી
કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.
સાક્ષીઓ :-

(૧) -------------------------------- (૨) --------------------------------