

બાનાખતનો કરાર

આ બાનાખતનો કરાર આજરોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે તારીખ:

માહે :, સને ૨૦૧૭ ના દિને.

એકતરફવાલા**વેચાણ આપનાર****મનશ્રી બિલ્ડકોન**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ:

“દેવમ”, ગ્લોબલ ઈન્ડીયન ઈન્ટરનેશનલ સ્કુલની બાજુમાં,
મુ. જગતપુર જી. અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે તેના વતી
અને તરફથી અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી હેમંતકુમાર સતિષચંદ્ર ઠક્કર

પુખ્ત વયના, ધંધો: વેપાર,

પેઢીનો પાન : **AAXFM 8399 M** છે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “અમો”
“એકતરફવાલા” અને— અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે
સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં સદરહુ
એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢી તથા તેઓના વખતો વખતના
ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ
તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાલા,

બીજીતરફવાલા**વેચાણ લેનાર**

(૧)

ઉંમર વર્ષ,

જેમનો પાન: છે.

હાલ રહેવાશી:

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “તમો”
“બીજીતરફવાલા” અને — અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે
સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં સદરહુ
બીજીતરફવાલા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ
તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાલા, ની વચ્ચે
કરવામાં આવે છે.

—જત—

- (૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ ૮ (સોલા) નવા તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે જગતપુરની સીમના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નંબર: ૧૫/અ/૨ ની ૨,૮૮૬ સમયોરસમીટરની તથા રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નંબર: ૧૫/બ ૨,૮૧૦ સમયોરસમીટરની જમીન કે જેનો હાલ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર: ૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) રીવાઈઝડના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૧૪/૧ ની ૧,૭૩૧ સમયોરસમીટરની તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૧૪/૨ ની ૧,૬૮૬ સમયોરસમીટરની મળી કુલ ૩,૪૧૭ સમયોરસમીટરની (જેમાં ૩,૦૮૭ સ.ચોમી. રહેણાંકની તથા ૩૨૦ સ.ચો.મી વાણીજ્યની) બીનખેતીની સમગ્ર જમીન (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં નિચે પરિશિષ્ટ-૧માં વિગતવાર વર્ણન દર્શાવેલ છે જેને હવે પછી “મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) એકતરફવાલાના સ્વતંત્ર માલીકીપણાં તેમજ કબજા ભોગવટામાં રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ આવેલ છે.
- (૨) મજકુર મોજે જગતપુરની સીમના (૧) રેવન્યુ બ્લોક નંબર: ૧૫/અ/૨ કે જેનો હાલ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર: ૬૫ રીવાઈઝડ ના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૧૪/૧ ની ૧,૭૩૧ સમયોરસમીટરની જમીન અંગે રહેણાંકી તથા વાણીજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી મહેરબાન કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેઓના તારીખ: ૧૭/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજના હુકમ નંબર: સીબી/LAND-2/એનએ/એસઆર/૧૦૧૦/૨૦૧૩ થી આપવામાં આવેલ તથા (૨) રેવન્યુ બ્લોક નંબર: ૧૫/બ કે જેનો હાલ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર: ૬૫ રીવાઈઝડ ના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૧૪/૨ ની ૧,૬૮૬ સમયોરસમીટરની જમીન અંગે રહેણાંકી હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી મહેરબાન કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેઓના તારીખ: ૧૭/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજના હુકમ નંબર: સીબી/LAND-2/એનએ/એસઆર/ ૧૦૧૧/૨૦૧૩ થી આપવામાં આવેલ.
- (૩) એકતરફવાલાની માલીકી કબજાભોગવટાની મજકુર સમગ્ર બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંકી ફ્લેટ તથા કોર્મશીયલ દુકાનોની યોજનાનું બાંધકામ અંગેના પ્લાન તથા બાંધકામની રજાચીટ્ટી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ

કોર્પોરેશન દ્વારા તેઓના તારીખ: ૦૧/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ (૧) કેસ નંબર: BLNTI/NWZ/230614/GDR/A2209/RO/M1 તથા રજાચીટ્ટી નંબર: 01837/230614 /A2209/RO/M1 થી બ્લોક નંબર: A+B ના પ્લાન તથા (૨) કેસ નંબર: BLNTS/NWZ/230614/GDR/A2210/RO/M1 તથા રજાચીટ્ટી નંબર: 01838/230614/A2210/ RO/ M1 થી બ્લોક નંબર: C ના પ્લાન તથા (૩) કેસ નંબર: BLNTS/NWZ/230614/GDR/A2211/RO/M1 તથા રજાચીટ્ટી નંબર: 01839/230614/A2211/RO/M1 થી બ્લોક નંબર: D+E ના પ્લાન મુજબ આપવામાં આવેલ છે વધુમાં બ્લોક “એ” “બી” “ડી” તથા “ઈ” માં પહેલા માળથી સાતમાં માળ સુધી દરેક ફ્લોર ઉપર ૪ (ચાર) ફ્લેટ તથા બ્લોક “સી” માં પહેલા માળથી છઠ્ઠા માળ સુધી દરેક ફ્લોર ઉપર ૪ (ચાર) ફ્લેટ તથા સાતમાં માળ ઉપર ૨ (બે) ફ્લેટ મુજબના પ્લાન અંગેની મંજૂરી આપવામાં આવેલ વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહું મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન તથા બાંધકામ બાબતેના તમામ નિતિ નિયમો મુજબ બી.યુ. પરમીશન મળી શકે તે મુજબ બાંધકામ કરવાની ખાત્રી તેમજ બાહેધરી આપેલ છે.

- (૪) મજકુર યોજનાની સમગ્ર મીલકત અનુસંધાને વેચાણ આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલટરી ઓથોરીટી કાયદાની જોગવાઈ મુજબ અમદાવાદની ઓફીસ ખાતે નંબર: થી નોંધણી કરાવેલ છે (જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી સામેલ કરેલ છે)
- (૫) ત્યારબાદ સદરહું એકતરફવાલાની પાસેથી મજકુર યોજનાની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “દેવમ” ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક “.....” ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર: ની સમયોરસવાર એટલેકે સમયોરસમીટર (કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ બાલ્કની વીગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ હીસ્સાની સમયોરસમીટર ની બીનખેતીની જમીનમાંના હીસ્સા સહીતની તથા મજકુર મીલકત માં આવેલ ફીર્ટીંગ્સ, ફીકચર્સ, લાઈટ, નળ, ગટર કનેક્શન વીગેરે સહિત ની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં

“મજકુર વેચાણ થતી જમીન/મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે બીજીતરફવાલાએ તેની કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂપિયા:/— (અંકે રૂપિયા પુરા) (જે કિંમતમાં લીફ્ટ, પેસેજ, વોશ એરીયા, બાલ્કની, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ વીગેરેનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે) માં આ કરાર માં જણાવેલ શરતોને આધીન વેચાણ લેવાનું કબુલ કરેલ છે તથા વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે વેચાણ આપનાર વધુમાં જાહેર કરે છે કે તેઓને મજકુર મીલકત વેચાણ કરવાનો સંપૂર્ણ માલિકી હક અને અધિકાર ધરાવે છે આ બાનાખતનો કરાર સદરહું કાયદાની કલમ ૧૩ મુજબ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે જેના વેચાણની શરતો નીચે મુજબ જણાવેલ છે.

- (૬) વધુમાં વેચાણ લેનારના જણાવ્યાથી વેચાણ આપનારે જે દસ્તાવેજથી મજકુર સંબંધી યોજનાની જમીન પ્રાપ્ત કરેલ છે તે દસ્તાવેજ તથા મજકુર મિલકતના આર્કિટેક શ્રી પ્રશાંતભાઈ શાહ દ્વારા તૈયાર કરી મંજૂર કરવામાં આવેલ તમામ લેઆઉટ પ્લાન, બાંધકામના પ્લાનો, તે અનુસંધાનેની તમામ પરમિશન, એડવોકેટશ્રી દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ, વેચાણ આપનારના નામ દર્શાવતા રેવન્યુ રેકર્ડ ના ગામ નમુના નંબર: ૭/૧૨ હકક પત્રક નોંધ નંબર: ૬ ની તમામ નકલો, લીગલ ડોક્યુમેન્ટ, બ્રોશર વીગેરે તમામની પ્રમાણીત નકલો તથા મજકુર વેચાણ થતી મિલકતના કારપેટ એરીયા, બીલ્ટઅપ એરીયાના માપ તથા કોમન જગ્યાઓ, સુવિધાઓ, સગવડો, ફીટીંગ્સ, ફીક્સર્સ ઇત્યાદી કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી “સદરહું એક્ટ” સંબોધવામાં આવેલ છે) તથા તેમાં જણાવેલ તમામ નિતિ નિયમો મુજબ તમામ વિગતો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે તથા અંગેની તેઓના સ્ટ્રક્ચર એન્જનીયર તથા આર્કિટેક મારફતે તેવી તમામ પ્રકારની ચકાસણી કરી/કરાવી લીધેલ છે તેમજ તે અંગેની ખાત્રી કરી લીધેલ છે જેની વેચાણ લેનાર સંપૂર્ણ ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે તથા હવે પછી તેઓ દ્વારા ભવિષ્યમાં સદર બાબતે કોઈપણ જાતની તકરાર કરવાની બાકી રહેતી નથી.

એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે નીચેની

શરતોને આધીન આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે.

- (૧) વેચાણ આપનારને વેચાણ લેનાર તરફથી વેચાણ અવેજની કુલ અવેજ રકમ પૈકી બાના પેટે નીચે જણાવેલ વીગતથી મળેલ છે. જે રકમ મળ્યાની પહોંચ એકતરફવાલા આપે છે પરંતુ સદર ચેક એકતરફવાલાના બેંક ખાતામાં જમા થયેથી સદર કરારનો અમલ ગણવાનો રહેશે. તથા સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે મજરે આપવાની આથી કબુલાત આપે છે.

ક્રમ	રકમ રૂપિયા	બેકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ
૧				
૨				
૩				
૪				
૫				
કુલ				

- (૨) આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી પોજેશન આપવાની મુદત આજરોજથી તારીખ: ૩૧/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ સુધીની નકકી કરવામાં આવે છે પરંતુ કોઈપણ સરકારી કાયદાઓ અગર નિયમો અન્વયે અગર તો અગર તો કુદરતી આફતોને કારણે બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં અગર સ્કીમ પુરી કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવી બાબતોનો નિકાલ થતા જેટલો સમય લાગે તેટલો સમય બન્ને પક્ષકારોએ પરસ્પર સમજુતીથી વધારો માન્ય ગણવાનો રહેશે પક્ષકારો વચ્ચેની થયેલ વધુ સમજુતી મુજબ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતની બાકીની રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિચે જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત ગણાશે પરંતુ વેચાણ લેનાર દ્વારા આવી રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થયેથી અથવા ચુક કરવામાં આવશે તો બાકીના અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વીલંબના સમય પ્રમાણે વેચાણ આપનાર વધુ સમય આપવાનું નકકી કરેતો વાર્ષિક ૧૮ % ના વ્યાજ સાથે લખાવી લેનારે બાકીની રકમ આપવાની રહેશે આ અંગેનો આખરી નિર્ણય લખી આપનારનો રહેશે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ૩ હપ્તાથી વધારેનું પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે તો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને તમો

એ આપેલ સરનામાં ઉપર (અથવા તો સરનામાં ફેરફારની જાણ કરેલ હશે તો) નોટીસ આપ્યા બાદ આ કરાર રદબાતલ કરી શકવા હકકદાર રહેશે.

ક્રમ	ચુકવણીનો સમય	હપ્તાની રકમ
૧	બુકીંગના ૧ માસમાં	કિમતના ૩૦ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૨	ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ધાબા વખતે	કિમતના ૨૦ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૩	અંદર બહારના પ્લાસ્ટર પુર્ણ થતા વખતે	કિમતના ૨૦ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૪	પ્લમ્બીંગ તથા ગટરના કામ પુર્ણ થતા વખતે	કિમતના ૧૦ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૫	ફ્લોરીંગના કામ પુર્ણ થતા વખતે	કિમતના ૧૦ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૬	કલર પુટીનાના કામ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, બાથરૂમ તથા અન્ય ફીટીંગ્સ પુર્ણ થતા વખતે	કિમતના ૫ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૭	લીફ્ટ તથા અન્ય એલીવેશન ફીનીશીંગ વખતે	કિમતના ૫ % રકમ તથા સર્વિસ ટેક્ષ
૮	બાકી રહેતી રકમ	વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જ, લાગુ પડતા ટેક્ષ, વેરા સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સ વીગેરે (વેચાણ કિંમત સીવાયની)

- (૩) મજકુર મિલકત અંગેના રેવન્યું ટેક્ષ, વેરા, સેસ, વેચાણ દસ્તાવેજ સુધીના એકતરફવાલાએ ભોગવવાના છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના બીજીતરફવાલાએ ભોગવવાના છે.
- (૪) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરત મુજબ આજરોજ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ અનુસંધાને જો ભવીષ્યમાં કોઈપણ ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે સરકારી કે અર્ધસરકારી ખર્ચમાં વધારો થશે તો તેવી વ્યાજબી માંગણી થયેથી વેચાણ લેનારે અલગથી ચુકવવાનો રહેશે
- (૫) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરત મુજબ મજકુર મિલકતનો નક્કી થયેલ કારપેટ એરીયા (૩ % નું વેરીફેશન શરતે) નું બાંધકામ પુર્ણ કરી કબજો સોંપવામાં આવશે પરંતુ જો બાંધકામ પુર્ણ થતા સમયે કારપેટ એરીયામાં વધારો થવા પામેલ હોય તો તેવા વધારાની કારપેટ એરીયાની

થતી રકમ વેચાણ લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે પરંતુ જો ઘટાડો થતો હશે અને વેચાણ લેનાર દ્વારા પુરી અવેજની રકમ ચુકવાઈ ગયેલ હશે તો જ આવી ડીફરન્સની રકમ નક્કી થયાના ૪૫ દીવસમાં પરત ચુકવવામાં આવશે.

- (૬) મજકુર મિલકતમાં અમો વેચાણ આપનાર સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો હક્ક, હીત, હીસ્સો દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. મજકુર મિલકત અંગેના સદર વેચાણ અગાઉ મજકુર મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ ગીરો, કે બક્ષીસ આપેલ નથી. તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી. મજકુર મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વીગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હીત, હીસ્સો નથી કે પોશાતો નથી. તેમજ મજકુર મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈહુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી વેચાણ આપનાર ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. કે મજકુર મિલકત અંગે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીમાં કોઈપણ જાતના દાવાદુવી થયેલ નથી કે હાલમાં જારી નથી કે મજકુર મિલકત વેચાણ આપનારે કોઈપણ જગ્યાએ મોર્ગેજમાં કે લીયનમાં મુકેલ નથી કે મજકુર મિલકત કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ વેચાણ આપનાર ઉપર ચાલતા નથી તથા વેચાણ આપનાર સરકારી તેમજ તમામ અર્ધ સરકારી પરવાનગી, નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાની તેમજ ચોક્કસ સમય મર્યાદામાં બી.યુ. પરમીશન મેળવી આપવાની પણ ખાત્રી તેમજ બાહેધરી આપે છે.
- (૭) વેચાણ આપનાર વધુમાં જાહેર કરે છે કે મજકુર યોજનાની બિલ્ડીંગ ઉપરનું સમગ્ર ધાબું (યાને કે ટેરેસ) તે વેચાણ આપનારની સંપુર્ણ માલિકીનું રહેશે. વધુમાં નક્કી કરવામાં આવે છે કે હાલમાં સદર યોજનાની ચોરસમીટર નો ફ્લોર ઈન્ડેક્સ આપવામાં આવેલ છે તેમ છતાં નગર નિયોજક રેગ્યુલેશનમાં ફેરફાર થાય અને સદર સ્કીમમાં વધારાનું બાંધકામ કે એફ.એસ.આઈ. ના હક્કો તથા નિયોજન દ્વારા આપવામાં આવેલ ત્યારે તેવા તમામ પ્રકારના વધારાના હક્કો મેળવવાનો અધિકાર તથા વધારાનું બાંધકામ કરવાના હક્કો અમો તેઓને પ્રાપ્ત થશે તથા વધારાની FSI હોય

કે વધારાની FSI પ્રાપ્ત થતી હોય, અને તે કારણસર એક યા વધુ માળના બાંધકામનું વધારાનું બાંધકામ મંજૂરીને પાત્ર થતું હોય તો તે મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાને હકકદાર રહેશે

- (૮) એકતરફવાલાએ આ બાનાખતના કરાર હેઠળ મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાલાને સોંપેલ નથી અને તેવો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને બિનતકરારી કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને પુરેપુરા વેચાણ અવેજની રકમ મળેથી સોંપવાનો રહેશે.
- (૯) સદરહું યોજનાના તમામ ફ્લેટ હોલરોએ તેઓના ફ્લેટનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંકીય હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે એટલેકે ફ્લેટવાળી મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના વાણીજ્ય કે ધંધાકીય હેતુ માટે કોઈપણ સંજોગોમાં ફ્લેટનો ઉપયોગ કરવાનો કે કરાવવાનો નથી કે કરવા હકકદાર રહેતા નથી જે હકીકત કબુલ મંજૂર તેમજ બંધનકર્તા હોવા બાબતની આથી ખાત્રી તેમજ બાહેધરી આપે છે.
- (૧૦) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે કે વેચાણ આપનારે વેચાણ આપેલ મિલકત સીવાયના અન્ય યોજનાના અન્ય સભ્યોને તકલીફ કે નુકશાન થાય તેવી હાનિકારક પ્રવૃત્તિઓ કે કોઈપણ જાતનું ન્યુસન્સ ઉભું થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા કે કરાવવાના નથી કે કાયદા વીરુદ્ધની ચીજ વસ્તુઓ, સળગી ઉઠે તેવા પ્રતિબંધીત સ્ફોટક પદાર્થો કે ગંધ મારે તેવા અગર તો તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો રાખવા, રાખાવવાના નથી કે મજકુર વેચાણ થતી મિલકતમાં અસામાજિક પ્રવૃત્તિઓ કરવાની કરાવવાની નથી કે કાયદા વીરુદ્ધનું કોઈપણ કૃત્ય કરવું કરાવવાનું નથી તેમ છતાં તેમ કરવામાં જો વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તેથી કરીને ઉપસ્થિત થતી કાયદાકીય તમામ ખર્ચ નુકશાન સહીતની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની અંગત રહેશે.
- (૧૧) સદરહું “દેવમ” નામની યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન લાઈટ, ડ્રેનેજ-પાણીની પાઈપ લાઈન, કોમન ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, તથા વગર વહેચાયેલ જમીનની માલીકી વિગેરેની અલગ વહેચણી કરી કરાવી શકશે નહીં વધુમાં સદર સ્કીમના કોમન વપરાશ જેવા કે પાર્કિંગ, પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્ક, ઓવર હેડ ટેન્ક, કોમન સેનેટરી વિગેરે વાપરવાનો લખાવી લેનારને સહીયારો હકક રહેશે એ રીતે વેચાણ લેનારે અન્ય તમામ સભ્યો

સાથે હળીમળીને મજકુર સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓનો યોજનાના ધારા ધોરણ મુજબનો ફક્ત વાપરાશ ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે અન્ય સભ્યો સાથે હળી મળીને કરવાનો છે અને રહેશે. તેવી તમામ પ્રકારની ખાત્રી વેચાણ લેનાર આથી વેચાણ આપનારને આપે છે. તથા સદર કોમન સેવાઓના ચાર્જ તથા જાળવણીના મેઈન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ/આવનાર છે અને સદર સર્વિસ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે સભાસદ થવું ફરજિયાત રહેશે અને સદર સોસાયટી ધ્વારા તેના મેઈન્ટેનન્સ કે રીપેરીંગ ખર્ચ આવે તે પૈકી વેચાણ લેનારના યુનીટની વરાડે આવતી રકમ તમોએ ફરજિયાતપણે ચુકવવાની રહેશે તથા તે માટે નકકી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની કાયમી અથવા માસીક ખર્ચની રકમ તમોએ ભરવાની છે અને રહેશે અને તે અંગે મેઈન્ટેનન્સ ફંડ ઉભુ કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારે અલગથી આપવાનું રહેશે તેમા વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં એટલેકે સદર સોસાયટી/એસોસીએશન ધ્વારા વખતો વખત જે જે નિયમો ઘડાવામાં આવે કે ઠરાવો કે નિર્ણયો લેવામાં આવે તેવા તમામ નિયમો તથા નિર્ણયો વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે.

- (૧૨) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે કે મજકુર તેઓના કબજા ભોગવટાની મિલકતના ભવીષ્યના વપરાશ દરમિયાન કરવામાં આવતા કેમીકલ મટીરીયલ કે રફ ઉપયોગના કારણે કોઈપણ બાથરૂમ કે પાઈપલાઈન કે લીકેજની સમસ્યા ઉભી થાય તો જે તે વેચાણ લેનારે તેમની મિલકતમાં પોતાના ખર્ચે સમારકામ કરાવી અન્ય મિલકતના માલિકોને કે કોમન લાઈનને નુકશાન ન થાય તેવી રીતે કરી/કરાવી લેવાની રહેશે વધુમાં મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લીફ્ટ પણ ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળી તેમજ વપરાશના જરૂરી તમામ લાયસન્સ (મંજૂરી) વીગેરે વેચાણ આપનારે મેળવી લીધેલ છે જેથી ભવીષ્યમાં મેળવવાની થતી વધારાની પરવાનગી (રીન્યુઅલ) તમામ વેચાણ લેનારાઓએ સાથે મળી મેળવી લેવાની અંગત જવાબદારી રહેશે ભવીષ્યમાં વેચાણ લેનાર આવી કોઈપણ બાબતે અસહકાર આપે તો સોસાયટીના ધારા ધોરણ મુજબ દંડની રકમ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

- (૧૩) સદરહું “દેવમ” સ્કીમમાં આવેલ કોમન પાર્કીંગની વ્યવસ્થા અમો વેચાણ લેનારે સમજેલ છે અને તેના નિતિ નિયમો અમોને બંધનકર્તા છે. વધુમાં સદરહું ફ્લેટ અન્ય કોઈ વ્યક્તિને ભાડે આપવાનો થાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચનાર/યોજનાની સર્વીસ સોસાયટીની પુર્વ લેખીત પરવાનગી વગર આપી શકાશે નહીં તેમજ સંબંધીત પોલીસ સ્ટેશન/પોલીસ કમીશ્નરશ્રીને તેની લેખીત જાણ વેચાણ લેનારે જાતે કરવાની રહેશે તેમજ સદરહું ફ્લેટ નો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે ફક્ત રહેઠાણ માટે કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર ફ્લેટમાં કોઈપણ જાતની અનૈતિક કે કાયદાકીય પ્રતિબંધ હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની ગેરકાયદેસર પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી કે મજકુર મિલકતમાં સ્ફોટક પદાર્થોનો સંગ્રહ નહીં કરવાની કે ધંધાના માટે ઉપયોગ ન કરવાની આથી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપીએ છીએ.
- (૧૪) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપે છે કે, વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગે આગ, ભૂકંપ, પુર, વાવાઝોડુ, કુદરતી કે કૃત્રીમ આફતો વિગેરે સામે રક્ષણ મેળવવા મજકુર મિલકતનો પુરતી રકમનો વીમો પોતાના ખર્ચે અને જોખમે ઉતારાવાનો રહેશે
- (૧૫) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપે છે કે સદરહું યોજનાના બીલ્ડીંગના બાહ્યદર્શન/એલીવેશન તેમજ ફ્લેટમાં એરકન્ડીશન માટે નકકી કરેલ જગ્યા સીવાય મુકી શકાશે નહીં વધુમાં મજકુર ફ્લેટમાં સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કામ કરી કરાવી શકશે નહીં કે વેચાણ લેનાર દ્વારા તેમના પડોશી સભ્યોની સાથે સહિયારી હોય તે પ્રમાણેની દીવાલો, છતો, કે ભોંયતળીયામાં કોઈ કામ કરવા-કરાવવા માટે હકકદાર નથી વધુમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા પોતાના ફ્લેટના અંદરના ભાગમાં ઉપરોક્ત હકીકત સીવાય સુધારા વધારા કરવાના સંજોગોમાં વેચનાર/સદરહું સોસાયટીની લેખીત પુર્વ પરવાનગી સિવાય કરી/કરાવી શકાશે નહીં તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનારના આવા કૃત્યોને કારણે યોજનાના અન્ય મિલકતના માલિકોને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન, ખર્ચ, જાનહાની થાય અગર તો બીલ્ડીંગની સ્ટેબીલીટીને નુકશાન થાયતો તે અંગેની તમામ ખર્ચ સહીતની સઘળી અને સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે જેની આથી વેચાણ લેનાર ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપે છે.

- (૧૬) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર મિલકતના બહારના ભાગમાં તથા સદર સ્કીમના બાહ્ય દેખાવના કોઈપણ ભાગમાં કે સદર ફ્લેટમાં કોઈપણ જાતના વધારાના બારી બારણા મુકી કે કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ, કરવા કરાવવા હકકદાર નથી તથા કોઈપણ મિલકત કે સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો બાહ્ય ફેરફાર કરવા વેચાણ લેનાર હકકદાર નથી જેની આથી ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે.
- (૧૭) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેધરી આપે છે કે મજકુર મિલકત કે સમગ્ર યોજનાની તમામ જગ્યાઓમાં કોઈપણ જાતનો ઉપદ્રવ કે અંતરાય ઉભો થાય તેવું કૃત્ય કરી/કરાવી શકશે નહિ કે ગ્રાઉન્ડ, પરસાળ કે કોમન જગ્યામાં કોમન પેસેજ, ગેલેરી વીગેરે જગ્યાઓમાં કોઈ પણ પ્રકારનો કુડો-કચરો ફેંકશે નહિ કે વાંધાજનક ચીજવસ્તુઓનો સંગ્રહ કરી શકવા હકકદાર રહેશે નહિ.
- (૧૮) વેચાણ લેનાર દ્વારા વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેધરી આપવામાં આવે છે કે વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપાઈ ગયા બાદ કે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી વેચાણ આપનાર ફક્ત બાંધકામની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી જણાશે તો દુર કરી આપવાની ખાત્રી આપે છે પરંતુ યોજનાના સભ્ય કે કબજેદારના યુનિટનાં ઉપયોગ દરમિયાન તેઓના કબજા ભોગવટાની મજકુર મિલકતના ઉપયોગમાં સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ/આવનાર પરમીશન, બી. યુ. પરમીશન અંગેના નીતિ-નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવા બદલ જો નુકશાન થાય તો વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહિ અને આવા ઉલ્લંઘન કરવા બદલ તેમાંથી નિષ્પજતા તમામ પરિણામો માટે વેચાણ લેનાર/સભ્ય જ જવાબદાર છે અને રહેશે.
- (૨૦) વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ આપેલ મજકુર મિલકત સીવાય અન્ય કોઈપણ મિલકતો ઉપર હકક, દાવો રાઈટ ટાઈટલ કે કલેઈમ રહેશે નહીં તેમજ મજકુર યોજનાની અન્ય મિલકતો તેમની મરજી મુજબ અન્ય ખરીદનાર/ખરીદનારાઓ સાથે તેઓને ઠીક અને યોગ્ય લાગે તેવી શરતો અને તેવા હકકો અને જવાબદારીઓ તથા કિંમતે આવા કરારો/વેચાણ દસ્તાવેજો કરી શકશે જે હકકો – જવાબદારીઓ/શરતો વિગેરે તમો વેચાણ લેનાર સાથે કરવામાં આવેલ છે તે કરતાં અલગ ફેરફારવાળા હોઈ શકે છે

તથા તેવી તમામ બાબતો માટે તમો વેચાણ લેનારને કોઈપણ વાંધો તકરાર નથી કે ભવીષ્યમાં કે કરવા હકકદાર નથી કે કરવાના નથી.

- (૨૧) સદર સ્કીમનું નામ “દેવમ” નકકી કરેલ છે અને તે લખાવી લેનાર કોઈ સંજોગોમાં સદર સ્કીમનું નામ બદલી શકશે નહીં
- (૨૨) વેચાણ લેનારે સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન ટેરેસ, તથા કોમન પાર્કિંગની જગ્યાઓ હરહંમેશ સહિયારા ઉપયોગની ગણાશે તેમજ કોમન પાર્કિંગની જગ્યાના તમામ સભ્યોએ અન્ય સભ્યોને અડચણ કે અટકાયત ન થાય તે રીતે વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે એટલેકે સદર પાર્કિંગમાં હળવા, ઘરેલુ મોટરવ્હીકલને અનુલક્ષીને તેમજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના હાલના પર્વતમાન નિયમો અનુસાર મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર પાર્કિંગની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે તે અંગે વેચાણ લેનારે તથા અન્ય તમામ મિલકતોના માલિક કબજેદારોએ ભવીષ્યમાં ક્યારેય પણ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા લેવડાવવા હકકદાર નથી
- (૨૩) વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકત આજરોજ બાદ કોઈપણ રીતે વેચાણ, બંક્સીસ આપી ટ્રાન્સફર એસાઈ કરી કે ગીરો બોજો ઉભા કરી શકવા હકકદાર રહેશે નહીં જેતી ખાત્રી આપે છે.
- (૨૪) બન્ને પક્ષકારો પરસ્પરની સમજુતીથી સદર કરારની શરતોમાં લેખીત ફેરફાર કરી શકવા હકકદાર રહેશે.
- (૨૫) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય લખાણોનો ખર્ચ જેવો કે વખતો વખતની પર્વતમાન સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, પરચુરણ ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ વગેરે તમામ તથા અન્ય યોજનાને લગત તમામ ખર્ચ તથા સર્વીસ સોસાયટી કે અન્ય રેકર્ડના થતા તમામ ખર્ચ વીગેરે વેચાણ લેનારે ભોગવવાના છે.

ઉપર મુજબનો બાનાખતનો કરાર બન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બન્ને પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

પરિશિષ્ટ

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ ૮ (સોલા) નવા તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે જગતપુરની સીમના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નંબર: ૧૫/અ/૨ તથા રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નંબર: ૧૫/બ ની જમીન કે જેનો હાલ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર: ૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) રીવાઈઝડના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૧૪/૧ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૧૪/૨ ની કુલ ૩,૪૧૭ સમયોરસમીટરની બીનખેતીની સમગ્ર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “દેવમ” ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકી ફ્લેટની યોજનાના “.....” ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર: ની સમયોરસવાર એટલેકે સમયોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ હીસ્સાની સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાંના હીસ્સા સહીતની તથા મજકુર મીલકત માં આવેલ ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ, લાઈટ, નળ, ગટર કનેક્શન વગેરે સહિત ની મિલકત જેના ખુંટની વીગત નિચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સ્થળ: અમદાવાદ.

તારીખ:-૦૭-૨૦૧૭

અત્રે----- મતુ

અત્રે----- શાખ

મનશ્રી બિલકોન
વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી હેમંતકુમાર સતિષચંદ્ર ઠક્કર
(એકતરફવાલા/વેચાણ આપનાર)

(૧)-----

(બીજીતરફવાલા/વેચાણ લેનાર)

(૨)-----