કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી)નાઅમદાવાદ–પૂર્વ તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર – ૧૩૮૬/૨ અને ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૨૮ ના ફા.પ્લોટ નં. ૩૦૭/૨ ની જમીન ઉપર થયેલ સ્કીમ જે **"નીલદીપ ફ્લોરા "**તરીકે ઓળખાય છે તેના ––––માળે આવેલ ફ્લેટ નં. (   ) વાળી મિલકતનો બાનાખતનો કરાર.

અમો લખીઆપનાર :–	**દીપ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી**
એક તરફવાળા	**પાન નં– AAUFD0497Q**
વેચાણ આપનાર	ઓફીસ–
	એ નામની ભાગીદારી પઢીના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર
	(૧) દીપ જીતેન્દ્ર પટેલ
	ઉ.વ.આ.૨૮, ધર્મે – હિન્દુ,
	આધાર નં– 8582 7501 1268
	(૨) જીતેન્દ્રભાઈ લક્ષ્મણભાઈ પટેલ
	ઉ.વ.આ.૫૪, ધર્મે – હિન્દુ,
	આધાર નં– ૨૬૦૬ ૨૩૦૯ ૫૨૭૦
	રહે– ૨૯, વૈભવ બંગ્લોઝ, વિભાગ–૩,
	ગુલાબ ટાવરની નજીકમાં,
	થલતેજ, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૧

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો અગર લખી આપનારા અને અગર વેચાણ આપનારા અને અગર એકતરફવાળાએ 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, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસરો તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખાવી લેનાર :–

બીજી તરફવાળા	ઉ.વ.આ.	ધર્મે – હિન્દુ,
વેચાણ લેનાર	આધાર નં–	
	રહે.	

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરાર માં તમો અગર લખાવી લેનારા અને અગર વેચાણ લેનારા અને અગર બીજીતરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો, સરવાઈવરો ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.)

૧.શહેર અમદાવાદમાં તાલુકા અમદાવાદ–પૂર્વ ના મોજે ગામ વટવા ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૩૮૬/૨ ની ૧૨૧૪ ચો.મી જમીન અને ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૮ ના ફા.પ્લોટ નં.૩૦૭/૨ ની ૭૨૮ ચો.મી(પ્લાન મુજબ) ૭૨૮.૪ ચો.મી(૭/૧૨ પ્રમાણે) બીનખેતીની જમીન ઉપર **નીલદીપ ફ્લોરા** ના નામ થી ફ્લેટો અને દુકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેમાં –––– ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર ––––––– વાળી ––––––ચો.મી બિલ્ટપ ક્ષેત્રફળવાળી તથા કારપેટ એરીયા –––––––––ચો.મી. અનેવોશ એરીયા –––––––––– ચો.મીટર ક્ષેત્રફળવાળી તેમજ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૩૦૯/૨ વાળી કુલ ૭૨૮ ચો.મી(પ્લાન મુજબ) ૭૨૮.૪ ચો.મી(૭/૧૨ પ્રમાણે) જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણવહેચાયેલ જમીનના હકક સહિતની મિલકત આ બાનાખત કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર મિલકત અથવા સદરહું મિલકતએ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલો છે.

સદરહું સર્વે નંબર વાળી જમીનના કાશમ અલી હસનમીયા અને વજીરબેગમ જલાલમીયા ના નામે ચાલતી આવેલી છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર જમીનના મીલક કાશમઅલી હશનમીયા નું અવસાન તા– ૧૪/૦૨/૨૦૧૧ અને વજીરબેગમ જલાલામીયાન નું અવાસાન તા– ૩૦/૦૧/૧૯૮૯ ના થતા તેમના કાયદેસરના વાસદાર (૧) કશીમુન્નીશાહ કાસમઅલી (અવસાન તા–૧૧/૧૨/૧૯૯૪) (૨) મખદુમઅલી કાસમઅલી (અવસાન તા–૧૮/૦૫/૨૦૧૩) (૩) અકબરઅલી કાસમઅલી (૪) અસ્કરઅલી કાસમઅલી (૫) હફીઝઅલી કાસમઅલી (૬) ઈખ્તારઅલી કાસમઅલી (૭) આબીદઅલી કાસમઅલી (૮) મુનવરઅલી કાસમઅલી, (૯) સરફનીશા કાસમઅલી, (૧૦) ઈમ્તીયાઝુનીશા કાસમઅલી, (૧૧) મુમતાજુનીશા કાસમઅલી, (૧૨) મુસ્તુફાબેગમ મખદુમઅલી, (૧૩) હસનઅબ્બાસ મખદુમઅલી, (૧૪) ખુજીસ્તાબાનું મખદુમઅલી,(૧૫) સાહીસ્તાબાનું મખદુમઅલી,(૧૬) જલાલહૈદર મખદુમઅલીની કાયદેસરના વારસદારની એન્ટી રેકવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર–૧૯૦૫૬ તા–૨૭/૦૪/૨૦૧૫ ના રોજ પડેલ અને તા– ૨૯/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરેલ છે.

ત્યારબાદ સરદહું સર્વે નંબર જમીનમાં સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટ લેન્ડ રેકર્ડઝ, અમદાવાદ ના હુકમ નંબર– ડીએસઓ/ક્ષેત્રફળ સુધારો/વટવા સ.નં– ૧૩૮૬/૨૦૧૫ તા– ૦૨/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ હુકમ કરેલ કે મોજે વટવા તા– વટવા ના સર્વે નંબર– ૧૩૮૬ વાળી મિકલતમાં ૨–૧૯–૫૪ ચો.મી ના બદલે ૧–૭૯–૦૭ ચો.મી સુધારો કરવા હુકમ કરેલ જે હુકમ ની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર– ૧૯૧૪૯ તા.૧૮/૦૮/૨૦૧૫ ના પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર –૧૩૮૬/પૈકી તથા ૧૩૮૬/પૈકી ૧ વાળી જમીન બાબતે મે.ડી.આઈ.એલ.આર શ્રી અમદાવાદના હુકમ નંબર નં– ડીએસઓ/ડી આર કે /પુ.પ ૧૦૬૮/૧૫–૧૬ તા.૧૩/૦૭/૨૦૧૫ પુ.પ નં– ૧૦૨ ના હુકમ મુજબ સર્વે નંબર– ૧૩૮૨/૨ ની ૦–૧૨–૧૪ ચો.મી જમીન (૧) અકબરઅલી કાસમઅલી (૨) અસ્કરઅલી કાસમઅલી (૩) હફીઝઅલી કાસમઅલી (૪) ઈખ્તારઅલી કાસમઅલી (૫) આબીદઅલી કાસમઅલી (૬) મુનવરઅલી કાસમઅલી, (૭) સરફનીશા કાસમઅલી, (૮) ઈમ્તીયાઝુનીશા કાસમઅલી, (૯) મુમતાજુનીશા કાસમઅલી, (૧૦) મુસ્તુફાબેગમ મખદુમઅલી, (૧૧) હસનઅબ્બાસ મખદુમઅલી, (૧૨) ખુજીસ્તાબાનું મખદુમઅલી,(૧૩) સાહીસ્તાબાનું મખદુમઅલી,(૧૪) જલાલહૈદર મખદુમઅલી નામે દાખલ થયેલ જેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર– ૧૯૧૫૦ તા– ૧૮/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવે છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર ની જમીન (૧) અકબરઅલી કાસમઅલી (૨) અસ્કરઅલી કાસમઅલી (૩) હફીઝઅલી કાસમઅલી (૪) ઈખ્તારઅલી કાસમઅલી (૫) આબીદઅલી કાસમઅલી (૬) મુનવરઅલી કાસમઅલી, (૭) સરફનીશા કાસમઅલી, (૮) ઈમ્તીયાઝુનીશા કાસમઅલી, (૯) મુમતાજુનીશા કાસમઅલી, (૧૦) મુસ્તુફાબેગમ મખદુમઅલી, (૧૧) હસનઅબ્બાસ મખદુમઅલી, (૧૨) ખુજીસ્તાબાનું મખદુમઅલી,(૧૩) સાહીસ્તાબાનું મખદુમઅલી,(૧૪) જલાલહૈદર મખદુમઅલી પાસેથી અશેષ જગદીશચંદ્ર પટેલએ તા– ૨૦/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ વેચાણ રાખેલ જે સબરજીસ્ટાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં– ૯૪૦ નોંધાયેલ, અને રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર– ૨૧૨૭૧ તા– ૧૩/૦૨/૨૦૨૦ નોંધ પાડવમાં આવેલ જે નોંધ તા– ૦૬/૦૪/૨૦૨૦ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરની અમદાવાદ કલેકટરશ્રી હુકમ નંબર– 6403/07/2016/034/2022 થી તા– ૦૪/૧૧/૨૦૨૨ ના રોજ બિનખેતીમાં કરવામાં આવેલ જેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર–૨૨૮૫૭ તા– ૧૫/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર– ૧૩૮૬/૨ ની ૧૨૧૪ ચો.મી જમીનનો ટાઉન પ્લાનીગમાં સમાવેશ થતા તેને ટી.પી સ્કીમ નં– ૧૨૮ તેના ફાયનલ પ્લોટ નં– ૩૦૭/૨ ૭૨૮.૪ ચો.મી અલોટ કરવામાં અવેલ.

ત્યાબાદ સદરહું જમીન અશેષ જગદીશચંદ્ર પટેલ પાસેથી (૧) ભુમિકા પરસોતમ ગજેરા, (૨) નમ્રતા સાગર ગજેરા, (૩) વિમળાબેન ગુવંતરાય પટેલ, (૪) ભાવનાબેન ભુપેન્દ્ર કસવાલા તા– ૦૩/૦૩/૨૦૨૨ વેચાણ રાખેલ જેનો સબરજીસ્ટાર કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર– ૪૩૯ નોંધવામાં આવેલ છે.જેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર– ૨૨૩૪૨ તા–૦૩–૦૩–૨૦૨૨ ના નોંધ પાડવમાં આવેલ અને જે તા– ૧૮/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યાબાદ સદરહું જમીન (૧) ભુમિકા પરસોતમ ગજેરા, (૨) નમ્રતા સાગર ગજેરા, (૩) વિમળાબેન ગુણવંતરાય પટેલ, (૪) ભાવનાબેન ભુપેન્દ્ર કસવાલા પાસેથી દીપ ડવલોપર્સએ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તા– ૦૮/૦૨/૨૦૨૨ વેચાણ રાખેલ જેનો સબરજીસ્ટાર કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર– ૨૪૪૪ નોંધવામાં આવેલ છે.જેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર– ૨૩૦૩૪ તા–૨૨–૦૨–૨૦૨૩ ના નોંધ પાડવમાં આવેલ અને જે તા– ૨૫/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે, ત્યારથી અમો લખીઆપનારની માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

૨.સદર જમીન ઉપર અમો લખીઆપનારા એકતરફવાળાએ રહેણાક અને વાણીજ્યના હેતુસર નીલદીપ ફલોરા એ નામે ફલેટ્સ અને દુકાનોના બાંધકામની સ્કીમ મુકેલ છે અને તે બાબતે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર –૩૦૭/૨ અંગેની રજાચીઠ્ઠી નં. 07812/200223/A6985/RO/M1 માટે તારીખ ૦૬–૦૪– ૨૦૨૩ ના રોજ આપેલ છે.

૩. મજકુર જમીન અંગે કલેકટરશ્રી અમદાવાદના બિન ખેતીના હુકમ નંબર. ૬૪૦૩/૦૭/૧૬/૦૩૪/૨૦૨૨ ના તારીખ ૦૪–૧૧–૨૦૨૨ ના હુકમથી મોજે વટવા, તા. વટવાના સર્વે નંબર – ૧૩૮૬/૨, ટી.પી. ૧૨૮ના ફા.પ્લોટ નંબર ૩૦૭/૨ ની કુલ ૧૨૧૪ ચો.મી પૈકી ૭૨૮ ચો.મી જમીન મહેસૂલ કાયદાની કલમ ૬૫ હેઠળ રહેઠાણ અને વાણીજયના હેતુ માટે બીન ખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર ૨૨૮૫૭ તા. ૦૪–૧૧–૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ તા. ૧૫–૧૨–૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ 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 વગર વહેચાયેલ જમીન તથા તેવી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટોના બાંધકામ પૈકી ––––––માળે આવેલ ફલેટ નંબર –––– ની ––––––ચો.મી. ના આશરાના બિલ્ટઅપ એરીયા અને ––––––––ચો.મી કારપેટ એરીયા તથા –––––––– ચો.મી વોશ એરીયા ના ક્ષેત્રફળવાળી મિલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા.––––––––––––(અંકે રૂપિયા –––––––––– પુરા)માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે વેચાણ કિંમતના અવેજ પેટે અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારની પાસેથી નીચે મુજબની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રૂા.––––––––––––/– (અંકે રૂપિયા––––––––––––––––પુરા)
તા– / / ના રોજ ––––––––બેંક ના
શાખાના ચેક નં–––––––––––––––થી આપેલ તે

રૂા.––––––––––––/– (અંકે રૂપિયા––––––––––––––––પુરા)
તા– / / ના રોજ ––––––––બેંક ના
શાખાના ચેક નં–––––––––––––––થી આપેલ તે

કુલ રૂા.––––––––––––– (અંકે રૂપિયા––––––––––––––––પુરા)

એ રીતેના અવેજના નાણાં તમો લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળાએ અમો લખી આપનાર – એકતરફવાળાને 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 મિલકત જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તે મિલકત સદરહું સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેચાયેલા હકક સહિતની, ઈઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો તથા સદરહુ મિલકતમાંના તથા તેને સંલગ્ન હરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સો, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહિત અમો લખી આપનાર – એકતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર – બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.આજ રોજ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને શાંત કબજો તમો લખાવી લેનારાને સદર મિલકતનું પુરેપુરુ પેમેન્ટ મળ્યા બાદ તેમજ બી.યુ. પરમીશન મળેથી સુપ્રત કરવામાં આવશે અને વગર વહેચાયેલી જમીનનો પણ પરોક્ષ કબજો સોપવામાં આવશે. આ જમીન બિલ્ડીંગના તમામ ફલેટોના માલિકોની સંયુકત અને સહિયારી માલિકી અને કબજા, ભોગવટાની મિલકત ગણાશે.

પ.અમો લખી આપનારાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેસીફીકેશન અમારા એન્જીનીયરે તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એ મંજુર કરેલ છે. જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન

તથા રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ 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 સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત થાય તો અમો લખી આપનાર સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરવા હકકદાર છીએ. અને તેમ છતાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ સદર મિલકતની સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો લખાવી લેનારાને બંધનકર્તા છે. તેમજ અમો લખી આપનારને નીચે પેરા – ૧૨ ના સ્પેશીફીકેશન બાંધકામ કરવાનું છે અને તેમાં દર્શાવેલ સામાન 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 હકકદાર 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 મિલકત તમો લખાવી લેનારાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારાએ વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે. તેમજ અમો લખી આપનારાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફલેટસ વેચાણથી રાખનાર અન્યવ્યકિતઓ સાથે નકકી થયા પ્રમાણે અને વિગતે અને શરતે અલગ અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને નવી વિગતો અને શરતો કિંમત અને સામાન્યમિલકત સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો લખાવીલેનારાએ કોઈ તકરાર કરવાની નથી.

૭.અમો લખી આપનારાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકસનની ઈત્યાદી ની મંજૂરી 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, સ્પેશીફીકેશન અને રેરા કાયદાના નિયમો મુજબ કરેલ છે. વધુમાં સદર નીલદીપ ફલોરા નામે ઓળખાતી યોજના ના બ્લોક નું બાધકામ હાલમાં જારી હોય તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬(કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદર કાયદો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી **રેરા નંબર PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/** થી નોંધવામાં આવેલ છે. જે નોંધણી અમલમાં છે.

મિલ્કતની નકકી કરેલ કિંમત

૯ .વધુમાં તમો બીજીતરફવાળો સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને એકતરફવાળાએ સદર **'નીલદીપ ફ્લોરા'** નામે ઓળખાતી યોજનાના ફલેટ નંબર –––––––ની આશરે પ્લાન મુજબ –––––––ચો.મી. તેમજ રેરા મુજબ –––––––ચો.મી. કારપેટ તથા ––––––––ચો.મી વોશ એરીયાના ક્ષેત્રફળ વાળી ના ફલેટવાળી એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ જમીનમાં વગર વહેચાયેલા હકક સહિતની(જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.) તથા સદર પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત(કે જેનું વિગતવાર વર્ણનઆ સાથેના મિલ્કતના પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે.)જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદર મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચકકિંમત રૂ.–––––––––/– (અંકે

રૂપિયા---------પુરા) માં આજ રોજ વેચાણ આપનાનું નકકી કરેલ છે. જેનું વિગતવાર કિંમતનું વિભાજન નીચે મુજબ છે.

(૧) રૂા.-----------/- **સદર ફલેટ કે જેનું કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.વાળીમિલકત તથા સદર પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે.**

(૨) રૂા.-----------/- **સદર ફલેટને અડીને આવેલ વોશ એરીયા કે જેનું ક્ષેત્રફળ સમચોરસમીટર છે. તે પેટે.**

કુલ રૂા.--------------- **(અંકે રૂપિયા--------------------------- પુરા)**

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

(એ) સદર ફલેટની મૂળ કિંમતના ૧૦ ટકાની રકમ બુકીંગ સમયે માર્જીન મની (લોનસિવાય) ચૂકવવાની છે.

(બી) બીજા ૨૦ ટકાની રકમ મૂળ કિંમતના કુલ ૩૦ 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 ફલેટ એલોટ કરેલ છે તે માળના સદર ફલેટની આર.સી.સી.નું ધાબું ભરાયાથી રકમ ચૂકવવાની છે.

(ઈ) બીજા ૫ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમત ના કુલ ૭૫ ટકાની રકમ આંતરીક દિવાલોનું ચણતર તથા પ્લાસ્ટર તથા બારી દરવાજા પૂર્ણ થયેથી ચૂકવવાના છે. (એફ) બીજા ૫ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૮૦ ટકાની રકમ સેનેટરી ફીટીંગ,સીડી, લોબી તથા લીફટ વેલ થાય ત્યારે ચૂકવવાની છે.

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

(એચ) બીજા ૧૦ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૯૫ ટકાની રકમ લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ, વાતાવરણને અનુરુપ જરુરિયાતો, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, પેવીંગનું કામકાજ તથા અન્ય જરુરી કામકાજ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાની છે.

(આઈ) છેલ્લા ૫ ટકાની બાકી રહેતી રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૧૦૦ ટકાની રકમ મિલકતના 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 ઉપરવ્યાજ વસુલ કરવા હકકદાર છે અને તમો લખાવી લેનારા આ રકમ આપવા બંધાયેલા છો.

ફલેટના સ્પેસીફીકેશન

૧૧. ફલેટસમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના સ્પેસીફીકેશન મુજબ આપવામાં આવશે.

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

(બી) ફલોર : 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 વ્હાઈટવોશ.

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

(એફ) બારીબારણા : મેઈન ડોર–લેમીનેટેડ ફલશ ડોર અથવા લાકડાના ડોર અને બારી એલ્યુમીનીયમ સેક્શન.

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

૧૨. અમો લખી આપનારાએ નીચે જણાવેલ શરતો અને નિયમો મુજબ સદર ફલેટ તમો બીજીતરફવાળાને આપવાનું નક્કી થયેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારા સંમત થયેલ છો.

(એ) બધીજ સગવડોનો વહીવટ ખર્ચ સભ્યોએ અલગ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ લીગલ ખર્ચ, સ્ટેમ્પડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ, અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પો. ચાર્જીસ, સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ અલગથી ચુકવવાના છે.

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

(સી) એક્સ્ટ્રાકામનું પેમેન્ટ એડવાન્સમાં જમાં કરાવ્યા બાદજ કામ કરી આપવામાં આવશે.

(ડી) બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફલેટના ડાયમેન્શન અંદાજીત છે અને જે તે સમયે આ મિલકત બુક કરાવેલ છે તે સમયે તમો લખાવી લેનારાએ મિલકત રુબરુ જોઈ લીધેલ હોય માપ અને કવોલીટીમાં કોઈ તકરાર કરવાની નથી. (ઈ) બ્રોશરમાં દર્શાવેલ પ્લાન અને વિગતો હક્ક સમજુતી માટેજ છે અને લીગલ ડોક્યુમેન્ટનો હીસ્સો નથી.

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

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

૧૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત 1310.40 ચો.મી છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરી ને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમ ના સદરહુ પ્રોજેક્ટ ને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI Floor space index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઇન્સેટીવ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવી ને 1200.48 ચો.મી ના ફ્લોર ઇન્ડેક્ષ નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટ માની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 2510.88 ચો.મીનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કરીયો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે, તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

મિલકતનું પઝેશન

૧૪. મજકુર ફ્લેટ અંગેનું પઝેશન ૩૧/૦૩/૨૦૨૯ સુધીમાં અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારાને સોંપવાનું છે.

૧૫. આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા પેરા ૧૮ માં જણાવેલ કારણો સિવાયઅન્ય કારણસર કબજો સોંપવામાં ડીલે થાય તો ડીલે પીરીયડ ઉપર અમો લખી આપનારા તમો લખાવી લેનારાને ડીલે પીરીયડ ઉપર(એસ.બી.આઈ. એમ.સી.એલ.આર. + ૨ %) પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા બંધાયેલા છે.

૧૬. મજકુર ફલેટ 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 હકકદાર છીએ અને બાનાખત રદ તારીખથી એક મહિનામાં અમો લખી આપનારા તમો લખાવી લેનારએ ચૂકવેલ રકમમાંથી ૧૦ ટકા રકમ કાપીને બાકીની રકમ તમો લખાવી લેનારાને સુપરત કરવાની છે.

૧૭. અમો લખી આપનારા તમો લખાવી લેનારાને ઉપર જણાવ્યા મુજબ મિલકતનો કબજો સોંપવાનો છે પરંતુ તમો લખાવી લેનારા તરફથી પેમેન્ટમાં ડીલે થાય તેમજ કોઈપણ યુદ્ધ, સીવીલ વોર કે કોઈ ઈશ્વરી કૃત્યના કારણે તેમજ કોઈ સરકારી નોટીફીકેશન, રુલ, હુકમ કે નોટીસ કોઈ કોર્ટના કે સક્ષમ ઓથોરીટીના કોઈ હુકમ, રુલ કે નોટીસ કે નોટીફીકેશનના કારણે ડીલે થાય તો સદરહું મિલકતનો કબજા સોપવાનો સમયમાં આપોઆપ વધારો થશે.

૧૮.સદરહુ મિલકતનો કબજો સોપવા 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 ફલેટના બુકીંગ કરાવનાર સભ્ય

બી.યુ.પરમિશન મળે થી પંદર દિવસમાં સદર મિલકતની બાકીની અવેજની રકમ ચૂકવી અમો લખી આપનારા પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનું ફરજિયાત છે જો આમા કોઈપણ કસુર થશે તો તમો લખાવી લેનારાએ સદરહું મિલકત 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.

૧૯. 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 ક્ષેત્રફળમાં૩ ટકા સુધીનો તફાવત હોય શકે પરંતુ ક્ષેત્રફળમાં એ કરતાં વધારાનો ઘટાડો હોય તો તે મુજબ ની કિંમત નકકી 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 ચુકવવાની બાકી હોય તેમાં (એસ.બી.આઈ. એમ.સી.એલ.આર.+ ૨% મુજબ)આ રકમ ઉમેરી ચૂકવી આપવા બંધાયેલા છો અને સદર વધારો અથવા તો ઘટાડો આ એગ્રીમેન્ટના પેરા – ૯ (એ) માં જણાવ્યા મુજબની કિંમત મુજબ કરવાનો રહેશે.

૨૦. સદરહું મિલકત અંગેની મેઈન્ટેનન્સ જાળવણી તેમજ વહીવટ અંગે સદરહું નીલદીપ ફલોરા સ્કીમ અંગે સોસાયટી,એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપની ઉભી કરવામાં આવે તો તેમાં તમો લખાવી લેનારાએ ફરજિયાત રીતે સભ્ય બનવાનું છે અને સદરહું સોસાયટી – એસોસીએશન – કે કંપની જે ધારાધોરણ નકકી કરે કે જે બાયલોઝ બનાવે તેનું ફરજિયાત પણે પાલન કરવાનું છે.

૨૧. સદરહું સ્કીમ અંગે નીલદીપ ફલોરાનામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

૨૨. તમો લખાવી લેનારા મજકુર મિલકત અંગે પુરેપુરુ પેમેન્ટ અમો લખી આપનારાને ચૂકવી ન આપો ત્યાં સુધી સદરહું મિલકત તમો લખાવી લેનારા કોઈને કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરી શકશો નહી.

૨૩. સદરહું મિલકતના 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 શકય ન હોય તેવા કિસ્સામાં અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેની રીતે આવી ખામી માટે અમો એકતરફવાળા પાસેથી વળતર લેવા હકકદાર 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 બીજીતરફવાળાના રહેશે.

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

(અ) અમો લખીઆપનારે તમો લખાવીલેનારા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારની મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ ઉઘરાવેલ નથી. જે ફલેટ વેચાયેલ નથી તે અંગે સહિયારી સુવિધાનો વપરાશ ન હોવાથી તે અંગેની વહીવટી ખર્ચ અંગેની જવાબદારી અમો

લખીઆપનારની રહેશે નહિ. અને સદર ખાલી ફલેટ વેચાશે ત્યારે સોસાયટીના વહીવટકર્તા ઓ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખથી તે સભ્યો પાસેથી વરાડે પડતો વહીવટ ખર્ચ ઉઘરાવવાનો છે.

(બી) જો લાગુ પડતું હોય તો સર્વીસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ(વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નકકી કરે તે તમામ ચાર્જીસ લખાવીલેનારાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(સી) ઉપરોકત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર વ્યવહારોને લાગુ પડતા નથી તેમ છતા, રાજય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્ષો, વેરા લખાવીલેનારાએ ભરવાના રહેશે. એટલુજ નહિ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ ખર્ચાઆ, ચાર્જીસ ઈત્યાદી પણ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

(૨૫) વધુમાં સદર યોજનામાં જોડનારા તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ– ૧૯૭૩ હેઠળ શુધ્ધ બુધ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો ૭/૧૨ એન્ટ્રી પડાવવાની કે સોસાયટીમાં ટાન્સફર તમો લખાવીલેનારે જાતે કરાવવાની રહેશે, તેમ છતા જો રેરાના નિયમ અનુસાર ફરજીયતા પણ જમીનનો સ્સિો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનુ થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવીલેનારા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સંયુકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીનામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈસ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો લખાવીલેનારાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૨૬. સદર મિલકત અંગેના તમામ ટાઈટલ અંગેના ડોકયુમેન્ટસ તમો લખાવી લેનારાએ તપાસી લીધેલ છે તેમજ સદરહું જમીન અંગેની સ્કીમનું લેટેસ્ટ ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તા. ૨૦–૦૧–૨૦૨૨ નું એડવોકેટ શ્રી સંજીવ, પી. શાહ ની કોપી મેળવી લીધેલ છે અને તમામ બાબતે સંતોષ પામીને તમો લખાવી લેનારાએ સદરહું ફલેટ બુક કરાવેલ છે.

૨૭. જો તમો લખાવી લેનારા દેશ બહારના નાગરિક હોવો તો તમો લખાવી લેનારાએ ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ ૧૯૯૯ તથા રીઝવ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્યનિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે. તેમજ સદર મિલકતના વેચાણ આપવા તેમજ લેવા અંગે મેળવવી પડતી મંજૂરીઓની જવાબદારી તેમજ તેને લીધે થતો ખર્ચ ભોગવવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે.

૨૮. સદર મિલકતના વેચાણ અવેજ જો તમો લખાવી લેનારાએ અન્યવ્યકિતના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના ખાતામાંથી સદર વેચાણની અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તો તેઓનો સદર મિલકતમાં કોઈ હકક સ્થાપિત થશે નહીં અને તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે. અને તમો લખાવી લેનારાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે. અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતિનિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો ઈન્કમટેક્ષ કાયદાની હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે કે સદર મિલકત એટેચમેન્ટ માં આવે તો સંપૂર્ણ જવાબાદારી તમો લખાવી લેનારાની છે.

૨૯.વેચાણ લેનાર – બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે કે....

(એ) સદરહું નીલદીપ ફલોરા 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 ઈલેકટ્રીક

લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે ફલેટોમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હકક, સુખાધિકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ, બિલ્ડીંગના પાયાનું બાંધકામ તથા બિલ્ડીંગમાંની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેચાયેલો વરાડે પડતો હકક અન્ય યુનિટ ધારકો સાથે સહિયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હકક સાથે વેચાણ આપવા માટે આ બાનાખત કરાર કરેલો છે .

(બી) સદરહું મિલકતનો 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 સામાન્યજગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઈલેકટ્રીકલ લાઈનો, સીડી, લીફટ, રસ્તા તથા **પાર્કિંગની કોમન જગ્યા વિગેરેના ઉપયોગમાં સહિયારા અને સામુહિક હકક સિવાય કોઈ આગવો માલિકી હકક પ્રાપ્ત થશે નહિ.** તમો લખાવી લેનારા સ્કીમના બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કે અન્ય ફલેટોનો નિકાલ કરવા સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી – કરાવી શકશો નહિ તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહિ મેળવે, તેની તેઓ લખી આપનારાને ખાત્રી આપે છે.

(સી) આ સ્કીમમાં જે ફલેટ અંગે આ પ્રકારનો દસ્તોવજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે ફલેટો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો વેચાણ આપનાર દ્વારાનિકાલ થયો ના હોય, તે તમામ ના સંપૂર્ણ અને સ્વંતત્ર માલિકી લખી આપનારાની છે અને ગણાશે તથા લખી આપનાર તે તમામનો નિકાલ તેમની ઈચ્છા અનુસાર કરી શકશે.તેમાં લખાવી લેનારને કોઈ હકક નથી. તેમજ વેચાણ લેનારે કોઈ હકક કરવાનો નથી અને જે ફલેટ વેચાયા નથી તેના મેઈન્ટેનન્સની રકમ ભરવા માટે લખી આપનાર ડેવલપર્સ જવાબદાર નથી. જે તે સમયે ફલેટ વેચાશે તે વખતે ખરીદનાર સભ્ય સદર મેઈન્ટેનન્સની રકમ ભરવાનું ચાલુ કરશે.

(ડી) લખાવી લેનાર તેમના ફલેટની 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 ફલેટના ઓક્યુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્યવ્યકિતનીમિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ વેચાણ લેનારે સદર ફલેટનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી.

(ઈ) લખાવી લેનારાને જ હેતુ માટે ફલેટ આપવામાં આવેલ છે.તે સિવાયઅન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ યાને કે વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ ફલેટ વાપરવાનો છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔધોગિક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્યઉપયોગ કરી શકશે નહિં.

(એફ) લખાવી લેનારા સદરહુ ફલેટના 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 ફલેટમાં કોઈ નાના – મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહિ તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈ જ કરશેનહિ.

(જી) લખાવી લેનારાને ફલેટનો કબજો સોપ્યા પછી જો સ્થાનિક સંસ્થાઓના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારુ કારણોસર કે તેમના ફલેટમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યો હોય અને

તેવા કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે વેચાણ લેનારાએ કરવાનો છે. તે અંગેની લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી થશે નહિ.

(એચ) 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 હકકો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહિ. તેમજ તેવા વિલંબથી લખી આપનારના હક્કોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહિં.

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

(જે) સદર નીલદીપ ફ્લોરા નાબ્લોક ના ટોપ ફ્લોર ઉપરનું તમામ ધાબું બ્લોક ના તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોનું સહિયારું વાપરવાનું રહેશે.

(કે) દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરે પોતાના ફ્લેટ ના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાનું વાહનો પણ શિસ્તપૂર્વક અને નિતિનિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

(એલ) વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ ફ્લેટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાના રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા લખી આપનાર બંધાયેલા નથી.

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

૩૧. બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે કે સદરહુ ફ્લેટ અંગે જે કોઈ કરારો થયા છે થવાના છે. તેનું તેઓઅ પાલન કરવાનું છે.

૩૨. આ બાનાખત કરાર કે ભવિષ્યના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તેમજ અન્ય લીગલ ડોક્યુમેન્ટસ અંગેના તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વિસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ અમો લખી આપનારે ભોગવવાનો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમપ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, સર્વિસ 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.

૩૩.**કરાર રદ કરવા બાબત**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવેતો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથજા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે, પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણ કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે લખાણ શરુઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુંજ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડાટ ધી રિયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, 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 ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે લખાણ શરુઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

૩૪. આ બાનાખતના કરારમાં ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ, ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ આધિન કોઈપણ શરત કે કિકતનોઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને ધ્યાનઉપર આવે ત્યારે બન્ને પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ–વિવાદ કર્યા સિવાયબન્ને પક્ષની સંમતિથી તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો રહેશે.

૩૫. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્યમાહિતગારવ્યકિત 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 વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે પક્ષકાર ધી રિયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)(જનરલ) ના કાયદા મુજબ જે તે લગતા વળગતા અધિકારીદ્વારાનિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૬. વધુમાં આ દસ્તાવેજની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ કે તે હેઠળ કરેલા નિયમો હેઠળ કે બીજા લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું કે બિન અમલપાત્ર કરવાનું નકકી થાય, તો તેવા સંજોગોમાં દસ્તાવેજની આવી જોગવાઈઓ, આ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ કે તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયો, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરુપ કરવા માટે જેટલા 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 ફલેટવાળી મિલકતનું પરીશિષ્ટઃ–

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક / સર્વે નંબર – ૧૩૮૬/૨, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૮ ના ફા.પ્લોટ નં. ૩૦૭/૨ ની ૭૨૮ ચો.મી(પ્લાન મુજબ) ૭૨૮.૪ ચો.મી(૭/૧૨ પ્રમાણે) જમીન ઉપર આવેલ સ્કીમ જે નીલદીપ ફલોરા તરીકે ઓળખાય છે તેના –––– ના માળે આવેલ ફલેટ નં.––––––– ક્ષેત્રફળ –––––––ચો.મીટર બિલ્ટઅપ તથા ––––––––ચો.મી કારપેટ ––––––––ચો.મી વોશ એરીયા બાંધકામવાળી મિલકત અને સદરહું ૩૨૮.૪ ચો.મીટર જમીનમાં વગર વહેચાયેલ જમીન છે. જેના ખુંટ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :–

પશ્ચિમેઃ–

ઉત્તરેઃ-

દક્ષિણેઃ–

એ રીતેના ખુંટચાર વચલી મિલકત.

સદરહુ જમીનનું પોસ્ટલ એડ્રેસ :બ્લોક / સર્વે નં. ૧૩૮૬/૨, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૮, ફા.પ્લોટ નં. ૩૦૭/૨ મોજે ગામ વટવા, વટવા ગામડી રીંગ રોડ સર્કલ, તા.વટવા, જી.અમદાવાદ.

એ રીતેનો આ બાનાખત કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ 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.

આજદિન તારીખ– , માહે જુલાઈ, સને ૨૦૨૩ ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે સદરહું કરાર કરેલ છે.

દીપ ડેવલોપર્સએ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારો

––––––––––––––––––––––––

(૧) દીપ જીતેન્દ્ર પટેલ

(એક તરફવાળા/લખીઆપનાર)

––––––––––––––––––––––––

(૨) જીતેન્દ્ર લક્ષ્મણભાઈ પટેલ

(એક તરફવાળા/લખીઆપનાર)

સાક્ષી :–

૧––––––––––––––––––

૨––––––––––––––––––