<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૮(સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલા ગામની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૯૬/૧ ની ૩૨૩૭ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૪૨ (સોલા–થલતેજ) માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૮૩ ની ૧૯૪૨ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુના યુનિટોની **"ઉમા શિવમ"** નામની યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ યુનીટો પૈકી આ કરારમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજરોજ તારીખઃ ...., માહેઃ......................, સને ૨૦૨૨ ના દિને

એકતરફવાળા
વેચાણ આપનાર :– (૧) જયંતિભાઈ નાથાભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૭૨, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo.: AHMPP 6051 H

Aadhaar No. : 8716 5431 7056

રહેવાસી : ૧૪, શ્રી નારાયણ બંગલોઝ, ૧૦૦ ફુટ થલતેજ શીલજ રોડ, થલતેજ હેબતપુર ચાર રસ્તા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૯.

(૨) નવીનભાઈ નાથાભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૬૧, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo.: AUUPP 0487 C

Aadhaar No. : 2907 0593 3705

રહેવાસી : ૭, રવિરાજ સોસાયટી, ભરત ફાર્મ પાસે, ગુલી તળાવ, સોલા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૦

(૩) કલ્પેશકુમાર કાન્તીભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૫૨, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo.: AHMPP 5142 M

Aadhaar No. : 9932 2852 9965

રહેવાસી : ૬૨, સુરમ્ય બંગલોઝ, રત્નમ બંગલોઝની સામે, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૦.

(૪) દિનેશકુમાર કાન્તીભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૪૮, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo.: AIAPP 7477 Q

Aadhaar No. : 5090 3120 5643

રહેવાસી : ૬૮, સુરમ્ય બંગલોઝ, રત્નમ બંગલોઝની સામે, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૦.

(૫) ઈન્દીરાબેન ગોવિંદભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૫૯, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ ઘરકામ/ખેતી,

PANo.: BGAPP 6070 L

Aadhaar No. : 3919 0503 5550

રહેવાસી : ૩, રવિરાજ સોસાયટી, ભારત ફાર્મ પાસે,

ગુલી તળાવ, સોલા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૦

(૬) દીક્ષીતાબેન ગોવિંદભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૩૭, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ ઘરકામ/ખેતી,

PANo.: BGAPP 6072 J

Aadhaar No. : 5795 7464 9311

રહેવાસી : એ/૩૦૩, સીલીકોન સ્કવેર, સુકન–૬ પાસે,

સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૦.

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "અમો" અને –અગર "એકતરફવાળા" અને –અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેઓના કુટુંબના સભ્યો તથા તેઓ તમામના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે એકતરફવાળા

તથા

બીજીતરફવાળા
વેચાણ લેનાર/ સભ્ય :– શ્રી..

ઉ.વ.આ. : ......, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : ....

PANo. ....

AADHAAR NO. :

સરનામું : ....

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "તમો" અને –અગર "બીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર, એસાઈની,

ટ્રાન્સફરી, એકઝીકયુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળાની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

ત્રીજીતરફવાળા

કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર :– "ઉમા શિવમ ઈન્ફ્રાકોન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ : ૭૧૫, એકોલેડ કોમ્પલેક્ષ ૨, શેલ પેટ્રલ પંપ સામે, સાયન્સ સીટી રોડ, અમદાવાદ સ્થળે આવેલ છે.

ભાગીદારી પેઢીનો PANo : AAHFU 2885 L

જેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

શ્રી ....

ઉ.વ.આ.: પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "અમો" અને –અગર "ત્રીજીતરફવાળા" અને –અગર "કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે ત્રીજીતરફવાળા

જત

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૮(સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલા ગામની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૯૬/૧ ની ૩૨૩૭ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૪૨ (સોલા–થલતેજ) માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૮૩ ની ૧૯૪૨ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) અમો એકતરફવાળાની માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

(૨) મજકુર સર્વે નં. : ૪૯૬/૧ ની ૩૨૩૭ સમચોરસમીટર જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૪૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૮૩ ની ૧૯૪૨ સમચોરસમીટર જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે જીલ્લા કલેકટરની કચેરી, અમદાવાદની કચેરી માં અરજી કરતાં જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદનાએ તેઓના હુકમ નં. : એન.એ/તબીખે/ક–૬૫/સોલા/એસઆર નં.–૫૯/૧૦ થી તા. ૦૬/૦૩/૨૦૧૦ ના રોજ મજકુર જમીનને બિનખેતીમાં તબદિલ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. : ૧૧૪૦૫ થી તા.૩૦/૦૬/૨૦૧૦ ના રોજ દાખલ થયેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નં. : ૪૯૬/૧ ની ૩૨૩૭ સમચોરસમીટર જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૪૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૮૩ ની ૧૯૪૨ સમચોરસમીટર જમીનને રીવાઈઝ બિનખેતીની પરવાનગી કલેકટર અને જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની કચેરી, અમદાવાદ માં અરજી કરતાં જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદનાએ તેઓના હુકમ નં. : ૨૩૪૫/૦૭/૧૭/૦૫૮/૨૦૨૨ થી તા. ૨૮/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ મજકુર જમીનને બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બિનખેતીમાં તબદિલ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે.

(૩) મજકુર જમીન ડેવલપ કરવા માટે એકતરફવાળાઓએ ત્રીજીતરફવાળા સાથે એક રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. જે ડેવલપમેન્ટનો કરાર મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ–૮ (સોલા)ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. : ૧૦૯૨૮ થી તા. ૧૨–૦૮–૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. એ રીતે ત્રીજીતરફવાળાની મજકુર જમીન ઉપર સ્કીમ ડેવલપ કરવા માટે ડેવલપર તરીકે નિમણુંક થયેલ છે.

(૪) એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુના યુનિટોનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન પાસ કરવા અરજી કરેલ હતી અને તે અરજી અનુસંધાને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ

કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૦૭/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ ના કેશ નંબર BLNTI/NWZ/170622/CGDCRV/A6192/R0/M1 નાં રજાચિઠ્ઠી નં. : 06777/170622/A6192/R0/M1 થી બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી **"ઉમા શિવમ"** નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં "સદરહું સ્કીમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૬) વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (ગુજરાત) સમક્ષ રજીટ્રેશન નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજ કરાવેલ છે.

(૭) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમ બાબતેની સંપુર્ણ માહીતી તથા નીતિ–નિયમોની જાણકારી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની પાસેથી લીધા બાદ તથા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજા રહિત હોવાના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તમામ બાબતની સંપુર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટના એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનીટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને વિનંતી કરતાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહું સ્કીમના નીતિ નિયમોને આધીન સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર .... ના .... માળમાં આવેલ ફલેટ નંબર .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર

બાંધકામવાળી મિલકત તથા .... સમચોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા .... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ મિલકત” અગર “મજકુર મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનુ વિગતવાર વર્ણૅન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂ......................./– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** માં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

<u>“હવે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નીચેની શરતો આધીન મજકુર મિલકતના વેચાણ અંગેનો આ કરાર કરેલ છે”</u>

(૧) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણૅન નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શૉવવામાં આવેલ છે તે મિલકત એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂ............................../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** થી વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નકકી કરેલ છે. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની વેચાણ લેનારે સંપુર્ણ તપાસ તેઓના અનુભવી સલાહકાર પાસે કરાવ્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ ઉપરોકત નકકી કરેલ કુલ કિંમત પૈકી નીચે જણાવેલ રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત

રકમ રૂપીયા	વિગત
......................../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા તા. .... ના રોજ, ... બેન્ક, ... શાખાના ચેક નં. .... થી બાનાપેટ ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.
કુલરૂ. ..../–	**અંકે રૂપિયા .... પુરા**

ઉપરોકત રકમ મળ્યાની પહોંચ વેચાણ લેનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. વેચાણ લેનારે તથા વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૧૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નકકી કરેલ છે જે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. મજકુર મિલકતની કુલ કિંમત પૈકી ચુકવવાની થતી બાકીની રકમ બીજીતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૨) સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમત બીજીતરફવાળાએ સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) આ કરારની મુદત આજરોજથી ૩૧/૦૮/૨૦૨૭ ની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકત પેટે ચુકવવાની થતી બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની છે.

ક્રમ	**બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી**	**અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી**
૧.	બુકિંગ સમયે.	૧૦.૦૦% રકમ
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી.	૩૦.૦૦% રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી.	૪૫.૦૦% રકમ
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી.	૭૦.૦૦% રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટરની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૭૫.૦૦% રકમ

૬. બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન,
પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી. ૮૫.૦૦% રકમ

૭. સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ,
ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી. ૯૦.૦૦% રકમ

૮. લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ
લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી
પુર્ણ થયેથી. ૯૫.૦૦% રકમ

૯. બી.યુ.સી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ
કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે. ૧૦૦.૦૦% રકમ

નોંધ :– ઉપરોક્ત દર્શાવવામાં આવેલી સદરહુ મીલકતની વેચાણ અવેજ ચુકવવાની મુદતમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પરસ્પર સંમતિથી તેમાં વધારો ઘટાડો કરી શકશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોક્ત નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા મજકુર મિલકતનું બીજીતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે તથા ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે

પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.: ૩૧/૦૮/૨૦૨૭ સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપાવનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી/માનવસર્જીત આફતો જેવીકે યુધ્ધ, હુલ્લડ, વાવાઝોડું, પુર, રોગ ચાળો, ભૂકંપ, આંતરિક વિગ્રહ, દૈવી આપતિ, સરકાર/સક્ષમ સત્તા મંડળ અદાલતની નોટીસ હુકમ વિગેરેના કારણે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ જો ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાને મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૫) વધુમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે

લાગ–ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ઉપર સદરહું મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને મજકુર મીલકતનું બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ કરી આપેલ આ વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો તમોને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ પાવર લિ./ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડ, અદાણી ગેસ લી., મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફીસ, વગેરે જગ્યાએ બીજીતરફવાળાએ તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલ્કતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭)બીજીતરફવાળાએ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે તેઓના વ્હીકલ પાર્ક કરી શકશે નહીં.

(૮) સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનો

વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહી તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહી.

(૯) બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને આ બાબતે બીજીતરફવાળા કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(૧૦) સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારની રૂઈએ વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી તથા કોઈપણ પ્રકારે ભાડે કે પેટાભાડે આપવા હક્કદાર નથી અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકત ત્રાહીતને વેચાણ કરવા હકકદાર બનશે. વધુમાં બીજીતરફવાળાના આ કૃત્યથી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૧૦ % રકમ તથા વેચાણ લેનારના કૃત્યથી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને થયેલ તમામ નુકશાનની રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પરત કરશે અને આ અંગેનો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે બીજીતરફવાળા કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૧) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(૧૨) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લિ./ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડ, અદાણી ગેસ કે અન્ય કરવેરા, સેસ, ટેકસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી

આપશે. સદરહુ કરાર અમલમાં હોય તે સમય દરમિયાન અને ત્યારબાદ સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પાડતા કોઈપણ પ્રકારના કરવેરા, વેરા કે ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. વધુમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરવામાં આવે તે દરમિયાન સદરહુ મિલકતને લગતા જે કોઈપણ સરકારી અર્ધ–સરકારી કરવેરામાં ફેરફાર થવાથી જે કોઈ કરવેરા ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તે બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરી આપવાના છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૩) વેચાણ લેનાર કે અન્ય યુનીટ ધારકો કોઈપણ સમયે ભવિષ્યમાં સ્કીમનું નામ **"ઉમા શિવમ"** નામ બદલી શકશે નહીં.

(૧૪) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૪–એ) જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની કસુરને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(૧૪–બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહુ યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(૧૪–સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડકટસમાં જો સ્વભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક રીતેની અને મંજુરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૪–ડી) જયારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને અને બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય, તે પહેલા જો ડીફેકટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી યુનિટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/સર્વિસ સોસાયટીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય અને તેમાં કોઈ ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૪–ઈ) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(૧૪–એફ) જો સર્વિસ સોસાયટીએ અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(૧૪–જી) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે

અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૧૪–એચ) ડ્રેનેજ લાઈન વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૧૪–આઈ) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શકિતશાળી વોશીંગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફલોરના જોઈન્ટસ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૧૪–જે) બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ની થશે નહીં. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની પુર્વે લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલુ હશે, તો તેની ખામીની/નુકશાનીની બાબતે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(૧૫) સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા

સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવી સર્વિસ સોસાયટીની રચના થાય અથવા તેવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે સદરહુ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનીટ દીઠ વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા અને સદરહું રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહું રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૧૬) એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહું મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને આવો કોઈ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો મજકુર મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૭) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ–વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ–વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૮) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા 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.

(૧૯) સદરહું યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાર્પેટ એરીયા હશે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. બીજીતરફવાળાને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ અવેજની ચુકવણીની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં બીજીતરફવાળા પાસેથી તેની માંગણી કરશે.

(૨૦) સદરહું મિલકતના વેચાણ ના વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનાર/ત્રીજીતરફવાળાના અધિકૃત એડવોકેટ થકી કરવાનાં રહેશે અને સદરહું મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત કાયદા અને નિતિ નિયમ મુજબ લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પુટર કે ટાઈપીંગ ફી, કરવેરા વગેરે તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો છે.

(૨૧) બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ તથા સદરહું મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ બાબતે બીજીતરફવાળાને કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

(૨૨) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર (૧૫) દિવસની અંદર સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વિજળી–પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ, અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરિટી અંગેની તેઓના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે.

(૨૩) એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા આ કરારની કોઈ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે તો તે અંગેની જાણ કરતી પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પુરા પાડેલા સરનામે રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અથવા બીજીતરફવાળાએ પુરા પાડેલા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ–મેઈલથી બીજીતરફવાળાને આપવાની રહેશે, બીજીતરફવાળા નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમયગાળો પુરો થયે વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજીતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ

કરવા હક્કદાર રહેશે જો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા શરતભંગના કારણે એકતરફી રદ કરે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી/કરાવી શકશે નહી તેમજ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહી. તેમ છતાં જો કરે કરાવે તો તે તમામ આ બાનાખતમાં નક્કી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે (વેચાણ લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળો દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં વેચાણ લેનારના ભાગમાં વરાડે આવતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

(૨૪) જો બીજીતરફવાળા ભારતીય મૂળના બિનનિવાસી/વિદેશી નાગરિક છે તો ભારતીય મૂળના બિન નિવાસી/વિદેશી નાગરિક યુનિટ મેળવવા અથવા તેની તબદીલી માટેની કોઈપણ રકમ મોકલવા સંબંધિત ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અને ભારતીય રિઝર્વ બેન્કના નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈઓનું પાલન બીજીતરફવાળા કરવા સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે. આવા નિયમોનું પાલન ચુસ્ત રીતે કરી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને સંતુષ્ટ કરશે. જો નિયમોના પાલનમાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર તેની વિવેકબુધ્ધિથી સદરહુ યુનિટની ફાળવણી રદ કરી શકે છે.

(૨૫) મજકુર સ્કીમના (૧) **ગ્રાઉન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–૦૩ ની ઉપર આવેલ આશરે **૧૪** સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયાવાળી ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે ફલેટ નંબર **એ/૧૦૧** માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)ના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફલેટ નંબર **એ/૧૦૧** ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. (૨) **ગ્રાઉન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–૦૩ ની ઉપર આવેલ આશરે **૧૪** સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયા તથા **ગ્રાઉન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–૦૬ ની ઉપર આવેલ આશરે **૪૫** સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયા ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં

અવર–જવર માટે ફલેટ નંબર **એ/૧૦૨** માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)ના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફલેટ નંબર **એ/૧૦૨** ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. (૩) **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર** ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–૦૭ ની ઉપર આવેલ આશરે **૪૫** સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયાવાળી તથા **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર** ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–૧૦ ની ઉપર આવેલ આશરે **૧૪** સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયાવાળી ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે ફલેટ નંબર **બી/૧૦૩** માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)ના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફલેટ નંબર **બી/૧૦૩** ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. (૪) **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર** ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–૧૦ ની ઉપર આવેલ આશરે **૧૪** સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયા ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે ફલેટ નંબર **બી/૧૦૪** માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)ના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફલેટ નંબર **બી/૧૦૪** ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. (૫) બ્લોક **એ** ના **છઠ્ઠા** માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર **એ/૬૦૧** ની ઉપર આવેલ આશરે **૧૦૭** સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયા ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)ના કાયમી વપરાશના હક્કો ફલેટ નંબર **એ/૭૦૧** ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. (૬) બ્લોક **એ** ના **છઠ્ઠા** માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર **એ/૬૦૪** ની ઉપર આવેલ આશરે **૧૦૭** સમચોરસવાર ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)ના કાયમી વપરાશના હક્કો ફલેટ નંબર **એ/૭૦૨** ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે.

ઉપરોકત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ ઉપરોકત જણાવેલ જે તે ફલેટના વેચાણ લેનાર દ્વારા તે ખુલ્લી જગ્યાની યોગ્ય જાળવણી થાય તેમજ કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય, જેથી કરીને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યોના સ્વાસ્થ્યને ખરાબ અસર ના થાય તે રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. સદરહુ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ કોઈ પણ પ્રકારના વધારાના બાંધકામ કર્યા વગર કરવાનો રહેશે. સદરહુ ખુલલી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારના એડવટાઈઝ બોર્ડ/હોડીંગસ, મોબાઈલ ટાવર કે કોઈપણ પ્રકારના વાણીજયના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

ઉપરોકત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે ફલેટના વેચાણ લેનાર વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ અમો વેચાણ લેનારને ફલેટ ખરીદ કરતી વખતે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોકત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે ફલેટના વેચાણ લેનારની અંગત છે અને રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે ફલેટના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં વપરાશના હક્ક માટે જે તે ફલેટને આપવામાં આવેલા ટેરેસ હક્ક સિવાયના તમામ ટેરેસનો ઉપયોગ–ઉપભોગ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૬) સદરહુ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરેની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

(૨૭) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૨૩૩૦.૪૦ **સમચોરસમીટર** છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને **૫૨૪૩.૪૦ સમચોરસમીટર** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. વેચાણ આપનારે, સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૫૨૩૮.૬૨** સમચોરસમીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને લખાવી લેનારએ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને વેચાણ આપનારે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત વેચાણ આપનારને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૨૮) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ મિલકત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક કે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફકત પેસેન્જર વીહીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે.

(૨૯) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમાં જણાવેલ પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષ્ચર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર સદરહુ મિલકતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજુતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૮(સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલા ગામની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૯૬/૧ ની ૩૨૩૭ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૪૨ (સોલા–થલતેજ) માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૮૩ ની ૧૯૪૨ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુના યુનિટોની **“ઉમા શિવમ”** નામની સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર .... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા .... સમચોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા .... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા એમ મળી કુલ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... સમચોરસમીટર જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને તેમજ ત્રીજીતરફવાળા ના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તથા એકતરફવાળા

બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ તારીખઃ / /૨૦૨૨

અત્રે————————————મતુ અત્રે—————————— શાખ.

————————————
(૧) જયંતિભાઈ નાથાભાઈ

————————————
(૨) નવીનભાઈ નાથાભાઈ

————————————
(૩) કલ્પેશકુમાર કાન્તીભાઈ

————————————

(૪) દિનેશકુમાર કાન્તીભાઈ

——————————————————

(૫) ઈન્દીરાબેન તે ગોવિંદભાઈ
નાથાભાઈની વિધવા

—————————————————

(૬) દીક્ષીતાબેન ગોવિંદભાઈ
(વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)

————————————————————————

ઉમા શિવમ ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી
પેઢી ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી ....
(કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર – ત્રીજીતરફવાળા)

(૧)——————————— સાક્ષી

(૨)——————————— સાક્ષી

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

____

(૧) જયંતિભાઈ નાથાભાઈ

____

(૨) નવીનભાઈ નાથાભાઈ

____

(૩) કલ્પેશકુમાર કાન્તીભાઈ

____

(૪) દિનેશકુમાર કાન્તીભાઈ

____

(૫) ઈન્દીરાબેન તે ગોવિંદભાઈ
નાથાભાઈની વિધવા

——————————————

(૬) દીક્ષીતાબેન ગોવિંદભાઈ
(વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)

——————————————————

શ્રી ....
(વેચાણ લેનાર– બીજીતરફવાળા)

———————————————————

ઉમા શિવમ ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી
પેઢી ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી ....
(કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર – ત્રીજીતરફવાળા)

<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૮(સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલા ગામની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૯૬/૧ ની ૩૨૩૭ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૪૨ (સોલા–થલતેજ) માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૮૩ ની ૧૯૪૨ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુના યુનિટોની **"ઉમા શિવમ"** નામની યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ યુનીટો પૈકી આ કરારમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજરોજ તારીખઃ ...., માહેઃ......................, સને ૨૦૨૨ ના દિને

એકતરફવાળા
વેચાણ આપનાર :– (૧) જયંતિભાઈ નાથાભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૭૨, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo.: AHMPP 6051 H

Aadhaar No. : 8716 5431 7056

રહેવાસી : ૧૪, શ્રી નારાયણ બંગલોઝ, ૧૦૦ ફુટ થલતેજ શીલજ રોડ, થલતેજ હેબતપુર ચાર રસ્તા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૫૯.

(૨) નવીનભાઈ નાથાભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૬૧, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo.: AUUPP 0487 C

Aadhaar No. : 2907 0593 3705

રહેવાસી : ૭, રવિરાજ સોસાયટી, ભરત ફાર્મ પાસે, ગુલી તળાવ, સોલા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૦

(૩) કલ્પેશકુમાર કાન્તીભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૫૨, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo.: AHMPP 5142 M

Aadhaar No. : 9932 2852 9965

રહેવાસી : ૬૨, સુરમ્ય બંગલોઝ, રત્નમ બંગલોઝની સામે, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૦.

(૪) દિનેશકુમાર કાન્તીભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૪૮, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી,

PANo.: AIAPP 7477 Q

Aadhaar No. : 5090 3120 5643

રહેવાસી : ૬૮, સુરમ્ય બંગલોઝ, રત્નમ બંગલોઝની સામે, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૦.

(૫) ઈન્દીરાબેન તે ગોવિંદભાઈ નાથાભાઈની વિધવા

ઉ.વ.આ. : ૫૯, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ ઘરકામ/ખેતી,

PANo.: BGAPP 6070 L

Aadhaar No. : 3919 0503 5550

રહેવાસી : ૩, રવિરાજ સોસાયટી, ભારત ફાર્મ પાસે,

ગુલી તળાવ, સોલા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૦

(૬) દીક્ષીતાબેન ગોવિંદભાઈ

ઉ.વ.આ. : ૩૭, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ ઘરકામ/ખેતી,

PANo.: BGAPP 6072 J

Aadhaar No. : 5795 7464 9311

રહેવાસી : એ/૩૦૩, સીલીકોન સ્કવેર, સુકન–૬ પાસે,

સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૦.

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "અમો" અને –અગર "એકતરફવાળા" અને –અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેઓના કુટુંબના સભ્યો તથા તેઓ તમામના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે એકતરફવાળા

તથા

બીજીતરફવાળા

વેચાણ લેનાર/ સભ્ય :– શ્રી...

ઉ.વ.આ. : ......, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : ....

PANo. ....

AADHAAR NO. :

સરનામું : ....

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "તમો" અને –અગર "બીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર, એસાઈની,

ટ્રાન્સફરી, એકઝીકયુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળાની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

ત્રીજીતરફવાળા
કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર :– "ઉમા શિવમ ઈન્ફ્રાકોન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ : ૭૧૫, એકોલેડ કોમ્પલેક્ષ ૨, શેલ પેટ્રલ પંપ સામે, સાયન્સ સીટી રોડ, અમદાવાદ સ્થળે આવેલ છે.
ભાગીદારી પેઢીનો PANo : AAHFU 2885 L
જેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી ....
ઉ.વ.આ.: પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "અમો" અને –અગર "ત્રીજીતરફવાળા" અને –અગર "કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે ત્રીજીતરફવાળા

જત

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૮(સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલા ગામની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૯૬/૧ ની ૩૨૩૭ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૪૨ (સોલા–થલતેજ) માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૮૩ ની ૧૯૪૨ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) અમો એકતરફવાળાની માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

(૨) મજકુર સર્વે નં. : ૪૯૬/૧ ની ૩૨૩૭ સમચોરસમીટર જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૪૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૮૩ ની ૧૯૪૨ સમચોરસમીટર જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે જીલ્લા કલેકટરની કચેરી, અમદાવાદની કચેરી માં અરજી કરતાં જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદનાએ તેઓના હુકમ નં. : એન.એ/તબીખે/ક–૬૫/સોલા/એસઆર નં.–૫૯/૧૦ થી તા. ૦૬/૦૩/૨૦૧૦ ના રોજ મજકુર જમીનને બિનખેતીમાં તબદિલ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. : ૧૧૪૦૫ થી તા.૩૦/૦૬/૨૦૧૦ ના રોજ દાખલ થયેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નં. : ૪૯૬/૧ ની ૩૨૩૭ સમચોરસમીટર જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૪૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૮૩ ની ૧૯૪૨ સમચોરસમીટર જમીનને રીવાઈઝ બિનખેતીની પરવાનગી કલેકટર અને જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની કચેરી, અમદાવાદ માં અરજી કરતાં જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદનાએ તેઓના હુકમ નં. : ૨૩૪૫/૦૭/૧૭/૦૫૮/૨૦૨૨ થી તા. ૨૮/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ મજકુર જમીનને બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બિનખેતીમાં તબદિલ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે.

(૩) મજકુર જમીન ડેવલપ કરવા માટે એકતરફવાળાઓએ ત્રીજીતરફવાળા સાથે એક રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. જે ડેવલપમેન્ટનો કરાર મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ–૮ (સોલા)ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. : ૧૦૯૨૮ થી તા. ૧૨–૦૮–૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. એ રીતે ત્રીજીતરફવાળાની મજકુર જમીન ઉપર સ્કીમ ડેવલપ કરવા માટે ડેવલપર તરીકે નિમણુંક થયેલ છે.

(૪) એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુના યુનિટોનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન પાસ કરવા અરજી કરેલ હતી અને તે અરજી અનુસંધાને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ

કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૦૭/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ ના કેશ નંબર BLNTI/NWZ/170622/CGDCRV/A6192/R0/M1 નાં રજાચિઠ્ઠી નં. : 06777/170622/A6192/R0/M1 થી બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી **"ઉમા શિવમ"** નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં "સદરહું સ્કીમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૬) વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (ગુજરાત) સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજ કરાવેલ છે.

(૭) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમ બાબતેની સંપુર્ણ માહીતી તથા નીતિ–નિયમોની જાણકારી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની પાસેથી લીધા બાદ તથા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજા રહિત હોવાના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તમામ બાબતની સંપુર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટના એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનીટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને વિનંતી કરતાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહું સ્કીમના નીતિ નિયમોને આધીન સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર .... ના .... માળમાં આવેલ દુકાન નં. .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સ. ચો. મીટર

બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" અગર "મજકુર મિલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનુ વિગતવાર વર્ણૅન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂ......................../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** માં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

<u>"હવે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નીચેની શરતો આધીન મજકુર મિલકતના વેચાણ અંગેનો આ કરાર કરેલ છે"</u>

(૧) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણૅન નીચે પરિશષ્ટમાં દર્શૉવવામાં આવેલ છે તે મિલકત એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂ............................../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** થી વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નકકી કરેલ છે. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની વેચાણ લેનારે સંપુર્ણ તપાસ તેઓના અનુભવી સલાહકાર પાસે કરાવ્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ ઉપરોકત નકકી કરેલ કુલ કિંમત પૈકી નીચે જણાવેલ રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત

રકમ રૂપીયા	વિગત
......................../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા તા. .... ના રોજ, ... બેન્ક, ... શાખાના ચેક નં. .... થી બાનાપેટ ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.
કુલરૂ. ..../–	**અંકે રૂપિયા .... પુરા**

ઉપરોકત રકમ મળ્યાની પહોંચ વેચાણ લેનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. વેચાણ લેનારે તથા વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૧૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નકકી કરેલ છે જે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. મજકુર મિલકતની કુલ કિંમત પૈકી ચુકવવાની થતી બાકીની રકમ બીજીતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૨) સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમત બીજીતરફવાળાએ સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) આ કરારની મુદત આજરોજથી તા. ૩૧/૦૮/૨૦૨૭ ની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકત પેટે ચુકવવાની થતી બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની છે.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે.	૧૦.૦૦% રકમ
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી.	૩૦.૦૦% રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી.	૪૫.૦૦% રકમ
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી.	૭૦.૦૦% રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૭૫.૦૦% રકમ
૬.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ વોલ,	

	ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૦.૦૦% રકમ
૭.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૫.૦૦% રકમ
૮.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૯૫.૦૦% રકમ
૯.	બી.યુ.સી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦.૦૦% રકમ

નોંધ :– ઉપરોકત દર્શાવવામાં આવેલી સદરહુ મીલકતની વેચાણ અવેજ ચુકવવાની મુદતમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પરસ્પર સંમતિથી તેમાં વધારો ઘટાડો કરી શકશે.

ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોકત નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા મજકુર મિલકતનું બીજીતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.: ૩૧/૦૮/૨૦૨૭ સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપાવનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી/માનવસર્જીત આફતો જેવીકે યુધ્ધ, હુલ્લડ, વાવાઝોડું, પુર, રોગ ચાળો, ભૂકંપ, આંતરિક વિગ્રહ, દૈવી આપતિ, સરકાર/સક્ષમ સત્તા મંડળ અદાલતની નોટીસ હુકમ વિગેરેના કારણે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ જો ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૫) વધુમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ–ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ઉપર સદરહું

મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને મજકુર મીલકતનું બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ કરી આપેલ આ વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો તમોને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ પાવર લિ., મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફીસ, વગેરે જગ્યાએ બીજીતરફવાળાએ તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલ્કતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭) વેચાણ લેનાર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાનોની આગળ આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ દુકાન હોલ્ડરો તથા તેમાં આવનાર ગ્રાહકોએ જ કરવાનો રહેશે. તે સિવાય ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાન હોલ્ડર તેઓને કે તેઓના ગ્રાહક વાહન પાર્ક કરી શકશે નહી. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ દુકાન હોલ્ડર કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાધકામ કરી શકશે નહી કે કોઈપણ જાતનો માલ સામાન કે અન્ય અડચણ થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકી શકશે નહી કે કોઈપણ જાતના શેડ બાંધી શકશે નહી તેમજ સદરહુ દુકાનની આગળ કે આજુબાજુ આવેલ પેસેજમાં કોઈપણ જાતનો સ્વતંત્ર માલીકી હકક ઉભો કરી શકશે નહી. બીજીતરફવાળાએ પોતાનાં વાહનો મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં.

(૮) સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહી તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહી.

(૯) બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને આ બાબતે બીજીતરફવાળા કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(૧૦) સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારની રૂઈએ વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકત ત્રાહીતને વેચાણ કરવા હકકદાર બનશે. વધુમાં બીજીતરફવાળાના આ કૃત્યથી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦ % રકમ તથા વેચાણ લેનારના કૃત્યથી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને થયેલ તમામ નુકશાનની રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પરત કરશે અને આ અંગેનો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે બીજીતરફવાળા કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૧) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(૧૨) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લિ./યુ.જી.વી.સી.એલ., કે અન્ય કરવેરા, સેસ, ટેકસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે. સદરહુ કરાર અમલમાં હોય તે સમય દરમિયાન અને ત્યારબાદ સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતની ઉપરોકત નકકી કરેલ વેચાણ કીંમત ઉપરાંત મજકુર મીલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પાડતા કોઈપણ પ્રકારના કરવેરા, વેરા કે ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. વધુમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરવામાં આવે તે દરમિયાન સદરહુ મિલકતને લગતા જે કોઈપણ સરકારી અર્ધ–સરકારી કરવેરામાં ફેરફાર થવાથી જે કોઈ કરવેરા ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તે બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરી આપવાના છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૩) વેચાણ લેનાર કે અન્ય યુનીટ ધારકો કોઈપણ સમયે ભવિષ્યમાં સ્કીમનું નામ **"ઉમા શિવમ"** નામની બદલી શકશે નહીં.

(૧૪) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા એ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા

હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૪–એ) જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની કસુરને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(૧૪–બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહુ યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(૧૪–સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડકટસમાં જો સ્વભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક રીતેની અને મંજુરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૪–ડી) જયારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને અને બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળાદ તથા ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય, તે પહેલા જો ડીફેકટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી યુનિટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/સર્વિસ સોસાયટીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય અને તેમાં કોઈ ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૪–ઈ) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(૧૪–એફ) જો સર્વિસ સોસાયટીએ અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(૧૪–જી) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ની રહેશે નહીં.

(૧૪–એચ) ડ્રેનેજ લાઈન વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ની રહેશે નહીં.

(૧૪–આઈ) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શકિતશાળી વોશીંગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફલોરના જોઈન્ટસ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૧૪–જે) બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ની થશે નહીં. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની પુર્વે લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલુ હશે, તો તેની ખામીની/નુકશાનીની બાબતે

એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(૧૫) સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવી સર્વિસ સોસાયટીની રચના થાય અથવા તેવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે સદરહુ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનીટ દીઠ વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહું રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહું રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૧૬) એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહું મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને આવો કોઈ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો મજકુર મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૭) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ–વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ–વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૮) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાળઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા 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.

(૧૯) સદરહું યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપાત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાર્પેટ એરીયા હશે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે.

બીજીતરફવાળાને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ અવેજની ચુકવણીની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં બીજીતરફવાળા પાસેથી તેનછ માંગણી કરશે.

(૨૦) એકતરફવા તથા ત્રીજીતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૨૩૩૦.૪૦ સમચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને **૫૨૪૩.૪૦** સમચોરસમીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા એ, સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૫૨૩૮.૬૨** સમચોરસમીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને લખાવી લેનારએ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ કરવાના યુનિટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ મીલકત ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૨૧) મજકુર સ્કીમના (૧) ગ્રાઉન્ડ **ફ્લોર** ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–૦૩ ની ઉપર આવેલ આશરે **૧૪** સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયાવાળી ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે ફ્લેટ નંબર **એ/૧૦૧** માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)ના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર **એ/૧૦૧** ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. (૨) ગ્રાઉન્ડ **ફ્લોર** ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–૦૩ ની ઉપર આવેલ આશરે **૧૪**

સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયા તથા **ગ્રાઉન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–૦૬ ની ઉપર આવેલ આશરે **૪૫** સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયા ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે ફલેટ નંબર **એ/૧૦૨** માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)ના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફલેટ નંબર **એ/૧૦૨** ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. (૩) **ગ્રાઉન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–૦૭ ની ઉપર આવેલ આશરે **૪૫** સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયાવાળી તથા **ગ્રાઉન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–૧૦ ની ઉપર આવેલ આશરે **૧૪** સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયાવાળી ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે ફલેટ નંબર **બી/૧૦૩** માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)ના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફલેટ નંબર **બી/૧૦૩** ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. (૪) **ગ્રાઉન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ દુકાન નંબર–૧૦ ની ઉપર આવેલ આશરે **૧૪** સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયા ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે ફલેટ નંબર **બી/૧૦૪** માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)માં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે તે ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)ના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફલેટ નંબર **બી/૧૦૪** ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. (૫) બ્લોક **એ** ના **છઠ્ઠા** માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર **એ/૬૦૧** ની ઉપર આવેલ આશરે **૧૦૭** સમચોરસવાર બિલ્ટ અપ એરીયા ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)ના કાયમી વપરાશના હક્કો ફલેટ નંબર **એ/૭૦૧** ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. (૬) બ્લોક **એ** ના **છઠ્ઠા** માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર **એ/૬૦૪** ની ઉપર આવેલ આશરે **૧૦૭**

સમચોરસવાર ખુલ્લી જગ્યા(ટેરેસ)ના કાયમી વપરાશના હક્કો ફલેટ નંબર એ/૭૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે.

ઉપરોકત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ ઉપરોકત જણાવેલ જે તે ફલેટના વેચાણ લેનાર દ્વારા તે ખુલ્લી જગ્યાની યોગ્ય જાળવણી થાય તેમજ કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય, જેથી કરીને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યોના સ્વાસ્થ્યને ખરાબ અસર ના થાય તે રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. સદરહુ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ કોઈ પણ પ્રકારના વધારાના બાંધકામ કર્યા વગર કરવાનો રહેશે. સદરહુ ખુલલી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારના એડવટાઈઝ બોર્ડ/હોર્ડીંગસ, મોબાઈલ ટાવર કે કોઈપણ પ્રકારના વાણીજયના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

ઉપરોકત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે ફલેટના વેચાણ લેનાર વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ અમો વેચાણ લેનારને ફલેટ ખરીદ કરતી વખતે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોકત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે ફલેટના વેચાણ લેનારની અંગત છે અને રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે ફલેટના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં વપરાશના હક્ક માટે જે તે ફલેટને આપવામાં આવેલા ટેરેસ હક્ક સિવાયના તમામ ટેરેસનો ઉપયોગ–ઉપભોગ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૨) સદરહું મિલકતના વેચાણ ના વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારના અધિકૃત એડવોકેટ થકી કરવાનાં રહેશે અને સદરહું મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર, આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત કાયદા અને નિતિ નિયમ મુજબ લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડયુટી,

રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પુટર કે ટાઈપીંગ ફી, કરવેરા વગેરે તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો છે.

(૨૩) બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ તથા સદરહું મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ બાબતે બીજીતરફવાળાને કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

(૨૪) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર (૧૫) દિવસની અંદર સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વિજળી–પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ, અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરિટી અંગેની તેઓના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે.

(૨૫) બીજીતરફવાળાને આ કરારનાં પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવે છે તે જ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક પુરેપરી રકમ ચુકવાયેથી તેમજ બી.યુ.પરમિશન મળ્યેથી અને સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી પ્રાપ્ત થશે અને ત્યારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપી હોવાનું ગણાશે, પરંતુ વેચાણ લેનારને સદરહું સ્કીમમાંની સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર, અને ઈલેકટ્રીક લાઈન, રસ્તા તથા પાર્કીંગની કોમન જગ્યા વિગેરેમાં સામુહિક હક્ક સિવાય કોઈ આગવી માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહી. એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ની બાંધકામની પ્રવૃતિ સામે કે અન્ય યુનિટોના નિકાલ સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી/કરાવી શકશે નહી તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહી મેળવે તેની તેઓ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૨૬) એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા આ કરારની કોઈ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે તો તે અંગેની જાણ કરતી પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પુરા પાડેલા સરનામે રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અથવા બીજીતરફવાળાએ પુરા પાડેલા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ–મેઈલથી બીજીતરફવાળાને આપવાની રહેશે, બીજીતરફવાળા નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમયગાળો પુરો થયે વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજીતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે જો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા શરતભંગના કારણે એકતરફી રદ કરે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી/કરાવી શકશે નહી તેમજ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહી. તેમ છતાં જો કરે કરાવે તો તે તમામ આ બાનાખતમાં નક્કી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે (વેચાણ લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળો દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં વેચાણ લેનારના ભાગમાં વરાડે આવતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

(૨૭) વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ લિકવીડેટેડ ડેમેઝીરા અથવા એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમાયોજન અને વસુલાતને આધિન રહીને) બીજીતરફવાળાને ત્યાં સુધી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવેલા યુનિટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

(૨૮) જો બીજીતરફવાળા ભારતીય મૂળના બિનનિવાસી/વિદેશી નાગરિક છે તો ભારતીય મૂળના બિન નિવાસી/વિદેશી નાગરિક યુનિટ મેળવવા અથવા તેની તબદીલી માટેની કોઈપણ રકમ મોકલવા સંબંધિત ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ, ૧૯૯૯

અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અને ભારતીય રિઝર્વ બેન્કના નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈઓનું પાલન કરવા સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે. આવા નિયમોનું પાલન ચુસ્ત રીતે કરી એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને સંતુષ્ટ કરશે. જો નિયમોના પાલનમાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર તેની વિવેકબુધ્ધિથી સદરહુ યુનિટની ફાળવણી રદ કરી શકે છે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૮(સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલા ગામની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૯૬/૧ ની ૩૨૩૭ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૪૨ (સોલા–થલતેજ) માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૮૩ ની ૧૯૪૨ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુના યુનિટોની **"ઉમા શિવમ"** નામની સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર .... ના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં. .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... સમચોરસમીટર જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ

વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને તેમજ ત્રીજીતરફવાળા ના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તથા એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ તારીખઃ / /૨૦૨૨

અત્રે————————————મતુ અત્રે—————————— શાખ.

————————————
(૧) જયંતિભાઈ નાથાભાઈ

————————————
(૨) નવીનભાઈ નાથાભાઈ

————————————
(૩) કલ્પેશકુમાર કાન્તીભાઈ

————————————
(૪) દિનેશકુમાર કાન્તીભાઈ

——————————————
(૫) ઈન્દીરાબેન તે ગોવિંદભાઈ

નાથાભાઈની વિધવા

———————————————
(૬) દીક્ષીતાબેન ગોવિંદભાઈ
(વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)

—————————————————————
ઉમા શિવમ ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી
પેઢી ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી ....
(કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર – ત્રીજીતરફવાળા)

(૧)————————————— (૨)—————————————
સાક્ષી સાક્ષી

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

____
(૧) જયંતિભાઈ નાથાભાઈ

____
(૨) નવીનભાઈ નાથાભાઈ

____
(૩) કલ્પેશકુમાર કાન્તીભાઈ

____
(૪) દિનેશકુમાર કાન્તીભાઈ

____

(૫) ઈન્દીરાબેન તે ગોવિંદભાઈ
નાથાભાઈની વિધવા

____

(૬) દીક્ષીતાબેન ગોવિંદભાઈ
(વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)

____

શ્રી ....
(વેચાણ લેનાર– બીજીતરફવાળા)

____

ઉમા શિવમ ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી
પેઢી ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી ....
(કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર – ત્રીજીતરફવાળા)