

**શ્રી.
બાનાખતનો કરાર.**

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ -
**ભાયલીની સીમના જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૭૪, બ્લોક નંબર :
૩૨૩ વાળી જમીન જે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ ના ફા.પ્લોટ નંબર : ૧૭
વાળી જમીન પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧ વાળી ઉત્તર દિશા તરફની
૧૧૭૫ ચોરસ મીટર જમીનમાં બંધાયેલ "Pearl Garden" નામની
કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ સ્કીમમાં મંજૂર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ
બીલ્ડીંગ "... માં ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર :** વેચાણ
આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર.

**આજરોજ તારીખ : ... માહે : સને : ના રોજ આ
બાનાખતનો કરાર લખાવી લેનાર :-**

એક પક્ષવાળા :

**શ્રી/શ્રીમતી, ઉ.વ.આ..., ઇંધો :
રહેવાસી :**

જેમને હવે પછી આ કરારમાં એક પક્ષવાળા - વેચાણ રાખનાર તરીકે
સંબોધવામાં આવે છે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં એક પક્ષવાળા તથા
તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવે છે.
{PAN NO : }

જોગ આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર :-

બીજા પક્ષવાળા / જમીન માલીક :

વ્યોમેશ ચીમનભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ. ૪૭, ઇંધો : વેપાર
રહેવાસી : સી-૧૦૪, સામ્રાજ્ય ફ્લેટસ, શબરી સ્કુલ સામે, વાસણા
રોડ, વડોદરા.પટેલ ફળિયુ, મુ.પો. ચાપડ, તા.જી. વડોદરા

જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર - બીજા પક્ષવાળા જમીન
માલીક તરીકે સંબોધવામાં આવે છે અને સદરહુ સંબોધનના અર્થમાં લખી
આપનાર - બીજા પક્ષવાળા જમીન માલીક તથા તેઓના વંશ, વાલી,
વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો
ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.
{PAN NO : ACXPP 6764H}

ત્રીજા પક્ષવાળા / સંમતી આપનાર :

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઇઝ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર **જલપન જશભાઈ પટેલ**, ઉ.વ.આ. ૨૮, ધંધો : ખેતી/વેપાર, **રહેવાસી :** ૧૦૮, રઘુકુળ એપાર્ટમેન્ટ, માંજલપુર, વડોદરા.

જેમને હવે પછી આ કરારમાં ત્રીજા પક્ષવાળા પેઢી તરીકે સંબોધવામાં આવે છે, અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં ત્રીજા પક્ષવાળા પેઢી તથા તેઓના હાલના તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એટર્નીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવે છે. {PAN NO : ACWFS 5383G}

આ બાનાખતનો કરાર અમો બીજા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તમો એક પક્ષવાળાને લખી આપીએ છીએ કે,

અમો બીજા પક્ષવાળા જમીન માલીકની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની બિનખેતીની જમીન જે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ - **ભાયલી**ની સીમના જુના **રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૭૪, બ્લોક નંબર : ૩૨૩** વાળી જમીન જે **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ ના ફા.પ્લોટ નંબર : ૧૭** વાળી જમીન પૈકી **સબ-પ્લોટ નંબર : ૧ વાળી ઉત્તર દિશા તરફની ૧૧૭૫ ચોરસ મીટર**થી આવેલ છે તે જમીન અમો વેચાણ આપનાર જમીન માલીકે સદરહું જમીનના અગાઉના માલીક શાહ અમીત સન્મુખલાલ તથા શાહ સેફાલીબેન સન્મુખલાલ તે સન્મુખલાલ બાપુલાલ શાહની પુત્રી અને તે બકુલભાઈ નારાયણભાઈ પટેલના ધર્મ પત્નિ પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૧૫૧૪૮ તારીખ : ૧૮ ડીસેમ્બર ૨૦૧૪ ના રોજ થી વેચાણ રાખેલ છે અને ત્યારથી સદરહું જમીનના અમો વેચાણ આપનાર એકમાત્ર સંયુક્ત માલીક, કબજેદાર ભોગવટેદાર છીએ. અને સદરહું જમીન અમો વેચાણ આપનારના નામે ગામના નમુના નંબર : ૭/૧૨, ૮/અ તથા હકક પત્રક (૬) માં એન્ટ્રી નંબર : ૧૪૧૭૩ થી દાખલ થયેલ છે.

સદર પ્લોટવાળી જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે મેં. વડોદરા જીલ્લાના કલેક્ટર સાહેબશ્રીએ તેમના હુકમ નંબર : એન.એ./સ.આર/૧૬/૨૦૧૨-૨૦૧૩, નંબર : જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૧૦૪૫૫/૨૦૧૨ બીનખેતી શાખા, કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા તા. ૧૫.૧૨.૨૦૧૨ થી (એન.એ.)ની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. અને સદર એન.એ. ની રીવાઈઝ્ડ પરવાનગી મેં. વડોદરા જીલ્લાના કલેક્ટર સાહેબશ્રીએ તેમના હુકમ નંબર : એન.એ./શરતભંગ/એસ.આર./૫૧/૨૦૧૫-૨૦૧૬ તથા બીનખેતી/કલમ-૬૭/વશી/૧૨૨૫/૨૦૧૫ થી પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, (વુડા) દ્વારા બાંધકામના નકશા મંજૂર કરી વિકાસ પરવાનગી નં. યુ.ડી.એ./પ્લાન-૩/૨૦૧૧, તા. ૧૫.૦૭.૨૦૧૧ થી આપવામાં આવેલ. ત્યારબાદ નવેસરથી રીવાઈઝ્ડ પ્લાન રજૂ કરવામાં આવેલ. અને વુડા દ્વારા સદર પ્લાન મંજૂર કરી સદર જમીન પર કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે રીવાઈઝ્ડ પરવાનગી નંબર : યુ.ડી.એ./પ્લાન-૪/પરવાનગી/૬૮/૨૦૧૫ તા. ૧૪.૧૨.૨૦૧૫ થી આપેલ છે.

સદર પરિશિષ્ટવાળી જમીન અમો બીજા પક્ષવાળા જમીન માલીકોએ તમો ત્રીજા પક્ષવાળા ડેવલોપર્સ પેઢીને સદર જમીનમાં ડેવલપમેન્ટ કરવા માટે **રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટનો કરાર તા. ૧૧ જાન્યુઆરી ૨૦૧૬** ના રોજ **અનુક્રમ નંબર : ૪૪૫** થી સરકારશ્રીની જંત્રી મુજબ થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વાપરી કરી આપેલ છે. અને તે કરાર આધારે તમો ત્રીજા પક્ષવાળા પેઢીએ વુડામાં મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ સદર નીચેના પરિશિષ્ટવાળી જમીનમાં **"Pearl Garden"** નામથી કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીંગ બાંધનાર છે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તેમજ ફર્સ્ટ ફ્લોર મળી કુલ ૨૭ દુકાનો તથા સેકન્ડ ફ્લોર થી ફોર્થ ફ્લોર સુધી કુલ ૨૧ ફ્લેટ તથા ફીફ્થ ફ્લોર પર ૧ પેન્ટહાઉસ ફ્લેટ મળી કુલ ૨૨ ફ્લેટનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તે પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલ્કત આ બાનાખત કરારથી તમો એક પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવે છે તે મીલ્કતનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

પરિશિષ્ટ.
કરારવાળી મીલ્કતનું વર્ણન.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રિક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રિક્ટ વડોદરા **વિભાગ - ૩ (અકોટા)** ના મોજે **ગામ - ભાયલી**ની સીમના જુના **રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૭૪, પ્લોટ નંબર : ૩૨૩** વાળી બિનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૩૩-૩૯ ચોરસ મીટર છે. જેનો ટી.પી.સ્કીમમાં સમાવેશ થતા તેને **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૭** ફાળવવામાં આવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૫૦.૦૦ ચોરસ મીટર છે તે પૈકી **સબ-પ્લોટ નંબર : ૧ વાળી ઉત્તર દિશા તરફની ૧૧૭૫ ચોરસ મીટર** જમીનમાં વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા) ની કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીંગની બાંધકામની પરવાનગી મુજબ

:: ૪ ::

બંધાયેલ **"Pearl Garden"** નામની કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ સ્કીમમાં મંજૂર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બીલ્ડીંગ "... " માં ફ્લોર પર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નંબર :** જેના બાંધકામનું કોન્ટ્રાક્ટ **ચોરસ મીટર કારપેટ છે. અને જેનું બીલ્ડઅપ એરીયા ચોરસ મીટર છે.** અને સદર ફ્લેટ/દુકાનને વણવહેંચાયેલ સામુહિક વપરાશની વરાડે પડતી ફાળે આવતી રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની **ચોરસ મીટર** જમીન સહ સદર ફ્લેટ/દુકાન આજરોજ આ કરારથી તમો એક પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવે છે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

આમ, ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી મીલ્કત આ કરારથી તમો એક પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવે છે. જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

(૧) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી મીલ્કત અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો એક પક્ષવાળાને કુલ **રૂા./- અંકે રૂપિયાપુરામાં** વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીએ છીએ જેમાં અમો બીજા પક્ષવાળાની સંમતી છે, અને તમો એક પક્ષવાળા સદર ફ્લેટ ઉપર મુજબની કિંમતમાં વેચાણ લેવા રાજીખુશી અને તૈયાર છો.

(૨) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળા મીલ્કતના બાના પેટે તમો એક પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને **રૂા./-** નીચે મુજબની વિગતથી ચૂકવેલ છે અને જે મળ્યાનું સ્વીકારીએ છીએ.

રૂા.

(૩) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળા મીલ્કતના બાના પેટે આપેલ રકમ, વેચાણના અવેજની કુલ કિંમતમાંથી બાદ કરતા બાકી રહેલ વેચાણના અવેજની કિંમત તમો એક પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને આ કરારની સમય મર્યાદામાં એટલે કે બાનાખતના દિનથી **માસ : ...** માં ચૂકવેથી ભરપાઈ કરવાના છે અને સમયસર પેમેન્ટની ચૂકવણી તે આ કરારની મહત્વની શરત છે. અને સદરહુ મીલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ મળ્યેથી તમો એક પક્ષવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સુપ્રત કરવામાં આવશે.

:: ૫ ::

(૪) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળા મીલકતના વેચાણના અવેજની બાકી રહેલ રકમ તમો એક પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને ઉપરોક્ત પેરા - ૩ માં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં ચૂકવવાની રહેશે જે આ કરારની મહત્વની શરત છે.

(૫) સદર પરિશિષ્ટવાળી જગ્યામાં મંજૂર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બીલ્ડીંગમાં આવેલ મીલકત અનેક સભ્યોને વેચવામાં આવેલ હોઈ એક જ સાથે સમાંતર બાંધકામ ચાલુ રાખવાનું હોઈ જો તમો એક પક્ષવાળા ઉપર જણાવેલ સમયમાં બાકી રહેલ રકમ ચૂકવવામાં કસૂર કરશો તો આ કરારનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે અને સદર મીલકત જે સ્થિતિમાં હશે તે સ્થિતિમાં અમો બીજા પક્ષવાળા અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થાને વેચાણ આપવા હકકદાર થઈશું અને તેવે સમયે તમો એક પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને બાના પેટે આપેલ રકમ ફોરફીટ કરવામાં આવશે. તે સિવાય જે કાંઈ રકમ તમો એક પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને ચૂકવી હશે તે બાનાખત કરાર કેન્સલ થયાના દિનથી ૧૨૦ દિવસમાં વગર વ્યાજે પરત કરવામાં આવશે. તેમજ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા અંગે જે કાંઈ સ્ટેમ્પ તથા રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ તથા અન્ય જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચ કાપી તમો એક પક્ષવાળાને બાકીની રકમ પરત આપવામાં આવશે અને તે અંગે કોઈપણ જાતની તકરાર તમો એક પક્ષવાળાની ચાલશે નહીં તેમ સ્પષ્ટ નક્કી કરી આ કરાર કરી આપેલ છે. સદરહુ વેચાણના અવેજની પુરેપુરી વેચાણ કિંમત મળેથી અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો એક પક્ષવાળાને ઉપરોક્ત મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા બંધાયેલા છીએ. અને સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો એક પક્ષવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સુપ્રત કરવામાં આવશે.

(૬) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી મીલકતના બાનાખત કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે થનાર તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ, વકીલ ફી ઈતર તમામ ખર્ચની માત્ર તમો એક પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે તેમ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે. તેમજ સદર મીલકત પર જે કોઈ જી.એસ.ટી ટેક્ષ ભરવાનો આવશે તે તમામ ટેક્ષની રકમ તમો એક પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને અલગથી ચૂકવવાની રહેશે તેમ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે.

(૭) આ બાનાખતવાળી મીલકત માટે હાલ આપણ બન્નેવ પક્ષો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ ડેવલપમેન્ટ ચાર્જની રકમ તથા કાયમ માટે બીલ્ડીંગ મેઈન્ટેઈન કરવા માટે મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ તમો એક પક્ષવાળાએ અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા અથવા તો મીલકતનું પઝેશન લેતા પહેલા એસોસીએશનને ચેકથી ચૂકવવાની રહેશે તેમ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે.

(૮) ઉપરોક્ત "Pearl Garden" નામની સ્કીમમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તેમજ ફર્સ્ટ ફ્લોર મળી કુલ ૨૭ દુકાનો તથા સેકન્ડ ફ્લોર થી ફોર્થ ફ્લોર સુધી કુલ ૨૧ ફ્લેટ તથા ફીફ્થ ફ્લોર પર ૧ પેન્ટહાઉસ ફ્લેટ મળી કુલ ૨૨ ફ્લેટ બાંધનાર છે. આ તમામ બાંધનાર દુકાનો/ફ્લેટો "Pearl Garden" ના નામથી ઓળખાશે.

(૯)ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટમાં બંધાયેલ બીલ્ડીંગનું નામ "Pearl Garden" રાખવામાં આવેલ છે અને સદરહું બીલ્ડીંગનું નામ કાયમ માટે રાખવાનું છે અને તેમાં કોઈએ સુધારો કરવાનો નથી.

(૧૦)સદર "Pearl Garden" બીલ્ડીંગમાં તૈયાર થનાર બીલ્ડીંગની ઉપર આવેલ તમામ ખુલ્લી અગાસીની સંપૂર્ણ માલીકી કાયમના માટે અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પેઢીની રહેશે. અને સદર બીલ્ડીંગના પાંચમા માળ ઉપર આવેલ ખુલ્લી અગાસીના સંપૂર્ણ હક્કો તથા કેબલ, ડેટા કેબલ, ટી.વી.કેબલ, વિગેરે નાંખવા દેવાના સંપૂર્ણ હક્કો તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર અથવા ઉપરની ટેરેસ પર હોર્ડીંગ્સ, જાહેરાતના બોર્ડ, ટીવી, ટેલીફોન, રીલેટાવર વિગેરે ઉભા કરવામાં અથવા પાંચમા માળ ઉપર આવેલ ખુલ્લી અગાસીમાંથી કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરથી પસાર કરવા/કરાવવાના સંપૂર્ણ હક્કો ફક્ત અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પેઢીના જ છે અને રહેશે. વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા) તરફથી ભવિષ્યમાં સદર અગાસી ઉપર વધુ બાંધકામ માટે (એફ.એસ.આઈ)ની મંજૂરી મળે તો તે મુજબ બાંધકામ કરીને અથવા એફ.એસ.આઈ ના વેચાણ આપવાના કાયમી હક્કો પણ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પેઢીના જ છે અને રહેશે તેમાં કોઈપણ દુકાન/ફ્લેટ માલીકનો હક્ક દાવો કે લાગભાગ હક્ક હીત રહેશે નહીં તેમ સ્પષ્ટ નક્કી કરી આ બાનાખતનો કરાર તમો એક પક્ષવાળાને કરી આપેલ છે.

(૧૧)ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી જમીનમાં બંધાયેલ "Pearl Garden" નામના રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીંગ ઓનરશીપ ફ્લેટ સીસ્ટમથી બાંધવામાં આવનાર છે. તે તમામ બીલ્ડીંગમાં તૈયાર થનાર તમામ દાદરો, કોમન પેસેઝ, લીફ્ટ, ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક તથા અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, કોમન લાઈટ કનેક્શન, કોમન ડ્રેનેજ કનેક્શન, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ કોમન પાર્કીંગ, તેમજ બીલ્ડીંગના ટેરેસ પર તૈયાર થનાર ગાર્ડન (ગાર્ડનનો ઉપયોગ ફક્ત ફ્લેટ માલીકો જ કરી શકશે. તેમાં દુકાન માલીકોને વાપરવાનો કોઈ હક્ક અધિકાર છે નહીં અને રહેશે નહીં.) તમો એક પક્ષવાળા તથા બીલ્ડીંગમાં ફ્લેટ ખરીદનાર માલીકોની કોમન સામુહિક અને વાણવજીવિય રહેશે. અને સદર તમામ સુવિધાઓનો વાપર ઉપયોગ તમામ ફ્લેટ માલીકોએ ભેગામળીને કરવાનો છે અને તેમાં કોઈપણ ફ્લેટ/દુકાન મેમ્બરનો આગવો ભાગ રહેશે નહીં કે આગવો ભાગ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં માંગી શકશે નહીં.

તેમજ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે બીલ્ડીંગના કોમન પેસેજ, કોમન પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કોમન ખુલ્લી જગ્યામાં કે બીલ્ડીંગની પાંચમા માળ ઉપરની ખુલ્લી અગાસીમાં કોઈપણ દુકાન/ફ્લેટ માલીકે કોઈપણ જાતનું કાચુ કે કાયમી પાકુ બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહીં અને સદર બીલ્ડીંગના કોમન પેસેજ, કોમન પાર્કીંગ, પાંચમા માળ ઉપરની ખુલ્લી અગાસી તથા અન્ય ખુલ્લી જગ્યા કાયમના માટે ખુલ્લી રાખવાની રહેશે. વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, સદર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ દુકાનના માલીકોએ તેમની દુકાનના આગળના ભાગમાં આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. અને કોઈપણ દુકાન માલીકોએ ફ્લેટ માલીકોના બીલ્ડીંગમાં પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે નહીં. તેવી જ રીતે ફ્લેટ માલીકોએ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તેમજ બેઝમેન્ટમાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. કોઈપણ ફ્લેટ માલીકોએ દુકાનના પાર્કીંગમાં વાહન પાર્ક કરવાના રહેશે નહીં જે મુજબની એક પક્ષવાળા સાથે સ્પષ્ટતા થયા પછી જ આ બાનાખતનો કરાર એક પક્ષવાળાને કરી આપેલ છે. અને સદર નિયમનું પાલન બીલ્ડીંગમાં મીલ્કત ખરીદનાર તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે જે આ કરારની મહત્વની શરત છે.

(૧૨) સદરહું બીલ્ડીંગમાં તૈયાર થનાર બીલ્ડીંગના પેસેજ તથા કોમન ફેસિલીટીની જગ્યામાં તમો એક પક્ષવાળાએ અથવા અન્ય કોઈ મીલ્કત માલીકોએ સર-સામાન કે અન્ય ચીજવસ્તુઓ મુકવાની નથી તથા બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવી કોઈ સામગ્રી રાખવાની નથી તથા બીલ્ડીંગના મીલ્કતના સભ્યોને નુકશાન થાય અથવા શાંતીમાં ખલેલ પડે તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તેમ સ્પષ્ટ નક્કી કરી આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

(૧૩) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી મીલ્કત તૈયાર થયા બાદ સદર મીલ્કત અંગેના પંચાયતના વેરા, ટેક્સ, લાઈટ બીલ તેમજ વુડામાંથી બીલ્ડીંગ તૈયાર થઈ ગયા બાદ જે તે દુકાન/ફ્લેટ ખરીદનાર માલીકોએ પ્રથમ વર્ષની આકારણી મુજબ જે કાંઈ વેરાની રકમ ભરવાની આવે તે તમો એક પક્ષવાળા - દુકાન/ફ્લેટ ખરીદનારે અલગથી ભરવાના રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત મીલ્કતમાં પંચાયત - વુડાના નવા નિયમ મુજબ સદરહું મીલ્કત અંગેનો ટેક્સ ભર્યેથી ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ બાદના ભવિષ્યના તથા વખતો વખતના કોર્પોરેશનના વેરા, પાણીનો વેરો વિગેરે તમામ વેરાની તથા સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની તથા તેના દંડની તેમજ જમીન મહેસુલની તથા અન્ય વેરાની જવાબદારી માત્ર તમો એક પક્ષવાળા - વેચાણ રાખનારે ભોગવવાની છે તેમ સ્પષ્ટ નક્કી કરી આ બાનાખતનો કરાર આજરોજ તમો એક પક્ષવાળાને કરી આપેલ છે.

(૧૪) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી મીલકતમાં જે "Pearl Garden" નામથી બીલ્ડીંગનું બાંધકામ થયેલ છે તે બીલ્ડીંગની કાયમી દેખરેખ, સાફ-સફાઈ, જાળવણી, તથા મેઈન્ટેનન્સ માટે "Pearl Garden ઓનર્સ એસોસીએશનના નામથી એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તેના જે કોઈ નીતી-નિયમો નક્કી થાય તેનું તમામ મીલકત વેચાણ રાખનાર માલીકે પાલન કરવાનું રહેશે અને તે માટે એસોસીએશનના ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે. અને તે માટે જે કોઈ રકમ નક્કી થાય તે રકમ તમો વેચાણ રાખનાર મીલકત માલીકે અલગથી એસોસીએશનના નામના બારોબાર ચેકથી પેઢીને આપવાની રહેશે જે આ કરારની મહત્વની શરત છે. તેમજ વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે સદર મીલકત પર જે સર્વીસ ટેક્સ કે વેટ ભરવાનો થાય તે અલગથી ત્રીજા પક્ષવાળા પેઢીને વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા જમા કરાવવાના રહેશે. આ સિવાય સદર ફ્લેટ પર ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈ સરકારી વેરા ભરવાના આવે તે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવવાના રહેશે તેમાં અમો બીજા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાની કોઈ જવાબદારી છે નહીં અને રહેશે નહીં.

(૧૫) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી જમીનમાં તૈયાર થનાર દુકાન/ફ્લેટ ના મુળ એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર એક પક્ષવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં. તેમજ તમો એક પક્ષવાળાએ સદર મીલકતનો કબજો લીધા બાદ તમો કોઈને ભાડે આપો તો તે ભાડુઆતે સદર ફ્લેટનો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર તથા કોર્મશીયલ હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો નથી તથા સોસાયટી એસોસીએશનના વખતો વખત બનાવેલ નિયમો અને પેટા નિયમને આધીન રહેવાના હશે તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ બાનાખત કરવામાં આવેલો છે. આ ઉપરાંત તમો એક પક્ષવાળા અથવા તમારા ભાડુઆત કે અન્ય કોઈપણ હોય તેઓએ સદર ફ્લેટનો ઉપયોગ કરતા સમયે અન્ય ફ્લેટના રહેવાશીઓને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ, તકરાર, ડખલ, અડચણ પડે તેવી રીતે ઉપયોગ કરવાનો નથી કે પેસેજમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કે વસ્તુઓ મૂકવાની નથી તથા કોઈપણ ગેરકાયદેસર પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી. પરિશિષ્ટવાળી મીલકતમાં કોઈપણ જાતનો ઈન્ટરનલ ફેરફાર કે સ્ટ્રક્ચર ફેરફાર તથા કોઈપણ જાતના એડીશન/ઓલ્ટરેશન કરતા પહેલા તેની પરવાનગી અમારા સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર તથા અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની પરવાનગી લેવાની રહેશે.

ઉપરના વર્ણનવાળી મીલકતમાં અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક હીત સબંધ સમાયેલો નથી કે તે કોઈને ગીરો વેચાણ બક્ષીસ બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ જાતના લખાણથી લખી આપેલ નથી. સદર મીલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને તે વેચાણ આપવાનો અમોને પુરતો હકક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર કરાર અમોએ લખી આપેલ છે.

⠠⠠⠠⠠⠠⠠⠠⠠⠠⠠⠠⠠⠠⠠⠠⠠

ઉપર મુજબનો બાનાખતનો કરાર આજરોજ આપણી રાજીખુશીથી સ્વેચ્છાએ વાંચી સમજી વિચારી કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર અકકલ હોશીયારીથી કરેલો છે જે આપણ બન્નેવ પક્ષવાળાઓને તથા આપણ બન્નેવ પક્ષવાળાના વંશ વાલી વારસો ઈત્યાદી તમામને કબૂલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ.

()
એક પક્ષવાળા.

(વ્યોમેશ ચીમનભાઈ પટેલ)
બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલિક.

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઇઝ નામની
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

(જલપન જશભાઈ પટેલ)
ત્રીજા પદ્ધતિ.