બાનાખતનો કરાર

(કબજા વગર)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) અને તાલુકે અસારવાના મોજે-હંસપુરાની સીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર- ૩૮ ક્ષેત્રફળ ૨૨૮૬૫ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ (હંસપુરા-મુઠીયા) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૯૧૪૬ સમચોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૮ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૭૧૯ નક્કી કરવામાં આવેલ જેમાં અ.મ્યુ.કો. દ્વારા તારીખ ૦૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ સબ-પ્લોટીગના પ્લાન મુજબ સબ-પ્લોટ નંબર-૧ ક્ષેત્રફળ ૬૦૨૦ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "**પુષ્કર રેસીડેન્સી**" *નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર- "......." ના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર- .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટરની જમીન સહીતની મિલકતના વેચાણનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર...*

એકતરફવાળા : **"નિલકંઠ ડેવલોપર્સ"**

(PAN NO : AAQFN 1927 K)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : પુષ્કર રેસીડેન્સી, સર્વે નંબર ૩૮, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૮, સબ-પ્લોટ નંબર-૧, ટી.પી.નં.૭૫, શાંતીકુંજ બંગલોઝ પાસે, વિમલ પાર્ક પાછળ, હંસપુરા, અમદાવાદ-૩૮૨૩૩૦ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારશ્રી પરેશકુમાર માંડાભાઈ પાઘરા

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :

(૧) ....

(AADHAR NO- ....)

(૨) ....

(AADHAR NO- ....)

બન્ને પુખ્તઉમરના, ધરમે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, સરનામું : .... નાં.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

: જત :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) અને તાલુકે અસારવાના મોજે-હંસપુરાની સીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર- ૩૮ ક્ષેત્રફળ ૨૨૮૬૫ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ (હંસપુરા-મુઠીયા) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૯૧૪૬ સમચોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૮ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૭૧૯ નક્કી કરવામાં આવેલ જેમાં અ.મ્યુ.કો. દ્વારા તારીખ ૦૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ સબ-પ્લોટીગના પ્લાન મુજબ સબ-પ્લોટ નંબર-૧ ક્ષેત્રફળ ૬૦૨૦ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "**સદર જમીન**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

વધુમાં સદર જુના સર્વે નંબર- ૪૬ ક્ષેત્રફળ ૪ એકર ૩ ગુંઠા તથા રેવન્યું સરવે નંબર- ૪૭ ક્ષેત્રફળ ૨ એકર ૩૩ ગુંઠાની જમીન સને ૧૯૪૫-૪૬ ના અરસામાં શંકર લલ્લુ રાતની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી અને તેઓનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલતુ હતુ.

વધુમાં ત્યારબાદ સને ૧૯૪૭-૪૮ નાં અરસામાં કિશોર ચકુ સદર જમીન ખેડતા હોવાથી ગણોતધારાના કાયદા મુજબ તેમનુ નામ સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સંરક્ષીત ગણોતીયા તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૪૮૦ તારીખ ૨૬/૦૨/૧૯૪૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ સને ૧૯૫૧-૫૨ નાં અરસામાં ચતુરજી ફુલાજી સદર જમીન ખેડતા હોવાથી ગણોતધારાના કાયદા મુજબ તેમનુ નામ સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સામાન્ય ગણોતીયા તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૭૩૬ તારીખ ૨૦/૧૨/૧૯૫૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ સદર જમીનનાં સંરક્ષીત ગણોતીયા કિશોર ચકુએ સદર જમીન સતત બે વર્ષથી ખેડતા ન હોવાથી તાલુકાનાં હુકમ મુજબ સદર જમીનનાં બીજા હક્કમાંથી તેમનું નામ સંરક્ષીત ગણોતીયા તરીકે કમી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૮૯૧ તારીખ ૦૭/૦૮/૧૯૫૬ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ શંકરભાઈ લલ્લુભાઈ તથા તેમના કાકાના દિકરા (૧) શનાભાઈ કિશોરભાઈ (૨) મોહનભાઈ કિશોરભાઈ (૩) નટવરભાઈ કિશોરભાઈની વચ્ચે સદર જુના સર્વે નંબર ૪૬ અને ૪૭ તથા અન્ય જમીનો અંગે કૌટુંબીક વહેંચણી થતા સદર જુના સર્વે નંબર ૪૬ ની ક્ષેત્રફળ ૪ એકર ૩ ગુંઠા અને જુના સર્વે નંબર ૪૭ પૈકીની ૧ એકર ૧૬ ગુંઠાની જમીન (૧) શનાભાઈ કિશોરભાઈ (૨) મોહનભાઈ કિશોરભાઈ (૩) નટવરભાઈ કિશોરભાઈના ભાગમાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૧૨૨ તારીખ ૧૩/૦૧/૧૯૬૩ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ સદર જમીન તથા અન્ય જમીનો ડીસ્ટ્રીક્ટ લેન્ડ રેકર્ડ મારફતે હિસ્સા પુરવણી પત્રક તૈયાર કરવામાં આવતા સદર જુના સર્વે નંબર- ૪૭ ના બે હિસ્સા કરવામાં આવેલ તે પૈકી જુના સર્વે નંબર- ૪૭/૨ ની ક્ષેત્રફળ ૧ એકર ૨૩ ગુંઠાની જમીન (૧) શનાભાઈ કિશોરભાઈ (૨) મોહનભાઈ કિશોરભાઈ અને (૩) નટવરભાઈ કિશોરભાઈના ભાગમાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૧૧૫૧ તારીખ ૧૪/૦૨/૧૯૬૩ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન સેટલમેન્ટ કમિશ્નર અને ડાયરેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ સાહેબ અમદાવાદના નોટીફીકેશન નંબર : કોન/અમદાવાદ-૬૧, તારીખ ૨૭/૦૫/૧૯૬૩ અને ગુજરાત સરકારના તારીખ ૦૬/૦૬/૧૯૬૩ ના ગેઝેટના ભાગ ૧ ના પાના નંબર ૧૬૧૮ ઉપર પ્રસિધ્ધ થયા મુજબ એકત્રીકરણના યોજના માટે તૈયાર કરેલ તખ્તા મુજબ જુના સર્વે નંબર- ૪૬ અને ૪૭/૨ ની જમીનને બ્લોક નંબર- ૩૮ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૨૮૬૫ સમચોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર ૧૧૬૧ તારીખ ૧૫/૧૦/૧૯૬૩ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ, પરંતુ સદર નોંધ નંબર ૧૧૬૧ માં એકત્રીકરણના તખ્તા મુજબ વિગતવાર લખેલ ન હોવાથી સદર એકત્રીકરણ અંગે નવેસરથી નોંધ પાડવા મહેરબાન અસીસ્ટંટ કમિશ્નર સાહેબના તારીખ ૨૧/૦૫/૧૯૬૮ ના રોજ હુકમ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર- ૧૨૦૨ તારીખ ૨૧/૦૬/૧૯૬૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૬૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર શનાભાઈ કિશોરભાઈ તારીખ ૦૮/૦૧/૧૯૭૧ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામતા હિંન્દુ કાનુન અનુસાર તેમના ભાગની જમીનના તેમના વારસદારો તરીકે (૧) બાઈ મણી તે શનાભાઈની વિધવા (૨) રમણભાઈ શનાભાઈ (૩) રમેશભાઈ શનાભાઈ (૪) બાબુભાઈ શનાભાઈ (૫) હસમુખભાઈ શનાભાઈ (૬) કમલેશભાઈ શનાભાઈ (૭) આનંદીબેન શનાભાઈના નામો વારસાઈ હક્કથી સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં સહ-માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર- ૧૨૩૮ તારીખ ૧૧/૦૧/૧૯૭૧ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૨/૦૫/૧૯૭૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ (૧) મોહનભાઈ કિશોરભાઈ અને (૨) નટવરભાઈ કિશોરભાઈએ તેમના હિસ્સાની સદર જુના સર્વે નંબર ૪૬ ની ક્ષેત્રફળ ૪ એકર ૩ ગુંઠાની જમીન (૧) પટેલ વિષ્ણુભાઈ રેવનદાસ અને (૨) પટેલ વિઠ્ઠલભાઈ રેવનદાસને તારીખ ૨૯/૦૯/૧૯૬૬ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૯૯૮૦ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર- ૧૩૫૮ તારીખ ૨૨/૦૮/૧૯૮૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૧/૧૦/૧૯૮૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં સદર બ્લોક નંબર- ૩૮ પૈકી ૧ એકર ૨૩ ગુંઠાની જમીન નવી શરતની આવેલ હોઈ તે વેચાણ આપવાની પરવાનગી મહેરબાન વિરમગામ પ્રાંત અમદાવાદએ તારીખ ૧૭/૧૧/૧૯૮૭ ના રોજના હુકમથી આપેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર ૧૪૧૦ તારીખ ૦૧/૦૧/૧૯૮૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૦/૦૨/૧૯૮૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ (૧) પટેલ વિષ્ણુભાઈ રેવનદાસ અને (૨) પટેલ વિઠ્ઠલભાઈ રેવનદાસ બન્નેના વતી તેમના કુલ મુખત્યાર મહેશકુમાર વિઠ્ઠલભાઈએ સદર બ્લોક નંબર- ૩૮ ની ક્ષેત્રફળ ૪ એકર ૩ ગુંઠાની ખેતીની જમીન તારીખ ૨૫/૦૪/૧૯૮૮ ના રોજ ગીરીશ ભગવતપ્રસાદ એચ.યુ.એફના કર્તા ગીરીશ ભગવતપ્રસાદને વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- ૭૩૬૦ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર- ૧૪૧૫ તારીખ ૨૮/૦૪/૧૯૮૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૦/૦૮/૧૯૮૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ (૧) મોહનભાઈ કિશોરભાઈ (૨) નટવરભાઈ કિશારભાઈ (૩) બાઈ મણી તે શનાભાઈ કિશોરભાઈની વિધવા (૪) રમણભાઈ શનાભાઈ (૫) રમેશભાઈ શનાભાઈ (૬) બાબુભાઈ શનાભાઈ (૭) હસમુખભાઈ શનાભાઈ (૮) કમલેશ શનાભાઈ (૯) આનંદીબેન શનાભાઈ તમામના કુલમુખત્યાર તરીકે રમણભાઈ નારણભાઈએ સદર બ્લોક નંબર- ૩૮ ની જમીન પૈકી ૧ એકર ૨૩ ગુંઠાની જમીન તારીખ ૨૫/૦૪/૧૯૮૮ ના રોજ ગીરીશ ભગવતપ્રસાદ એચ.યુ.એફ.ના કર્તા ગીરીશ ભગવતપ્રસાદને વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૭૩૫૯ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર ૧૪૧૬ તારીખ ૨૮/૦૪/૧૯૮૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૦/૦૮/૧૯૮૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર ગીરીશભાઈ ભગવતપ્રસાદ તારીખ ૨૯/૦૩/૧૯૯૯ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામતા હિન્દુ કાનુન અનુસાર તેમના ભાગની જમીનના તેમના વારસદારો તરીકે (૧) નયનાબેન તે ગીરીશભાઈ ભગવતપ્રસાદની વિધવા અને (૨) આસ્તિકભાઈ ગીરીશભાઈના નામો વારસાઈ હક્કથી સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં સહ-માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર- ૧૬૧૩ તારીખ ૧૩/૦૫/૧૯૯૯ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૩/૦૭/૧૯૯૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક : પફર/૧૦૨૦૧૧/ ૨૭૫/લ/૧, તારીખ ૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી અને દશક્રોઈ તાલુકાનું પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ અને તે મુજબ સદર

મોજે હંસપુરા ગામનો સમાવેશ અમદાવાદ શહેર-(પુર્વ) માં કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૨૨૯૬ તારીખ ૦૩/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૫/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ શનાભાઈ કિશોરભાઈના વારસદારો રમણભાઈ શનાભાઈ વિગેરેએ સદર જમીન અંગે સીટી ડેપ્યુટી કલેક્ટરશ્રી (પુર્વ) અમદાવાદના સમક્ષ વિવાદ અરજી આરટીએસ/અપીલ/કેસ નં. ૧૨૨/૨૦૧૨ (જુનો કેસ નંબર ૩૩૩/૧૦, ૨૫૨/૧૧, ૮૧૪/૧૧) દાખલ કરેલ તેમા તારીખ ૨૨/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજ થયેલ હુકમ મુજબ વિવાદીની વિવાદ અરજી નામંજુર કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર- ૨૪૬૮ તારીખ ૧૬/૧૨/૨૦૧૩ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૩૧/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ આસ્તીકભાઈ ગીરીશભાઈએ તેમની હયાતીમાં સદર જમીનના તેમના વારસદારો તરીકે (૧) સુજનબેન આસ્તીકભાઈ અને (૨) આશના આસ્તીકભાઈના નામો સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ કરવા અરજી કરતા સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં તેમના નામો સહ-માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર ૨૮૯૯ તારીખ ૨૩/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૫/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ બ્લોક નંબર- ૩૮ ક્ષેત્રફળ ૨૨૮૬૫ સમચોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કિમ નંબર-૭૫ (હંસપુરા-મુઠીયા) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૯૧૪૬ સમચોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૮ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૭૧૯ નક્કી કરવામાં આવેલ.

વધુમા ત્યારબાદ મહેરબાન જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, (ચીટનીશ શાખા) અમદાવાદનો હુકમ નંબર સીબી/ન.શ./પ્રિમીયમ/સર્વે નં./બ્લોક નં. ૩૮/એસ.આર. ૫૭/૨૦૧૮ તારીખ ૦૩/૦૮/૨૦૧૮ ના હુકમથી બ્લોક નંબર ૩૮, ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૮ પૈકી ક્ષેત્રફળ ૩૮૨૪ સમચોરસમીટર બીનખેતી હેતુ માટે જુની શરતમાં તબદિલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૩૦૧૯ તારીખ ૨૧/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૪/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાં હુકમ નંબર સીબી/LAND-1/એન.એ./એસ.આર.૫૬૨/૨૦૧૭/ FMPS No-413492 તારીખ ૧૧/૦૧/૨૦૧૯ થી સદર બ્લોક નંબર ૩૮, ટી.પી.નંબર ૭૫, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૮ ક્ષેત્રફળ ૧૩૭૧૯ સમચોરસમીટરની જમીન મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૩૧૧૨ તારીખ ૧૧/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૬/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ એચ.યુ.એફ.ના વ.કર્તા (૧) નયનાબેન ગીરીશભાઈ ભગવતપ્રસાદની વિધવા (૨) આસ્તીકભાઈ ગીરીશભાઈ (૩) સુજનબેન આસ્તીકભાઈ (૪) આશના આસ્તીકભાઈએ સદર બ્લોક નંબર-૩૮ ક્ષેત્રફળ ૨૨૮૬૫ સમચોરસમીટરની જમીનનો ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કિમ નંબર-૭૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૮ ક્ષેત્રફળ ૧૩૭૧૯ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન પૈકી પશ્ચિમ દીશા તરફની ક્ષેત્રફળ ૭૬૯૯

સમચોરસમીટરની જમીન (૧) ભુપતભાઈ નાનજીભાઈ ગજેરા (૩૦% ના હિસ્સેદાર) (૨) પ્રશાંત ભુપતભાઈ ગજેરા (૧૮% ના હિસ્સેદાર) (૩) ધીરૂભાઈ નાનજીભાઈ ગજેરા (૬% ના હિસ્સેદાર) (૪) અશ્વિન પ્રાગજીભાઈ ચોથાણી (૭% ના હિસ્સેદાર) (૫) અશોકભાઈ નાગજીભાઈ ગજેરા (૫% ના હિસ્સેદાર) (૬) બાબુભાઈ નાગજીભાઈ ગજેરા (૫% ના હિસ્સેદાર) (૭) હિતેશ બાબુભાઈ પટેલ (૧૫% ના હિસ્સેદાર) (૮) આકાશ રમેશભાઈ ડોબરીયા (૧૪% ના હિસ્સેદાર) ને તારીખ ૨૦/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૩૨૪૬ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૩૧૧૭ તારીખ ૨૫/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૨/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર- ૩૨૪૬ તારીખ ૨૦/૦૨/૨૦૧૯ માં થયેલ ભુલો સુધારવા સારૂ એક સુધારનો દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ જે મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ની કચેરીમાં તારીખ ૦૭/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ અનુક્રમ નબર ૧૯૪૮૬ થી નોંધવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ એચ.યુ.એફ.ના વ.કર્તા (૧) નયનાબેન ગીરીશભાઈ ભગવતપ્રસાદની વિધવા (૨) આસ્તીકભાઈ ગીરીશભાઈ (૩) સુજનબેન આસ્તીકભાઈ (૪) આશના આસ્તીકભાઈએ સદર બ્લોક નંબર-૩૮ ક્ષેત્રફળ ૨૨૮૬૫ સમચોરસમીટરની જમીનનો ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કિમ નંબર-૭૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૮ ક્ષેત્રફળ ૧૩૭૧૯ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન પૈકી પુર્વ દીશા તરફની ક્ષેત્રફળ ૬૦૨૦ સમચોરસમીટરની જમીન અમો એકતરફવાળા **નીલકંઠ ડેવલોપર્સ,** એ નામની ભાગીદારી પેઢીને તારીખ ૨૦/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- ૩૨૪૧ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૩૧૧૮ તારીખ ૨૫/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૨/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર- ૩૨૪૧ તારીખ ૨૦/૦૨/૨૦૧૯ માં થયેલ ભુલો સુધારવા સારૂ એક સુધારનો દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ જે મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ની કચેરીમાં તારીખ ૦૭/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ અનુક્રમ નબર- ૧૯૪૭૯ થી નોંધવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ સદર ટી.પી.સ્કીમ નંબર- ૭૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૮ ની બીનખેતીની જમીનમાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ ૦૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ તેમના રજાચિઠ્ઠી નંબર- 04167/01122/A4309/M1 મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ ત્રણ અલગ-અલગ સબ-પ્લોટો (૧) સબ-પ્લોટ નંબર-૧ ક્ષેત્રફળ ૬૦૨૦ સ.ચો.મી. (૨) સબ-પ્લોટ નંબર- ૨ ક્ષેત્રફળ ૪૩૯૪ સ.ચો.મી. અને (૩) સબ-પ્લોટ નંબર- ૩ ક્ષેત્રફળ ૩૩૦૫ સ.ચો.મી. પાડવામાં આવેલ જે પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર- ૧ અમો એકતરફવાળા પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

વધુમાં એકતરફવાળાએ સદર બ્લોક નંબર- ૩૮ ક્ષેત્રફળ ૨૨૮૬૫ સમચોરસમીટરની જમીન જેના ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ (હંસપુરા-મુઠીયા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૮ પૈકી જેમાં અ.મ્યુ.કો. દ્વારા તારીખ ૦૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ સબ-પ્લોટીગના પ્લાન મુજબ સબ-પ્લોટ નંબર-૧ ક્ષેત્રફળ ૬૦૨૦ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ઉપર "**પુષ્કર રેસીડેન્સી**" નામે ઓળખાતી રહેણાંકીય તથા વાણીજ્ય ઉપયોગી ફલેટો/દુકાનના બાંધકામવાળી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જે અંગેના પ્લાન

અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનઅ દ્વારા તારીખ .... ના રોજ તેમના રજાચિઠ્ઠી નંબર :......... .... થી મંજુર કરવામાં આવેલ જેમાં બ્લોક નંબર- "એ+બી", "સી", "એફ", "જી", "એચ+આઈ" માં કુલ ૧૯૬ રહેણાંકીય ફ્લેટો તથા ૦૬ દુકાનોનું બાંધકામ કરવા માટે મંજુરી આપવામાં આવેલ અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ "**પુષ્કર રેસીડેન્સી**" નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે જે હાલમાં ચાલુ છે.

વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નિચે મુજબ આવેલ છે.

- ⇨ બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ : "**પુષ્કર રેસીડેન્સી**"
- ⇨ બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા : ૭
- ⇨ બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા : ૧
- ⇨ હોલોવ પ્લીન્થ : છે
- ⇨ માળની સંખ્યા (પ્રથમ તબક્કા માટે) : બ્લોક નંબર- "એ+બી", "સી", "એફ", "જી", "એચ+આઈ" માં સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર ૭ માળ
- ⇨ બ્લોક નંબર- "એ+બી", "સી", "એફ", "જી", "એચ+આઈ" ના દરેક માળ પર આવેલ ફ્લેટો/દુકાનોની સંખ્યા

ફ્લોર	**બ્લોકનં-"એ+બી"**	**"સી"**	**"એફ"**	**"જી"**	**"એચ+આઈ"**
સેલર	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	૪ દુકાન	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ	પાર્કીંગ	૨ દુકાન
પ્રથમ માળ	૮ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૮ ફ્લેટ
બીજા માળ	૮ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૮ ફ્લેટ
ત્રીજો માળ	૮ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૮ ફ્લેટ
ચોથો માળ	૮ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૮ ફ્લેટ
પાંચમો માળ	૮ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૮ ફ્લેટ
છઠ્ઠો માળ	૮ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૮ ફ્લેટ
સાતમો માળ	૮ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૮ ફ્લેટ
સ્ટેર કેબીન	૦	૦	૦	૦	૦
લીફ્ટ રૂમ	૦	૦	૦	૦	૦

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) મા વર્ણવવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર "**પુષ્કર રેસીડેન્સી**" નામે ઓળખાતુ યોજનાનુ બાંધકામ હાલ જારી છે અને સદર પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "**સદર કાયદો**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર- .... થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેક્ટ શેપર્સ-૩૬૦ પેઢી દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અ.મ્યુ.કો.એ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એકતરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજુર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતા વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-બી) મા દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનુ છે તેમા દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલ સામાન મળવામા ખુંબજ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એકતરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે તેવા સંજોગોમા અમો એકતરફવાળાએ તેનાજ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે જે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેસર્સ વિજય વાય.ચૌગુલે એન્ડ કું, એડવોકેટનું તારીખ .... ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ, પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭x૧૨ તથા અન્ય સલંગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી ને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઈત્યાદીની મંજુર મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ સદર "**પુષ્કર રેસીડેન્સી**" નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર- "**.......**" ના **............** ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર-**.........** ક્ષેત્રફળ **.........** સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત જેનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "**સદર મિલકત**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા.................../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો અમો એકતરફવાળા નિચેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

એ રીતે નિચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટ/દુકાન વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તીઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

: બાનાખતના કરારની શરતો :

૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કીંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા................./- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) કે જેમાં નિચે દર્શાવેલ નેટ કારપેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કીંમતમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નિચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	વિવરણ
(i) .... સમચોરસમીટર	સદર ફ્લેટનું નેટ કારપેટ એરીયા
(ii) .... સમચોરસમીટર	સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ વોશ યાર્ડ

૨. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદર મિલકતના બાના પેટે રૂા...................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ અમો એકતરફવાળાને તમો બીજીતરફવાળાએ આપેલ છે જે એકતરફવાળાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ
રૂા................/-	....	....	....
રૂા................/-	....	....	....
રૂા................/-	....	....	....
રૂા................/-	....	....	....
રૂા..................../-	અંકે રૂપિયા .... પુરા...		

૩. બીજીતરફવાળાએ આ કરાર કરવામાં આવ્યા તે વખતે/પહેલા રૂા................../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચૂકવી છે અને તેઓ એકતરફવાળાને બાકી રહેલી રકમ રૂા............../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) ની રકમ નીચે મુજબ ચૂકવવા સંમત થાય છે.

(i) રૂા................/- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(ii) રૂા................/- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને સદર મિલકત જ્યા આવેલું છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું પ્લિન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(iii) રૂા................/- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને સદર મિલકત જ્યા આવેલું છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(iv) રૂા................/- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને સદર મિલકતની દીવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(v) રૂા................/- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને સદર મિલકતના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લિફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(vi) રૂા................/- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને સદર મિલકત જ્યા આવેલું છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસનું કામ પુરૂ થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(vii) રૂા................/- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને સદર મિલકત જ્યા આવેલું છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીનાં પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ-ખતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય તેનું કામ પુરૂ થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(viii) બાકીની રકમ રૂા................/- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

૪. વધુમાં પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(i) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઇપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઇત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઇ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

(ii) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટનન્સ પેટે અમો એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એકતરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વીસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુંજ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખતા નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

(iii) જો લાગુ પડતુ હોય તો જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(iv) ઉપરોક્ત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર મિલતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતા રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્ષો, વેરા તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્ષો, ચાર્જીસ, વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ પેરા-૧ મા નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની બીજીતરફવાળા સંમતી આપે છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં જેની આથી બીજીતરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને જ્યા સુધી સદર તમામ રકમ બીજીતરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહી કરે ત્યા સુધી સદર મિલકતમાં એકતરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજીતરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

૬. વધુમાં સદર મિલકતનુ રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ મા દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) મા એટલે કે કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલકતનુ બી.યુ.પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં ૩ (ત્રણ) ટકાથી વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તેટલા સમચોરસમીટરના અવેજની રકમ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ જ્યારથી વધારાનો અવેજ આપેલ છે તે તારીખથી રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેસ્ડ લેંડીગ રેટ્સ (MCLR) ની પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% વાર્ષીક વ્યાજ ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસની અંદર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાના રહેશે.

૭. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતા જો યોજનાનું સૌદર્ય જડવાઈ

રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેક્ટ, એન્જીનીયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.

૮. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાના સુચના મુજબ સદર ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજીતરફવાળાને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજીતરફવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એકતરફવાળા વાપરવાની રહેશે, પરંતુ તેના કારણે બીજીતરફવાળાને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૯. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ **"નિલકંઠ ડેવલોપર્સ"** નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનુ સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળા જે કોઇ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજીતરફવાળાને આપીશું ત્યારેજ સદર મિલકનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનુ ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાદલ ગણાશે.

૧૦. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને તેનો પઝેશન તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે, પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફતો આવવાના કારણે, યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઇ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરક્યુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયત સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી, પરંતુ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે અને કબજો મેળવતા પહેલા બીજીતરફવાળાએ વેચાણ અવેજની પુરી રકમ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૧. વધુમાં અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે તેથી જ્યારે પણ સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતા બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતા અ.મ્યુ.કો.ના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનુ ગણાશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય

રહેશે, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાએ પેરા-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજીતરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૧૨. વધુમા એ રીતે ઉપર પેરા-૧૦ અને ૧૧ માં દર્શાવેલ કારણોસર સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં પણ જો તમો બીજીતરફવાળા સદર પ્રોજેક્ટ સાથે ચાલુ રહેવા ઈચ્છતા હોવ તો અમો એકતરફવાળાએ જ્યા સુધી અમો બીજીતરફવાળાને પઝેશન ન સોંપીએ ત્યા સુધી તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેસ્ડ લેંડીગ રેટ્સ (MCLR) ની પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% વાર્ષીક ધોરણે વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે અને તેજ રીતે બીજીતરફવાળા સદર મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને બાકી રહેતી રકમ ઉપર રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેસ્ડ લેંડીગ રેટ્સ (MCLR) ની પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% વાર્ષીક ધોરણે વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.

૧૩. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેસ્ડ લેંડીગ રેટ્સ (MCLR) ની પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% વાર્ષીક વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એકતરફરવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવીજ રીતે અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતનુ બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેસ્ડ લેંડીગ રેટ્સ (MCLR) ની પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% વાર્ષીક વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪. વધુમાં સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતકરવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમા તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો નીચે પેરા-૧૫ મા જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનુ ગણાશે.

૧૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપીએ તો અમો એકતરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેસ્ડ લેંડીગ રેટ્સ (MCLR) ની પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% વાર્ષીક વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દીવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતા બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એકતરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર છીએ.

(i) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને પંદર દીવસની લેખીત નોટીસ રજી. એ.ડી./ઈ-મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ્દ થયેલ હોવાનુ ગણાશે.

(ii) અને તેમ થતાં અમો એકતરફવાળા કુલ વેચાણ કીંમતની રકમ પૈકી ૧૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ત્રીસ દીવસમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતા સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો બીજીતરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(iii) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજીતરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ એકતરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૬. વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજીતરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૭. વધુમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી વગર) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર ફ્લેટ/દુકાનનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોપવાનો રહેશે જ્યારે વણવહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજ્જે સોંપવાનો રહેશે.

૧૮. વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ફોરેન એક્ચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ

માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગક કોઇ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઇ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઇ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૧૯. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહી, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુંજ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઇ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી રહીશું નહી.

૨૦. એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઇ) માત્ર ૧૦૮૩૬ સમચોરસમીટર છે અને એકતરફવાળાએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમ (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશ) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ.(FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને ૧૬૨૫૪ સમચોરસમીટર એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે, એકતરફવાળાએ ઉક્ત પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૨૫૮૨.૩૨ સમચોરસમીટર એફ.એસ.આઇ. જાહેર કર્યો છે અને સદર એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને એકતરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને ફ્લેટ્સ/દુકાનોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર એકતરફવાળાની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે સદર મિલકત બીજીતરફવાળા ખરીદવા સંમત થયા છે.

વધુમાં સદર "**પુષ્કર રેસીડેન્સી**" નામની યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન આવ્યા પછી વપરાયેલ એફ.એસ.આઇ.(ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ઉપરાંત વધારાની એફ.એસ.આઇ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) તેમજ ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઇ. (ફ્લેર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) તેમજ ધાબાના હક્ક અધીકાર સદરહું સર્વીસ સોસાયટીના રહેશે અને તેના હક્ક, અધીકાર એકતરફવાળા યાને કે વેચાણ આપનારના રહેશે નહી.

૨૧. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટનેન્સ અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ

બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૨૨. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદજ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨૩. વધુમાં સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મિલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો, ઈલેક્ટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીંગ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવાજ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વીસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

૨૪. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જીસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફલેટ/દુકાનના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલુંજ નહી પરંતુ જ્યા સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યા સુધી અમો એકતરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

૨૫. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નિચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(i) અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેસર્સ વિજય વાય.ચૌગુલે એન્ડ કું, એડવોકેટનું તારીખ .... ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનુ ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનુ સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

(ii) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એકતરફવાળાએ ઔડા તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વખતો વખત સદર

યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એકતરફવાળાએ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

(iii) સદર જમીનમાં ટાઇટલ સર્ટીફીકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

(iv) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અ.મ્યુ.કો. કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબજ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(v) અમો એકતરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઇટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.

(vi) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(vii) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપીશુ તેમજ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વીસ સોસાયટીને રેરાના કાયદા મુજબ સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઇનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એકતરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાળે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(viii) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઇત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(ix) સદર મિલકત ટાઇટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધસરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(x) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનો કબજો સોંપ્યાના **પાંચ** વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજીતરફવાળા સદર મિલકતમાં અથવા સદર મિલકત જેમાં આવેલું છે તે બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ એકતરફવાળાના ધ્યાન પર લાવે તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનીયમ હેઠળ આ અંગે

કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે, પરંતુ જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

(xi) વધુમાં એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર પછી સદર મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતા, આવો સાનગીરો કે બોજો, સદર મિલકત લેનાર બીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૨૯. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(i) સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વીસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ અ.મ્યુ.કો., ટોરન્ટ પાવર લીમીટેડ, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(ii) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધની કોઈજ પ્રવૃતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ, તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતા આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વીસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(iii) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખતા પોતાના ખર્ચ કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થીતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને વખતો વખતા બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનુ પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે

અંગે તમો બીજીતરફવાળઆ કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(iv) વધુમાં સદર મિલકતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલુંજ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલીકની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઈલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકસાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(v) વધુમાં દરેક ફ્લેટ/દુકાનના વેચાણ લેનારાઓને તેમના ફ્લેટ/દુકાનની આગળ એકતરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમપ્લેટ/બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો એકતરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(vi) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટ/દુકાનના બહારી દીવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમા રંગકામ કરવાનો રહેશે નહી કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહી.

(vii) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટ/દુકાનના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(viii) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ રહેણાંકીય/વાણીજ્ય હેતુસરજ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને અ.મ્યુ.કો.એ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતેજ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.

(ix) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટ/દુકાનના માટે જે ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણેજ સદર ફ્લેટ/દુકાનમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને ફ્લેટ/દુકાન માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે

પોતાના ખર્ચે ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજુરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતા તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(x) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને /અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યા સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી.

(xi) સદર મિલકતના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેંશે નહી કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેકવાનો રહેંશે નહી અને સદર સ્કીમમા હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલુંજ નહી પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.

(xii) સદર મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સી, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જીસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(xiii) ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(xiv) વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યા સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા- ૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યા સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહી અને તેમાં એકતરફવાળાનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(xv) વધુમાં બીજીતરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દીન ૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખીતમાં એકતરફવાળાને આપવાના

રહેશે અને તેવા સુચનો એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વીકારશે અને જો તે સુચનો સ્વિકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે અને તે અંગે કોઇ લેખીત જાણ એકતરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એન્જીનીયરો સાથે ક્યારેક પણ કોઇ વાદ-વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહીં કે તેમની સાથે સદર મિલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(xvi)વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટ/દુકાનના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુંજ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઇ માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઇ હક્ક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઇત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

૨૭. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઇ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

૨૮. વધુમાં સદર મિલકતની તમામ વેચાણ કીંમત અને અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાંજ કરી આપવાનો રહેશે, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કીંમતના ૨૦% વસુલ લઈ તમો બીજીતરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

૨૯. વધુમાં એકતરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ "**પુષ્કર રેસીડેન્સી**" એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તી કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી, પરંતુ એકતરફવાળાને સદર નામમા કોઇ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઇ સબ ટાઇટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

૩૦. વધુમાં એકતરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમાં કોમન યુઝ માટે ગાર્ડન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ઈત્યાદી જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઈડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાળા જે કોઇ સર્વિસ પ્રોવાઈડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઇ ચાર્જીસ એકતરફવાળા નક્કી કરે તે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વીસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે.

૩૧. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, ગાર્ડન, સી.સી.ટી.વી.

કેમેરા ઈત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહીયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.

૩૨. *વધુમા તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથીજ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામા ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલુંજ નહી સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીંગ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઈક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહી.*

૩૩. *વધુમાં સદર યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજીતરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહી અને એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ફર્સ્ટ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર(હોલોપ્લીન્થ) માં કોમન પાર્કીંગ આપેલ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીંગ પાર્કીંગ એરીયામાજ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેટ પાર્કીંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ એરીયામાંજ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઇ હક્ક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કીંગની જગ્યા સર્વિસ એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીનેજ રહેશે અને એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.*

૩૪. *વધુમાં બ્લોક નંબર-* **"એ+બી" અને "એચ+આઈ"** *ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં દુકાનો આવેલ છે તેઓનો તેમની દુકાનની ઉપર આવેલ ટેરેસ ઉપર કોઈ હક્ક, હીસ્સો રહેશે નહી અને સદર ટેરેસનો ઉપયોગ સર્વીસ સોસાયટી તેમના કોમન યુઝ તરીકે કરી શકશે, તેમજ સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ કોમન પાર્કીંગ, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, કંમ્પાઉન્ડ ગાર્ડન, ફોયર વિગેરેમાં કોઈ હક્ક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહી અને તેઓને પોતાના વાહનો ફક્ત તેઓના દુકાનના આગળના ભાગે આવેલ જગ્યામાંજ વાહન પાર્ક કરવાના રહેશે અને તેઓને પાણી બિલ્ડીંગની કોમન વોટર ટેન્ક માંથી મેળવવાનો રહેશે અને ડ્રેનેજની સુવિધા બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈ સુવિધાઓ તેઓએ વાપરવાની નથી અને સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબ તેઓએ મેઈન્ટેનન્સની રકમ આપવાની રહેશે.*

૩૫. *સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક ક્લીયર થયેથીજ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનુ ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ*

કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૩૬. વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.

૩૭. પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનીયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૮. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ 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.

૩૯. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહીતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૪૦. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરર્શીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતા જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનુ થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સયુંક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમા તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૪૧. વધુમાં સદર મિલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ કે ઈન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૪૨. આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

૪૩. *વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળન લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.*

પરીશીષ્ટ-૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) અને તાલુકે અસારવાના મોજે-હંસપુરાની સીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર- ૩૮ ક્ષેત્રફળ ૨૨૮૬૫ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર-૭૫ (હંસપુરા-મુઠીયા) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૯૧૪૬ સમચોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૮ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૭૧૯ નક્કી કરવામાં આવેલ જેમાં અ.મ્યુ.કો. દ્વારા તારીખ ૦૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ સબ-પ્લોટીગના પ્લાન મુજબ સબ-પ્લોટ નંબર-૧ ક્ષેત્રફળ ૬૦૨૦ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "**પુષ્કર રેસીડેન્સી**" *નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર-* "**.......**" *ના* **............** *ફલોરમાં આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર-* **.........** *ક્ષેત્રફળ* **.........** *સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટરની જમીન સહીતની મિલકત...*

સદર મિલકતના ખુંટચારની વિગત :

પુર્વે : ....
પશ્ચિમે : ....
ઉત્તરે : ....
દક્ષીણે : ....

પરીશીષ્ટ-૨

(પાર્ટ-૧)

સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

૧. **દરેક બ્લોકમાં બે લીફ્ટ**
૨. **સીડી/દાદર રેલીંગ સાથે**
૩. **બેઝમેન્ટ તથા પાર્ટ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે કોમન પાર્કીંગ**
૪. **કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક**
૫. **ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક**
૬. **કમ્પાઉન્ડ વોલ**
૭. **ડ્રેનેજ**
૮. **આર.સી.સી. રોડ**
૯. **કોમન પ્લોટ, ચીલ્ડ્રન પ્લે-એરીયા**
૧૦. **આકર્ષક મેઈન ગેટ સિક્યોરીટી કેબીન સાથે**
૧૧. **સી.સી.ટી.વી.કેમેરા**
૧૨. **ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન**

પાર્ટ-બી

(સ્પેશીફીકેશન)

1.	STRUCTURE	:	R.C.C. frame structure. Structure design as per IS code considering earthquake resistance.
2.	WALL	:	All internal walls will be finished with putty over mala plaster. All external wall will be finished with double coat mala plaster with texture finish.
3.	PLUMBING	:	Concealed plumbing with Good quality pipes and fittings for continuous water supply.a common borewell.
4.	FLOOR FINISH	:	vitrified tiles in drawing room, dining area with kitchen and all bedroom area.
5.	TOILETS	:	Elegantly designed toilets with designer tiles and colour coordinated sanitary ware.
6.	ELECTRIFICATION	:	Concealed copper wiring with adequate number of electrical points & modular switches. TV point in drawing rooms.
7.	KITCHEN	:	Ready to use granite finished platform with SS sink, Designer glazed tiles with dado up to Lintle level. Plumbing and electrical provisions for water purifier & washing machine.
8.	DOOR AND WINDOWS	:	Decorative main entrance door. All other doors are flush doors. Aluminium windows.
9.	TERRACE	:	Open terrace finished with suitable water proofing Chine- mosaic flooring for heat reflaction.

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતો કરાર કરી આપેલ છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ ..../...../૨૦૨૧ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે કરેલ છે.

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

એકતરફવાળા : **સાક્ષીઓ :**

"નિલકંઠ ડેવલોપર્સ", *એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારશ્રી પરેશકુમાર માંડાભાઈ પાઘરા*

ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ–૩૨ હેઠળનું પરીશીષ્ટ

એકતરફવાળા : **ફોટો ડાબા હાથનાં અગુઠાનું નિશાન**

"નિલકંઠ ડેવલોપર્સ", *એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારશ્રી પરેશકુમાર માંડાભાઈ પાઘરા*

બીજીતરફવાળા :

(૧) ....

(૨) ....