RERA Reg. No. ______________________________ થી નંધાએલ 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ફ્લેટને વેચાણ આપવા અંગેનું બાનાખત.

શ્રી

<u>બાનાખત</u>

સંવત ૨૦૭૫ ના વૈશાખ સુદ ..... ને .... વાર તા. .... માહે મે સને ૨૦૧૯ ના દિને આ બાનાખત લખી લેનાર,

<u>પહેલા પક્ષવાળા :–</u>

.... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. .... આસરે ધંધો .... ઠે. .... જેમનો **AADHAAR NO. _______________** છે. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે એલોટી કે તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ બાનાખત લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર,

<u>બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીક :–</u>

શ્રી કિશોરભાઇ ધરમશીભાઇ પ્રજાપતિ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૯ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર–તે આરાધ્ય રીયાલીટી એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકેનો ઠે. અમરદિપ લેન્ડમાર્ક, પંડીત દિન દયાલ ઉપાધ્યાય નગરગૃહની સામે, અમરદીપ હોમ્સ્ની પાસે, આજવા રોડ, વડોદરા. જેમનો **AADHAAR NO. 7346 4495 1852** છે. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા જમીનના માલીક કે વેચાણ આપનાર કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો આ

બાનાખત લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. તથા

<u>ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતિ આપનાર :–</u>

આરાધ્ય રીયાલીટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ અમરદિપ લેન્ડમાર્ક, પંડીત દિન દયાલ ઉપાધ્યાય નગરગૃહની સામે, અમરદીપ હોમ્સ્‌ની પાસે, આજવા રોડ, વડોદરા એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી કિશોરભાઇ ધરમશીભાઇ પ્રજાપતિ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૯ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો **AADHAAR NO. 7346 4495 1852** છે. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં ત્રીજા પક્ષવાળા કે ડેવલપર કે સંમતી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની ભાગીદારી પેઢી તથા તે ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના જે ભાગીદારો અસ્તિત્વમાં હોય તે તમામ ભાગીદારો તથા તે તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે,

અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન, કે જે મોજે ગામ સયાજીપુરાના રે.સર્વે નં. ૫૭૦ પૈકી ૧, વડોદરા મહાનગર પાલિકાની નગર રચના યોજના નં. ૨ (સયાજીપુરા)ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૪ પૈકી, ક્ષેત્રફળ ૬૮૧૮ ચો.મી.વાળી છે, તે જમીન અંગે અમો બીજા પક્ષવાળાએ ત્રીજા પક્ષવાળાને એક વિકાસ કરવા અંગેનો કરાર તા. ૨૪–૪–૨૦૧૯ ના રોજ કરી આપેલો છે. જે કરાર, વડોદરા સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, વડોદરા–૫ (બાપોદ)ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં ૫૧૭૩ નંબરે તા. ૨૫–૪–૨૦૧૯ ના રોજથી નંધાએલ છે. તેમજ તેવા ત્રીજા પક્ષવાળાને કરી આપેલ કરારના કારણે, ત્રીજા પક્ષવાળાને આ બાનાખતમાં સંમતિ આપનાર તરીકે લીધેલા છે. તેમજ તે કરારના આધારે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં નકશા મંજુર કરાવીને, સદર જમીનમાં **‘Amardeep Landmark**

Phase-I' એ નામ રાખીને રહેણાંકના ફ્લેટો તથા દુકાનો બાંધવાનું આયોજન કરેલું છે. જે યોજનાની નોંધણી અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત કરાવેલ છે, જેનો નોંધણી નં. .... છે. તેમજ તેવા ઉપર જણાવેલ કરાર આધારે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર દુકાનો તથા રહેણાંકના ફ્લેટો વેચવાનો તેમજ તેવી દુકાનો તથા રહેણાંકના ફ્લેટો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય, તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા હક્કદાર થયેલ હોઈ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની સંમતિથી, સદર નીચે વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાની નક્કી કરી છે, તેનું વિસ્તૃત વર્ણન :–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા–૫ (બાપોદ)ના મોજે સયાજીપુરા તા. વડોદરાના,

રે. સર્વે નં.	**હેકટર–આરે**	**આકાર રૂા.**
૫૭૦ પૈકી ૧	૧–૮૮–૧૮	૬=૧૮

વાળી જમીન આવેલી છે. સદર જમીન વડોદરા મહાનગર પાલિકાની નગર રચના યોજના **નં. ૨ (સયાજીપુરા)**ના **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૪ પૈકી**ની છે અને તેનું **ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૧૩૧૭૩** છે તેમજ **તે** આખા ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૪ પૈકી **પશ્ચિમ દિશા** તરફની છે. તેવી જમીન પૈકી **પશ્ચિમ દિશા તરફનો ભાગ (જમીન)** અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકીની છે. જેનું **ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૬૮૧૮** છે. જેમાં બાંધકામ કરવા માટે, વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૯, એલ–૨/૨૦૧૯–૨૦૨૦ તા. ૪–૫–૨૦૧૯ ના નકશા મંજુર કરાવીને, **" AMARDEEP LANDMARK PHASE-I "** એ નામ રાખીને દુકાનો તથા રહેણાંકના ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે

ઓળખાતી યોજનામાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ, કુલ–૯ (નવ) ટાવર એટલે કે, **'એ–૧'** ટાવર, **'એ–૨'** ટાવર, **'બી'** ટાવર, **'સી'** ટાવર, **'એફ–૧'** ટાવર, **'એફ–૨'** ટાવર, **'એચ'** ટાવર, **'જે–૧'** ટાવર તથા **'જે–૨'** ટાવરનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલું છે. જેમાં મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, **'એ–૧'** ટાવર તથા **'એ–૨'** ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં દુકાનો તથા તેની ઉપર રહેણાંકના ફ્લેટો **તેમજ** બાકી રહેલ તમામ ટાવરમાં ફક્ત રહેણાંકના ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. તે પૈકી **'એ–૧'** ટાવરના .... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. **..........** તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે તેમજ તેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી કોમન આંતરીક રસ્તાની વણવહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી કોમન પ્લોટની વણવહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. સદર ફ્લેટ આર.સી.સી.ના ધાબાવાળો છે. સદર ફ્લેટમાં પાણીનો નળ, ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ, સંડાસ તથા બાથરૂમ છે. વેચાણવાળા ફ્લેટની ચતુઃ સીમા :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪ પૈકી ૬૮૧૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનનો બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેકટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ CB/NA/VADODARA/SAYJIPURA/570પૈકી1./1002425/2019 તા. 28-3-2019 ના રોજથી

પરવાનગી મળેલી છે. તેમજ પહેલા પક્ષવાળાની માંગણીથી અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ, સદર યોજના અંગેના તમામ દસ્તાવેજો તેમજ આર્કીટેક તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશાઓ તેમજ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ અન્ય તમામ દસ્તાવેજો તેમજ વકીલશ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ ક્લીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલો તેમજ સદર ‘Amardeep Landmark Phase-I’ એ નામે ઓળખાતી યોજના જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ છે, તે જમીનના ગામ નમુના નં. ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રક તથા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકોર્ડની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જોઇ, તપાસી અને તેની ખાત્રી કરી/કરાવી, તેનાથી તમો પહેલા પક્ષવાળા સંતુષ્ટ થયેલ હોઇ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ હતી અને તેથી આ બાનાખત તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે. તદ્ઉપરાંત, સદર ‘Amardeep Landmark Phase-I’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરવા (એટલે કે, પ્લાન, એલીવેશન, સેક્શન વિગેરે) અંગેની પરવાનગી અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ વડોદરા મહાનગર પાલિકા દ્વારા રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૯, એલ–૨/૨૦૧૯–૨૦૨૦ તા. ૪–૫–૨૦૧૯ ના રોજથી મેળવેલી છે તેમજ બાકી રહેતી મંજુરીઓ જુદા જુદા સત્તા મંડળો પાસેથી અમો ત્રીજા પક્ષવાળા વખતો–વખત મેળવી લઇશું તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ અંગેનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તેમજ ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ પણ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા મેળવી આપીશું.

એ રીતેની વિગતવાળો **‘એ–૧’** ટાવરના .... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ સાથે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનો નકકી કર્યો છે. તેની વેચાણ કિંમતના ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા નક્કી કર્યા છે. જેના પેટે બાનાના ₹ .... /– અંકે

.... રૂપીયા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને રોકડા/ચેકથી આપ્યા છે. સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને તા. .... સુધીમાં, નીચે કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ, કુલ વેચાણ કિંમતની ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનો રહેશે.

અનુ. નં.	**હપ્તાનો પ્રકાર**	**અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં**
(૧)	બુકીંગ સમયે	૧૦% રકમ
(૨)	આ બાનાખત થયેથી દિવસ – ૧૫ માં	૩૦% રકમ
(૩)	ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેનું પ્લીંથ લેવલનું બાંધકામ પુરૂં થયે	૪૫% રકમ
(૪)	ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેના તમામ સ્લેબ ભરવાનું બાંધકામ પુરૂં થયે	૭૦% રકમ
(૫)	ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની તમામ દિવાલોનું ચણતરકામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ તથા બારી–બારણા લગાવવાનું કામ પુરૂં થયે	૭૫% રકમ
(૬)	ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂં થયે	૮૦% રકમ
(૭)	ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન તથા ટેરેસના વોટરપ્રુફીંગનું કામ પુરૂ થયે	૮૫% રકમ
(૮)	ફલેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ વિગેરેના કામ પુરા થયે	૯૫% રકમ
(૯)	પઝેશન (દસ્તાવેજ) વખતે	૧૦૦% રકમ

એ રીતે ઉપર કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો વેચાણ અવેજ ચુકવવાનો રહેશે. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાથી, તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને જે તે હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવો નહી તો, તેવા હપ્તાની રકમ અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને બેઝીક રેટ ઈન્ટરેસ્ટ (MCLR) + વાર્ષિક ૨% વ્યાજ નુકશાની પેટે ચુકવવાનું રહેશે. તદ્ઉપરાંત, આ બાનાખતથી આપણ તમામ પક્ષવાળા વચ્ચે એવું પણ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે, ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાની રકમ, જે તે હપ્તાની તારીખથી માસ–૩ (ત્રણ) માસ સુધીમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને ચુકવો નહી તો, તેવે સંજોગે,

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ વેચાણ રાખવાનો તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે અધિકાર પોસાએલો રહેશે નહી અને તેવે સંજોગે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને ચુકવેલ નાણાં પૈકીના ફક્ત ૭૫% નાણાં જ, સોદો રદ્ કર્યા તારીખથી દિવસ–૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પરત કરીશું, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ તેવે સંજોગે, જો કોઇ સરકારી ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તો અથવા તો, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મીલકતમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જો કોઇ એકસ્ટ્રા બાંધકામનું કામ કરાવ્યું હશે તો, તેવા નાણાં પણ કાપીને, બાકી રહેતાં નાણાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવીશું. તેમજ તેવે સંજોગે, આ બાનાખત તેમજ ઈતર કોઈપણ આપણ વચ્ચે થયેલ લખાણો રદ્ કરવાનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય, તેવો તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુક્તે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપીશું, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઇને ત્યાં કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઇટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી, વેચાણ આપવાની નકકી કરી છે. છતાં હરકતો થાય તો, તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ આજદિન બાદ, અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા બીજા કોઇને ગીરો મુકીશું નહી કે તેના ઉપર કોઈપણ જાતનો બોજો ઉભો કરી/કરાવીશું નહી, એવો

અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે એટલે કે, તા. ૩૧-૫-૨૦૨૩ સુધીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરી દઈશું. સંજોગોવસાત, તેવો કબજો સોંપવામાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળાથી વિલંબ થાય તો અને જો તમો પહેલા પક્ષવાળા ઈચ્છો તો, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને, તમારી પાસેથી સ્વીકારેલ, સદર મીલકત અંગેના વેચાણ અવેજના રૂપીયા, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જે તારીખે સ્વીકાર્યા હશે, તે તારીખથી વ્યાજ સહીત {બેઝીક રેટ ઈન્ટરેસ્ટ (MCLR)} પરત ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. **અથવા તો,** જેટલો સમય કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલા સમય માટે, ₹૫૦૦૦/- અંકે પાંચ હજાર રૂપીયા પ્રતિ માસના ભાડા સ્વરૂપે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો ત્રીજા પક્ષવાળા ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, કોઈ કુદરતી આપત્તી જેમ કે, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવીક આપત્તી **અથવા તો** સરકારશ્રી અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ કે જાહેરનામું પ્રસિધ્ધ થવાના કારણોસર, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો, તેવા કારણોસર થયેલ વિલંબ મુજબનો મુદત વધારો, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવા માટે સમજી લેવાનો રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુકતે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો કબજો સ્વીકારી લેવા અંગેની લેખીત જાણ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરીએ, તે દિવસથી દિન-૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્થળ ઉપર રૂબરૂ આવીને ફરજીયાત સ્વીકારી લેવાનો રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા

પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, સદર મીલકતના વડોદરા મહાનગર પાલિકાના વેરા તથા ઈલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલના નાણાં તથા ઈતર તમામ સરકારી વેરા જે કાંઇ ભરવાના આવે, તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે. પરંતું, પ્લાસ્ટર કર્યા બાદ તેમજ સ્કર્ટીંગ લાવવાના કારણે, જો તેવા કારપેટ એરીયામાં ૩% સુધીનું વેરીએશન (વધારો કે ઘટાડો) આવે તો, તેવે સંજોગે, નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો હક્ક અને અધિકાર આપણ પૈકી કોઈપણ પક્ષવાળાનો રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે. તદ્ઉપરાંત, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, જો વર્ષ–૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં જો કોઈપણ પ્રકારની ખામી અથવા તો, વાપરેલ મટીરીયલની ગુણવતામાં જો કોઇ ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા આર્કીટેકની સલાહ મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, જે ખામીઓ માટે અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય **અથવા તો,** તમો પહેલા પક્ષવાળાને, સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપરનો કબજો સોંપ્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષવાળા તમારી જાતે, સદર ફ્લેટમાં જો કોઇ બાંધકામનું અથવા તો ફર્નિચર બનાવવાનું કાર્ય કરો અને તેમ કરતાં, સદર મીલકતના બાંધકામને જો કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય **અથવા તો,** અમો ત્રીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહી અને તે શરત પણ તમો પહેલા

પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

મોજે ગામ સયાજીપુરાના રે.સર્વે નં. ૫૭૦ પૈકી ૧ વાળી જમીન, કે જે વડોદરા મહાનગર પાલિકાની નગર રચના યોજના નં. ૨ (સયાજીપુરા)ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૪ પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની, ૧૩૧૭૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી છે, તે જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૮૧૮ ચો.મી. છે, તે જમીનના નકશા, વડોદરા મહાનગર પાલિકાએ રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૯, એલ–૨/૨૦૧૯–૨૦૨૦ તા. ૪–૫–૨૦૧૯ ના રોજથી મંજુર કરેલા છે. જે મંજુર કરેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, સદર ૬૮૧૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનની પુર્વ દિશા તરફની જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૩૫૫ ચો.મી. છે, તે જમીન **'ઓનર્સ પ્લોટ–૧'** તરીકે દર્શાવેલી છે. તેમજ તેવી **'ઓનર્સ પ્લોટ–૧'** વાળી જમીન અંગે કુલ–૨ (બે) કોમન પ્લોટ અનુક્રમે ૪૭૦.૫૯ ચો.મી. તથા ૧૬૫.૦૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળા છોડવામાં આવેલા છે. તેમજ તેવી ૬૩૫૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન પણ ભવિષ્યમાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળા ડેવલપ કરવાના હોઇ, આ બાનાખતથી એવું સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાવાળી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૬૮૧૮ છે, તેવી જમીનમાં મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ રાખવામાં આવેલ આંતરીક રસ્તા તથા કોમન પ્લોટનો સહીયારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાના હક્કો, સદર ૬૮૧૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનની પુર્વ દિશા તરફ આવેલ ૬૩૫૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનના માલીકને તેમજ તેવી જમીનમાં ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર યોજનાના તમામ સભાસદોના પણ રહેશે અને તેવી શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાસેથી આથી વેચાણ રાખવાનો નક્કી કરેલ છે. તે જ પ્રમાણે, આ બાનાખતથી એવું પણ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાવાળી સઘળી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૬૮૧૮ છે, તે જમીનની પુર્વ દિશા તરફ આવેલ ૬૩૫૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં, ભવિષ્યમાં જ્યારે

પણ તેના જમીન માલીક દ્વારા, વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં નકશા મંજુર કરાવવામાં આવે ત્યારે, તેવી તેઓની માલીકીની જમીનમાં છોડવામાં આવનાર આંતરીક રસ્તા તેમજ તા. ૪–૫–૨૦૧૯ ના રોજ, રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૯, એલ–૨/૨૦૧૯–૨૦૨૦ થી મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, ઉત્તર દિશા તરફ ૪૭૦.૫૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળો કોમન પ્લોટનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ સભાસદોનો પણ રહેશે. જેથી આ બાનાખતથી એવું સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે, વડોદરા મહાનગર પાલિકાની ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૪ પૈકી ૬૮૧૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન **તથા** ૬૩૫૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનના ઉપર જણાવ્યા મુજબના આંતરીક રસ્તા તથા કોમન પ્લોટનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, કે જે બંન્નેવ જમીનના માલીકો અથવા તો, તેમાં ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સહીયારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હોઇ, તે તમામ આંતરીક રસ્તા તથા કોમન પ્લોટનો જે કાંઇપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તથા રીપેર મેન્ટેનન્સનો ખર્ચ થાય તથા જે કાંઇપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલના નાણાં ભરવાના આવે, તે તમામ ૬૮૧૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન તથા ૬૩૫૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં રચવામાં આવનાર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સહીયારી રીતે ભોગવવાનો રહેશે અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તમારા ફાળે અને હિસ્સે આવતી રકમ ફરજીયાત પણે આપવાની રહેશે અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર આખી યોજનાનું નામ, **" AMARDEEP LANDMARK PHASE-I "** આપેલું છે અને તે કાયમ રાખવાનું છે.

સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે અમો ત્રીજા પક્ષવાળા કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, સદર યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ૭.૫ મીટર પહોળો આંતરીક રસ્તો; સ્ટ્રીટ લાઇટ; અંડર ગ્રાઉન્ડ જી.ઇ.બી. કેબલીંગ; કોમન પાણીની લાઇનો તથા

કોમન ડ્રેનેજ લાઇન; કોમન પ્લોટની અંદર ગાર્ડન, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, જોગીંગ ટ્રેક તથા એરકન્ડીશન કલબ હાઉસ; માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં પેવર બ્લોક નાખી/બનાવીને આપવાના છીએ. **તે જ પ્રમાણે,** તમામ ટાવર એટલે કે, **'એ–૧'** ટાવર, **'એ–૨'** ટાવર, **'બી'** ટાવર, **'સી'** ટાવર, **'એફ–૧'** ટાવર, **'એફ–૨'** ટાવર, **'એચ'** ટાવર, **'જે–૧'** ટાવર તથા **'જે–૨'** ટાવર માટે ઈલાયદી લીફ્ટ નંગ–૨ (બે); દાદર; કોમન પેસેજ; કોમન પાર્કીંગ; કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન; કોમન લાઇટ ફીટીંગ; ઓવરહેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ; કોમન પેસેજ, પાર્કીંગ અને લીફ્ટ માટે પાવર બેકઅપ વિગેરે સુવિધાઓ પણ કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનો સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઇતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકો માટે એક મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાએલ મંડળ/ એશોસીએશનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ફરજીયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર ફલેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેમજ તે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનના તમામ સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફીમાંથી, સદર ઉપરોકત જણાવેલ તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાના રહેશે. પરંતું, તેવી તમામ ઉપર જણાવેલી 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાની **તેમજ** તમામ ટાવર અંગેની કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ દુકાનોના માલીકોનો રહેશે નહી કારણ કે, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ દુકાનો અંગે, તેઓની જરૂરીયાતની કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝ ઇલાયદી બનાવવામાં આવેલી છે. તેમજ સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેકટ્રીક લાઇટની

લાઇન નાખેલ છે, તે અંડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક લાઇનનું તમામ પ્રકારનું મેન્ટેનન્સ પણ, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ફ્લેટોના માલીકો અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશને અથવા તો મેમ્બરોએ પોતાના સ્વખર્ચે કરવાનું રહેશે. જેમાં અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાની કોઇપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટો અંગેની સામુહીક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અંગે જ્યારે અમો ત્રીજા પક્ષવાળા મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમાં તમારા ફાળે આવતા વનટાઇમ મેન્ટેનન્સ નાણાંના ₹૭૫૦૦૦/– અંકે પંચોત્તેર હજાર રૂપીયા આપી, તે મંડળ/ એશોસીએશનના ફરજીયાતપણે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર મંડળ/એશોસીએશનની નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જ્યારે પણ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને સહીઓ કરી આપવા માટેની જાણ કરીએ, તે દિવસથી દિન–૭ (સાત) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વિના વિલંબે, તેવી તમામ સહીઓ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર મંડળ/એશોસીએશનની જ્યાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર તમામ સુવિધાઓનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અર્થે તેમજ તેના સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરા વિગેરે ભરવા માટે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના ફાળે અને હિસ્સો આવતી રકમ, વિના વિલંબે ચુકવવાની રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે.

સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટો અંગેની સામુહીક સવલતોની માલીકી અમો ત્રીજા પક્ષવાળા જ્યાં સુધી, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ફ્લેટોના માલીકો અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહી ત્યાં

સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની રહેશે. પરંતું, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને સોંપ્યા બાદ, તેવી તમામ સવલતો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીજા અન્ય માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ–૧'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, તે સીવાય મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, **'એ–૧'** તથા **'એ–૨'** ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનો અંગેની તેમજ **'એ–૨'** ટાવર, **'બી'** ટાવર, **'સી'** ટાવર, **'એફ–૧'** ટાવર, **'એફ–૨'** ટાવર, **'એચ'** ટાવર, **'જે–૧'** ટાવર તથા **'જે–૨'** ટાવર અંગેની કોઈપણ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ–૧'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ–૧'** ટાવરની નીચેની જમીનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં વગર વહેંચાયેલો સહીયારો હીસ્સો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ–૧'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ–૧'** ટાવરવાળી આખી મીલકત કોઈ કારણસર પડી જાય અથવા તો તેને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર **'એ–૧'** ટાવરના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ–૧'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ–૧'** ટાવરમાં જવા

આવવાનો રસ્તો; દાદર; કોમન પેસેજ; અંડરગ્રાઉન્ડ તેમડ ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ; કોમન પાણીની લાઇનો; કોમન ડ્રેનેજ લાઇન તથા કોમન લાઇટ ફીટીંગ વિગેરે જે સુવિધાઓ કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ-૧'** ટાવરના બીજા અન્ય ફલેટ માલીકો સાથે, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ-૧'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ-૧'** ટાવરના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને આથી આપો છો. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટની બહારની બાજુમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતની પ્રોજેકશન આઇટમ લગાડી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ-૧'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ-૧'** ટાવરના કોમન પેસેજ, દાદર, ઓ.ટી.એસ. તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ, જે તે હેતુ માટે સુવિધાઓ બનાવેલી છે, તેજ હેતુ માટે કરવાનો છે. કોમન પેસેજ તથા દાદરની તેમજ ઓ.ટી.એસ.ની જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો સામાન મુકવાનો નથી કે તેને કાચું કે પાકું બાંધકામ કરીને, તમો પહેલા પક્ષવાળા આંતરી શકશો નહી.

સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાવાળી જમીન અંગે કાયદેસરની મળવા પાત્ર FSI ૧૨૨૭૨.૪૦ ચો.મી. છે. પરંતું, વધારાની ૬૧૩૬.૨૦ ચો.મી. FSI નું પ્રિમીયમ ભરી, સદર જમીન અંગે ૧૮૪૦૮.૬૦ ચો.મી. FSI વડોદરા મહાનગર પાલિકામાંથી મેળવી, તેવી ૧૮૪૦૮.૬૦ ચો.મી. FSI પૈકી ૧૭૧૫૫.૩૬ ચો.મી. FSI નો ઉપયોગ કરી, સદર યોજનાનું બાંધકામ અમો

ત્રીજા પક્ષવાળાએ કરેલ છે અને તેમાં આવેલ જુદા જુદા યુનિટોનું વેચાણ કરવાના છીએ. તદ્ઉપરાંત, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ-૧'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ-૧'** ટાવરની ઉપર જે ખુલ્લી અગાસી આવેલી છે, તે ખુલ્લી અગાસીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ-૧'** ટાવરના બીજા અન્ય તમામ ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચવામાં આવેલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે. તદ્ઉપરાંત, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગેનું ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ (Building Usage Permission) અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને વડોદરા મહાનગર પાલીકામાંથી પ્રાપ્ત થયા બાદ તેમજ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોના નામના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ, તેવી ઉપરોક્ત જણાવેલ FSI ની માલીકી ઉપર અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત કે હિસ્સો રહેશે નહી અને તેવી FSI ની માલીકી ફક્ત, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/ એશોસીએશનની રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ-૧'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ-૧'** ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોની પાછળના ભાગમાં એટલે કે, ઉત્તર દિશા તરફ જે પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યા આવેલી છે, તે પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને, સદર **'એ-૧'** ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો મુજબ સહીયારી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનો હક્ક રહેશે. તેમજ સદર પાર્કિંગવાળી ખુલ્લી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો, સદર **'એ-૧'** ટાવરના બીજા તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો

નહી કે ગંદકી કરી શકશો નહી તેમજ કોઇને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કીંગ કરી શકશો નહી. તેમજ સદર પાર્કીંગ પ્લેસનો જે કાંઇપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઇપણ સરકારી વેરા કે ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ આવે, તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નક્કી કરેલા નીતી નિયમો પ્રમાણે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ, 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ–૧'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ–૧'** ટાવરમાં જે લીફ્ટ નંગ–૨ (બે)ની સુવિધા કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ–૧'** ટાવરના તમામ ફલેટોના માલીકો સાથે, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/ એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદર લીફ્ટનો રીપેરીંગ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ, લીફ્ટ મેનનો પગાર તથા ઇતર તમામ જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર 'Amardeep Landmark Phase-I' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નક્કી થયેલ નીતિ નિયમો મુજબ, વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટના ઉપરના સ્લેબને કોઇપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને ઉપરવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે. તે જ પ્રમાણે, સદર ફલેટના નીચેના સ્લેબને પણ કોઇપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે.

સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ સદર મીલકત વેચાણ લેવા સારૂં જે કાંઇપણ

ગુડસ્ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.), ટી.ડી.એસ. અથવા તો, ઈતર બીજો કોઈપણ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે, તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્ષના નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઈલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ અંગે ઈલેક્ટ્રીક લાઇટનું કનેક્શન મેળવવા માટે જે કાંઈપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઈલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ આ બાનાખતમાં જણાવેલ, સદર મીલકત વેચાણ રાખવા અંગેની શરતો અથવા તો, તે સીવાય બીજા કોઈપણ કારણોસર, તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા અમો ત્રીજા પક્ષવાળા વચ્ચે જો કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, તેવી તકરારનું નિરાકરણ આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળાએ, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત લાવવાનું રહેશે. તેમજ સદર બાનાખતની કોઈપણ શરત કોઈ કારણોસર, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ બીનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, તેવે સંજોગે, ફક્ત તેવી શરત જ તે કાયદા હેઠળ રદ્ થયેલી ગણાશે અને તે સીવાયની બાકી રહેતી આ બાનાખતની તમામ શરતો, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ અમલપાત્ર રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે.

આ બાનાખત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, લખી આપ્યું છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાને તથા અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજુર છે. તેમજ સદર બાનાખત, લખી આપનાર તથા લખી લેનારની સુચનાથી તથા બન્નેવની સંમતીથી, લી. વડોદરા શહેર નોંધણી કચેરીના પરવાનાવાળા

દસ્તાવેજ લખનાર–શ્રી યતિન આનંદલાલ શાહ, લા.નં. ૧૭/૯૩ રે. કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

સહી	શાખ
----------------------	--------------------

બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીક :–

(શ્રી કિશોરભાઇ ઘરમશીભાઇ પ્રજાપતિ)

ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતિ આપનાર :–

આરાધ્ય રીયાલીટી એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(શ્રી કિશોરભાઇ ઘરમશીભાઇ પ્રજાપતિ)