રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ જગતપુરની સીમમાં "SWARNIM BUNGLOWS" ના નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે, અને તેમાં આવેલ બંગલાઓ પૈકી પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની ચાલુ બાંધકામવાલી મીલકતનો કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર

Golden Infrastructure

Partner

"ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" (PAN : AANFG 6974 G)
એ નામની ભાગીદારી પેઢી, જેની ઓફિસ : સ્વર્ણિમ હેકઝા, ગોકુલ હોટલ પાછળ, ગોતા, અમદાવાદ મધ્યે આવેલી છે., અને જેનું પત્ર વ્યવહાર ઠેકાણું, ૨, સામર્થ્ય બંગ્લોઝ, વૃંદાવન-૩ ની સામે, થલતેજ-શીલજ રોડ, થલતેજ, અમદાવાદ છે.

જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાલા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાલા"ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેનાં હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રટરો, તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાલા.

અને

શ્રી .... (PAN: ....)
ભારતીય નાગરિક, પુખ્તવયના, ધર્મે હિન્દુ, રહેવાસી, ...
...નાં.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાલા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાલાનો તથા બીજીતરફવાલાનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીક્યુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે બીજીતરફવાલા.

વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

--- જત ---

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર ૧૯૯/અ ની સમચોરસમીટર ૭૭૩૯ તથા બ્લોક નંબર ૧૯૯/બ ની સમચોરસમીટર ૭૭૪૦ એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર ૧૫૪૭૯ ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન

Golden Infrastructure
Partner

પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૭ (ઓગણજ-ગોતા-જગતપુર-છારોડી-ખોડીયાર-ખોરજ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫ ની સમચોરસમીટર ૯૨૮૭ ની જમીન પ્રથમ નિકુંજભાઈ દામજીભાઈ ગોલ, દામજીભાઈ નાથાભાઈ ગોલ, ચંદુભાઈ નાથાભાઈ ગોલ, વરૂણદેવ દામજીભાઈ ગોલ, વિપુલભાઈ ભુપતભાઈ પટેલ, શ્રુતિબેન તે જીવણભાઈની દિકરી તે વિપુલભાઈ પટેલની અ.સૌ.ઔરત, ફુલજીભાઈ અરજણભાઈ લાખાણી તથા અમૃતભાઈ શંકરભાઈ પટેલ એમ સર્વેના નામ ઉપર ચાલતી આવેલી.

૨. ત્યારબાદ, મોજે ગામ જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર ૧૯૯/અ ની સમચોરસમીટર ૭૭૩૯ તથા બ્લોક નંબર ૧૯૯/બ ની સમચોરસમીટર ૭૭૪૦ એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર ૧૫૪૭૯ ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૭ (ઓગણજ-ગોતા-જગતપુર-છારોડી-ખોડીયાર-ખોરજ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫ ની સમચોરસમીટર ૯૨૮૭ ની જમીનમાં નિકુંજભાઈ દામજીભાઈ ગોલ, દામજીભાઈ નાથાભાઈ ગોલ, ચંદુભાઈ નાથાભાઈ ગોલ, વરૂણદેવ દામજીભાઈ ગોલ, વિપુલભાઈ ભુપતભાઈ પટેલ, શ્રુતિબેન તે જીવણભાઈની દિકરી તે વિપુલભાઈ પટેલની અ.સૌ.ઔરત, ફુલજીભાઈ અરજણભાઈ લાખાણી તથા અમૃતભાઈ શંકરભાઈ પટેલ એમ સર્વેનો જેટલો વણવહેંચાયેલો હક્ક તથા હિસ્સો પોષાય છે તેટલા જ વણવહેંચાયેલા હક્ક તથા હિસ્સાથી તેઓ સર્વેએ ભેગા મળીને તારીખ ૧૪/૧૧/૨૦૧૪ ના રોજ "ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીની રચના કરેલ, અને તેવી ભાગીદારી પેઢીના અનુસંધાને તારીખ ૨૭/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ "ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સપ્લીમેન્ટરી કરાર કરેલ.

૩. ત્યારબાદ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૭ (ઓગણજ-ગોતા-જગતપુર-છારોડી-ખોડીયાર-ખોરજ) અન્વયે ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫ પૈકી ની સમચોરસમીટર ૪૬૪૩ (સર્વે નંબર ૧૯૯/અ) ની જમીનને જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદનાંએ તારીખ ૦૩/૦૮/૨૦૧૫ નાં હુકમ ક્રમાંક નંબરઃ સીબી/એડીએમ/ ત.બી.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસ.આર.-૨૦૪/૨૦૧૫ થી રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરેલ છે.

Golden Infrastructure

Partner

૪. ત્યારબાદ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૭ (ઓગણજ-ગોતા-જગતપુર-છારોડી-ખોડીયાર-ખોરજ) અન્વયે ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫ પૈકી ની સમચોરસમીટર ૪૬૪૪ (સર્વે નંબર ૧૯૯/બ) ની જમીનને જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદનાંએ તારીખ ૧૨/૦૪/૨૦૧૬ નાં હુકમ ક્રમાંક નંબરઃ સીબી/એડીએમ/ ત.બી.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસ.આર.-૯૩/૨૦૧૬ થી સમચોરસમીટર ૪૨૦૭.૫૮ રહેણાંકના હેતુ સારૂ તથા સમચોરસમીટર ૪૩૬.૪૨ વાણીજ્યનાં હેતુ સારૂ બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરેલ છે, અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકના રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૨૬૪૪ થી તારીખ ૦૩/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ., અને જે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ ૦૮/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૫. ત્યારબાદ "ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો દ્વારા કરવામાં આવેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજ અને તે અન્વયે કરવામાં આવેલ સપ્લીમેન્ટરી કરારને યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ગણતરી સારુ નાયબ કલેકટરશ્રી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મુલ્યાંકન તંત્ર વિભાગ-૧, અમદાવાદ સમક્ષ રજુ કરવામાં આવેલ અને તે અન્વયે નાયબ કલેકટરશ્રી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મુલ્યાંકન તંત્ર વિભાગ-૧, અમદાવાદના દ્વારા તારીખ ૦૧/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ હુકમ ક્રમાંક નંબર સ્ટેમ્પ-૧/પાર્ટનરશીપ ડીડ થી હુકમ કરવામાં આવેલ અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકના રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૨૭૨૨ થી તારીખ ૦૬/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૬. આમ, ઉપરોક્ત હકીકતે મોજે ગામ જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર ૧૯૯/અ ની સમચોરસમીટર ૭૭૩૯ તથા બ્લોક નંબર ૧૯૯/બ ની સમચોરસમીટર ૭૭૪૦ એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર ૧૫૪૭૯ ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૭ (ઓગણજ-ગોતા-જગતપુર-છારોડી-ખોડીયાર-ખોરજ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫ (જુના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫/૧ તથા ૭૫/૨) ની સમચોરસમીટર ૯૨૮૭ (સમચોરસમીટર ૮૮૫૦.૫૮ રહેણાંક તથા સમચોરસમીટર ૪૩૬.૪૨ વાણીજ્ય) નાં હેતુની બીનખેતીની જમીનના એકતરફવાલા "ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી

Golden Infrastructure

Partner

પેઢી કુલ સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપિત થયેલ., અને તેવી જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલીક અને કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલાનાં નામ ઉપર ચાલતી આવેલી છે, અને જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૭. સદરહુ જમીનને મળેલ બીનખેતીની પરવાનગીની રૂઈએ એકતરફવાલાએ તેનાં ઉપર રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ ફ્લેટો તથા બંગલા તથા વાણિજ્યના હેતુની દુકાનોની યોજનાનું આયોજન કરેલ., અને તે પૈકી ફ્લેટો તથા દુકાનોના બાંધકામ કરાવવા અંગેનાં પ્લાનો એકતરફવાલાએ તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાં રજૂ કરેલ, અને તેવા પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાંએ તારીખ ૨૯/૦૯/૨૦૧૬ નાં રોજ રજાચીઠ્ઠી નંબર ૭૦૪૭/૦૮૦૭૧૬/એ૬૮૦૪/આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક-"એ" ના યુનિટ ૨૦ તથા ૭૦૪૮/૦૮૦૭૧૬/એ૬૮૦૫/આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક-"બી" ના યુનિટ ૨૮ તથા ૭૦૪૯/૦૮૦૭૧૬/એ૬૮૦૬/આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક-"સી" ના યુનિટ ૨૮ એમ મળી કુલ્લે ૭૬ રેસીડેન્સીયલ યુનિટ, પાર્કીંગ, સ્ટેર કેબીન, લીફ્ટના પ્લાન મંજુર કરેલ છે, અને તેવા મંજુર થયેલ પ્લાનો પૈકી બ્લોક-"એ" તથા બ્લોક-"સી" ના સરકારશ્રીના નિતિ-નિયમોનુસાર પ્લાનોમાં સુધારા વધારા થતા હોઈ તેવા સુધારા વધારા સાથેના રીવાઈઝ્ડ પ્લાનો એકતરફવાલાએ તૈયાર કરાવી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાં રજૂ કરેલ, અને તેવા પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાંએ તારીખ ૪/૧૨/૨૦૧૮ નાં રોજ રજાચીઠ્ઠી નંબર ૧૦૬૦૯/૦૮૦૭૧૬/એ૬૮૦૪/આર૧/એમ૧ થી બ્લોક-"એ" ના રેસીડેન્સીયલ યુનિટ ૨૮ તથા ૧૦૬૧૦/૦૮૦૭૧૬/એ૬૮૦૬/આર૧/એમ૧ થી બ્લોક-"સી" ના રેસીડેન્સીયલ યુનિટ ૨૮ તથા નોન-રેસીડેન્સીયલ યુનિટ ૧૪ એમ મળી કુલ્લે ૮૪ રેસીડેન્સીયલ યુનિટ તથા ૧૪ નોન-રેસીડેન્સીયલ યુનિટ, પાર્કીંગ, સ્ટેર કેબીન, લીફ્ટના પ્લાન મંજુર કરેલ છે., અને જે બાંધકામવાલી મીલકત "SWARNIM SKY" ના નામથી ઓળખાય છે.

૮. સદરહુ જમીનને મળેલ બીનખેતીની પરવાનગીની રૂઈએ એકતરફવાલાએ

Golden Infrastructure

Partner

તેનાં ઉપર રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ ફલેટો તથા બંગલા તથા વાણિજ્યના હેતુની દુકાનોની યોજનાનું આયોજન કરેલ., અને તે પૈકી બંગલાના બાંધકામ કરાવવા અંગેનાં પ્લાનો એકતરફવાલાએ તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાં રજૂ કરેલ, અને તેવા પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાંએ તારીખ ૪/૧૨/૨૦૧૮ નાં રોજ રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૦૬૩૮/૨૪૧૦૧૮/એ૦૪૮૧/આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક-"એ" (ટેનામેન્ટ નંબર ૧ થી ૭) તથા રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૦૬૩૯/૨૪૧૦૧૮/એ૦૪૮૨/આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક-"બી" (ટેનામેન્ટ નંબર ૮ થી ૧૫) તથા રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૦૬૪૦/૨૪૧૦૧૮/એ૦૪૮૩/આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક-"સી" (ટેનામેન્ટ નંબર ૧૬ થી ૧૯) તથા સ્ટેર કેબીનના પ્લાન મંજુર કરેલ છે., અને જે બાંધકામવાલી મીલકત "SWARNIM BUNGLOWS" ના નામથી ઓળખાય છે.

૯. ઉપરોક્ત પેરા નંબર ૭ માં દર્શાવેલ ચાલુ બાંધકામવાલી મીલકત "SWARNIM SKY" નાં નામથી ઓળખાય છે., જ્યારે ઉપરોક્ત પેરા નંબર ૮ માં દર્શાવેલ ચાલુ બાંધકામવાલી મીલકત "SWARNIM BUNGLOWS" નાં નામથી ઓળખાય છે., અને "SWARNIM SKY" તથા "SWARNIM BUNGLOWS" નાં નામથી ઓળખાતી બાંધકામવાલી મીલકતને આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૧૦. સદર "SWARNIM BUNGLOWS" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાની જમીન તથા ઉપરોકત પેરામાં જણાવેલ તમામ બાંધકામવાળી મિલકત તથા પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની બાંધકામવાળી મિલકત એકતરફવાલાની કુલ સ્વતંત્ર, માલિકીપણાં, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે જે સરકારી, અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં માલિક, કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલાના નામ ઉપર ચાલે છે તે પૈકી પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની બાંધકામવાળી મિલકત જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે, અને જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૧૧. એકતરફવાલાએ સદરહુ યોજના તેમજ તેમાં આવેલ તમામ કોમન

Golden Infrastructure

Partner

એમેનીટીઝ અંગે બીજીતરફવાલાને સંપૂર્ણ રીતે માહિતગાર કરેલ., અને તેનાથી સંપૂર્ણપણે માહિતગાર થઈને બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ., અને તે અંગેની જરૂરી ચર્ચા વિચારણા એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલા વચ્ચે અવાર-નવાર કરવામાં આવેલ, અને તે ચર્ચા-વિચારણાના અંતે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી આ વેચાણ બાનાખતના કરારની રૂઈએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

૧૨. એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢી દ્વારા સદરહુ યોજના અંગે કન્સ્ટ્રકશન પ્રોજેકટ લોન મેળવવામાં આવેલ નથી કે હાલમાં ચાલુ નથી., અને સદરહુ મિલકત આજ અગાઉ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર એકતરફવાલાએ કોઈપણ જાતની લોન લઈ બોજો ઉત્પન્ન કરેલ નથી અને સદરહુ મિલકતમાં એકતરફવાલા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ કે હકક, હીસ્સો નથી. આમ સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહુ મિલકત એકતરફવાલાને વેચવા, સાટવા તેમજ ટ્રાન્સફર કરવાનો કાયદેસરનો હકક અને અધિકાર છે, તે હકક, અધિકારની રૂઈએ સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને આજરોજ નીચે જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધિન રહીને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

-:: શરતો અને સમજુતીઓ ::-

૧. આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદત આજરોજથી તારીખ **૩૧/૧૦/૨૦૨૦** સુધીની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરસ્પરની સમજુતી અને બજારભાવ મુજબ ઉચ્ચક **રૂા................./- અંકે રૂપીયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, અને તે કિંમતે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું કબુલ રાખેલ છે.

Golden Infrastructure
Partner

૨.૧ સદરહુ મિલકતની ઉપરોકત પેરામાં જણાવેલ ઉચ્ચક કિંમતમાં સદરહુ મિલકતના બાંધકામની કિંમત તથા સદરહુ મિલકતના વરાડે આવતી વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનની કિંમત તથા પાર્કીંગ, રોડ અને કોમન પ્લોટમાં આવેલ તમામ સુખ સુવિધાઓની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

૨.૨ સદરહુ મીલકતના બાનાપેટે તથા વેચાણના અવેજપેટે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી નીચે જણાવ્યા મુજબ રકમ લીધેલ છે.

તારીખ	**રૂપિયા**	**ચેક નંબર**	**બેંકનું નામ**
.../.../૧૮	................../-	....	....

એ રીતે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કુલ **રૂા............./- અંકે રૂપીયા .... પુરા** એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી બાનાપેટે તથા વેચાણ અવેજપેટે લીધેલ છે, જે રકમ એકતરફવાલાને મળ્યાનું આથી કબુલ રાખે છે, અને તેની આથી પાકી પહોંચ છે., અને જે રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાની છે અને રહેશે અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાલા દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલ સમયમાં બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

૩. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ ઉપરાંત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વેટ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, સેસ તથા સંલગ્ન અન્ય કરવેરાઓ, ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાય ચાર્જીસ, માસિક મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, બીજીતરફવાલાની સુચના મુજબના વધારાના કામકાજ કે આંતરિક સુધારા અંગેના ખર્ચની રકમ, ફાયર પ્રોટેકશન સીસ્ટમ કે સરકારશ્રી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તે તમામ સુવિધાઓ અંગેની રકમ અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે.

Golden Infrastructure

Partner

૪. સદરહુ જમીન તથા સદરહુ મિલકત તથા સદરહુ યોજનાના નીચે દર્શાવેલા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ/કાગળો બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી મેળવી તેની જરૂરી ચકાસણી બીજીતરફવાલાએ કાયદાના નિષ્ણાંત વ્યકિતઓ પાસે કરી-કરાવી લીધેલ છે.

૪.૧ સદરહુ જમીનના ૭/૧૨, ૮-અ ની નકલ.
૪.૨ ગામ નમુના નંબર : ૬ ની નકલ.
૪.૩ બિનખેતીના હુકમની નકલ.
૪.૪ એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢીના કરારની નકલ.
૪.૫ બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠી
૪.૬ સદરહુ જમીનના ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ વીથ રીપોર્ટની નકલ.
૪.૭ રીવાઈઝડ પ્રપોઝડ પ્લાનની નકલ.

એ રીતેના ઉપર દર્શાવેલા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તથા અન્ય તમામ કાગળોની ચકાસણી બીજીતરફવાલાએ કરી-કરાવી લીધેલ છે. આમ, સદર જમીન/ સદર મિલકત/સદર યોજનાના રાઈટ, ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને તે બીજીતરફવાલાએ માન્ય રાખેલા છે. આમ, બીજીતરફવાલાને સદર જમીન/ સદર મિલકત/સદર યોજનાના રાઈટ, ટાઈટલ્સ બાબતે કોઈ તકરાર નથી.

૫. સદરહુ મિલકત ઉપર બીજીતરફવાલા હાઉસીંગ લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે તેઓએ એકતરફવાલાને જાણ કરવાની રહેશે, અને એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકત અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પુરા પાડવાના રહેશે, અને તેવી લોન મેળવવા અંગેની કાર્યવાહીઓમાં એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને જરૂરી સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

૬. આ વેચાણ બાનાખત કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકતનો રહેણાંકીય ઉપયોગ સિવાય બીજીતરફવાલા સદરહુ મિલકતનો અન્ય કોઈપણ રીતે ઉપયોગ કરવા હકકદાર હતા નહીં, છે નહીં કે રહેશે નહીં તેની આથી બીજીતરફવાલા પાકી ખાતરી તથા બાંહેધરી આપે છે અને ભવિષ્યમાં બંગલાના નંબરોમાં જો કોઈપણ પ્રકારનો

Golden Infrastructure
Partner

ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈ વાંધા, તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના નથી.

૭. એકતરફવાલા/લખી આપનાર દ્વારા સદર "SWARNIM BUNGLOWS" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમાં વાપરવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ ઈત્યાદી તમામ તથા કોમન એમીનીટીઝ અંગેની સમજ આપતુ જે બ્રોશર તૈયાર કરવામાં આવેલ છે જેથી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારને સદર યોજના અંગેની જરૂરી સમજ/માર્ગદર્શન સરળતાથી મળી રહે પરંતુ તેવા બ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ વિગતોનો સમય અને સંજોગોના આધારે ફેરબદલ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવો ફેરબદલ કરવા એકતરફવાલા/લખી આપનાર હકકદાર છે અને રહેશે અને તેવા ફેરબદલ અંગે બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી અને જો તેવી કોઈપણ તકરારો લખાવી લેનાર/બીજીતરફવાલા દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવે તો તે આ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે અને સદર યોજનાના બ્રોશરમાં જે ફર્નીચર દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ફકત અને ફકત સદર યોજનાના સભાસદો તેમની બાંધકામવાલી મિલકતમાં સરળતાથી ફર્નીચર કામ કરી શકે તે હેતુ સારું જ બ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે જેથી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારે આ બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફર્નીચર બાબતે કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી અને જો કરીએ-કરાવીએ તો તે આ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે.

૮. આ વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સંપૂર્ણ રીતે નીચે એનેક્ષર-એ માં દર્શાવ્યા મુજબનું સ્પેસીફીકેશનો મુજબનું એકતરફવાલાએ તારીખ : ૩૧/૧૦/૨૦૨૦ સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું છે અને રહેશે પરંતુ જો અનિવાર્ય સંજોગો જેવા કે બાંધકામના માલસામગ્રીની અછત, લેબરની અછત, હુલ્લડ, તોફાનો, હડતાલ, દૈવી કૃત્યો, ધરતીકંપ, અન્ય કુદરતી આફતો, સરકારની પોલીસીમાં ફેરફારના કારણે તેવું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવામાં કોઈપણ જાતનો વિલંબ અગર ઢીલ થાય તો પરસ્પરની સમજુતીથી આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં વધારો કરી શકાશે.

Golden Infrastructure

Partner

એનેક્ષર-એ (સ્પેસીફીકેશનો)

૮.૧ આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર વીથ બ્રીક મેસનરી પાર્ટીશન વોલ.

૮.૨ ઈન્ટરનલ ફીનીશ માલા પ્લાસ્ટર અને બહારની બાજુ ડબલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર, ટેક્ષચર અને બે કોટ ગુડ કવોલીટી એક્રેલીક પેઈન્ટ

૮.૩ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૮.૪ કિચનમાં ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીન્ક, વોલટાઈલ અપ ટુ લીંટલ લેવલ, કોટાસ્ટોન ફલોરીંગ ઈન વોશ એરીયા (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૮.૫ ડીઝાઈનર વોલટાઈલ ડેડો એન્ડ ફલોરીંગ ઈન ટોઈલેટ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૮.૬ સી. પી. ફીટીંગ્સ, સ્ટાન્ડર્ડ સેનેટરી ફીટીંગ્સ, યુ.પી.વી.સી/ સી.પી.વી.સી. પાઈપ ફીટીંગ્સ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/ પસંદગી મુજબ)

૮.૭ ફલશ ડોર વીથ વુડન ફ્રેમ એન્ડ વીથ ગુડ કવોલીટી ફીટીંગ્સ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૮.૮ થ્રી ફેઈઝ કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ વીથ રીકવાયર્ડ ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટસ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૮.૯ ચાઈના મોઝેઈક ઓન ટેરેસ

૮.૧૦ માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં કોટાસ્ટોન

૮.૧૧ લોખંડની જાળીવાળો એન્ટ્રન્સ ગેઈટ

૯. સદરહુ યોજનામાં બુકીંગ કરાવતી વખતે સદરહુ યોજનાના નિતી-નિયમો અંગેની તમામ સમજ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને આપેલ છે તે તમામ નિતી-નિયમો તેમજ ભવિષ્યમાં બનનારા નિતી-નિયમો બીજીતરફવાલાને હર-હંમેશ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને આ તમામ નિતી-નિયમો, શરતો અને યોજના અને યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાનાં નિતી-નિયમોનું બીજીતરફવાલાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.

Golden Infrastructure

Partner

૧૦. એકતરફવાલા આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં સદરહુ યોજના પૂર્ણ કરી ના શકે અને સદરહુ મિલકતનું બીજીતરફવાલાને કબજો સોંપી ન શકે તો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે બીજીતરફવાલાએ ચુકવી આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક બેંકરેટ મુજબ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને વ્યાજની રકમ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, કુદરતી હોનારત, માલ-સામાનની અછત સરકારી નિતી-નિયમોમાં થતા ફેરફારને કારણે બાંધકામ ઉપરોકત મુદતમાં પૂર્ણ ન થઈ શકે તો એકતરફવાલા તેવુ બાંધકામ પૂર્ણ કરવા સારું યોગ્ય સમય વધારવાની રજુઆત કરવાને હકકદાર છે અને રહેશે અને તે સમયે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જરૂરી સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે., પરંતુ સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશનની તારીખથી માસ-૨ (બે) માં બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે, જો તેમ કરવામાં બીજીતરફવાલા ઢીલ કરે તો વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને બાકી વેચાણ અવેજની રકમ વાર્ષિક બેંકરેટ મુજબના વ્યાજ સહીતની ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

૧૧. સદરહુ સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતા તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ તથા ઈલેકટ્રીકસીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામ અમો એકતરફવાલા દ્વારા સારી કવોલીટીના નાંખવાના છે. આવા કોઈપણ યંત્રને/સાધનો કે ફીટીંગ્સને થતું નુકસાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે અમો એકતરફવાલા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકસાન કે અકસ્માત નથી તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલા અમો એકતરફવાલા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં, જે અંગે તમો બીજીતરફવાલા અમો એકતરફવાલાને પાકી ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવા તમામ યંત્ર, યાંત્રિક સાધનો, ફીટીંગ્સ વિગેરેનું જરૂરી તમામ મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.

૧૨. તમો બીજીતરફવાલા આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મિલકતમાં જો કોઈ એકસ્ટ્રા વર્ક એટલે કે સ્કીમના સ્પેસીફીકેશન સિવાયનું અગર સ્પેસીફીકેશનથી અલગ અગર વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મિલકતના

Golden Infrastructure
Partner

સ્પેસીફીકેશનથી અલગ કોઈપણ કામ કરાવવા ઈચ્છતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા એકસ્ટ્રા વર્કની જે કાંઈપણ રકમ થતી હોય તે રકમની ચૂકવણી તમો બીજીતરફવાલાએ અમો એકતરફવાલાને આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં ચૂકવી આપવાની છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં આવી ચૂકવણી તમો બીજીતરફવાલા ઉપરોકત મુદતમાં ન કરો તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાલા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું નહી અને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ આવા એકસ્ટ્રા વર્કની રકમની ચૂકવણી બાદ જ કરી આપશે. વળી, જો તમો બીજીતરફવાલા આવી એકસ્ટ્રા વર્કની રકમ નકકી થયેલ સમય મર્યાદામાં ન ચૂકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર આપો-આપ રદબાતલ થયેલ ગણવાનો છે.

૧૩. આથી તમો બીજીતરફવાલા અમો એકતરફવાલાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે.....

૧૩.૧ તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ બંગલાનું તથા સદરહુ સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખૂબ જ સારી રીતે કરવાનું છે અને સદરહુ યોજના સંકુલ અને પોતાના બંગલા તથા બંગલાની આગળ-પાછળ તથા તેને અડીને આવેલ માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યા ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ સદરહુ ફલેટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલનશીલ જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા પર્યાવરણને આપતિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીજવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહી કે રાખશે નહીં.

૧૩.૨ વધુમાં,તમો બીજીતરફવાલાના બંગલામાં આવેલ રસોડું, બાથરૂમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જયાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાલાની છે. આમ, બીજીતરફવાલાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ બંગલાનું ભવિષ્યમાં સંપૂર્ણપણે યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ બીજીતરફવાલાએ કરવાનું છે અને ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈપણ

Golden Infrastructure

Partner

રીતે તમો બીજીતરફવાલાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર બંગલા કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાલાની છે અને તેવા સંજોગોમાં આવુ રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનનસ તમો બીજીતરફવાલાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.

૧૩.૩ વધુમાં, તમો બીજીતરફવાલાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકતમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજીયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.

૧૩.૪ વધુમાં, તમો બીજીતરફવાલાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ બંગલામાં કે સદરહુ સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃતિ તમો બીજીતરફવાલાએ કરવાની રહેશે નહીં તેમજ સદરહુ યોજનામાં આવેલા બંગલાના તમામ સભાસદો તેમના વાહનો તેમના બંગલાના આગળના ભાગે આવેલ માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં અગર તો એકતરફવાલા દ્વારા જે જગ્યા નિયત કરવામાં આવેલ હોય તે જગ્યામાં જ બીજીતરફવાલાએ તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે અને બંગલાના આગળના ભાગે આવેલ માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં બીજીતરફવાલાએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારનું કાચું-પાકું કે પતરાના શેડવાળું કે પાર્કીંગ અંગેના શેડો બનાવીને સદર યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં અને જો તેમ છતાં તેવું કોઈપણ કાર્ય બીજીતરફવાલા દ્વારા કરવામાં આવશે તો તે દુર કરવાને એકતરફવાલા અગર તો એકતરફવાલા દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલ સોસાયટી/સર્વિસ સોસાયટી હકકદાર રહેશે.

૧૩.૫ વધુમાં સદરહુ યોજના અંગે તમો બીજીતરફવાલા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ ઈત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની છે અને આવા ખર્ચની રકમની ઉઘરાણી

Golden Infrastructure
Partner

કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી તમો બીજીતરફવાલાએ ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસમાં ચૂકવી આપવાની છે.

૧૪. એકતરફવાલા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાલાના નામનો જ લખી આપશે, અને બીજીતરફવાલા કોઈપણ સંજોગોમાં પોતાના નામમાં એકતરફવાલાની સંમતિ વગર ફેરફાર કરી શકશે નહીં.

૧૫. સદરહુ ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ મિલકતની બાંધકામમાં સ્ટ્રકચર ખામી અથવા વર્કમેનશીપ અથવા માલ-સામાનની ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈ બાબતે કે ડેવલોપમેન્ટ સબંધે કે બુકીંગ એગ્રીમેન્ટની સમજુતી મુજબ અમો લખી આપનારના અન્ય બંધનો, ફરજો અંગેની ખામી તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષના સમયગાળાની અંદર અમો લખી આપનારની ફરજ બનશે કે ૩૦ દિવસની અંદર વધારાનો ચાર્જ વસુલ કર્યા સિવાય તેવી ખામીઓ સુધારી આપવાની છે અને રહેશે પરંતુ સદરહુ મિલકતમાં વેચાણ લેનાર પોતે કે પોતાના પ્રતિનિધી મારફતે સ્ટ્રકચર કે તેના મુળભુત માળખામાં/બાંધકામમાં કે ફીટીંગ્સમાં કોઈપણ ફેરફાર કે તોડફોડ કરાવે અને તેથી કરીને બિલ્ડીંગ, ફીટીંગ્સ કે સ્ટેબીલીટીમાં ખામી સર્જાય તો તે અંગે લખી આપનારને જવાબદાર ગણાવી શકાશે નહીં અને તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.

૧૬. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતોનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનુ રહેશે કે આ ડ્રાફટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈને આધીન છે અને રહેશે.

૧૭. ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કાયદામાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવામાં આવે અગર તો કાયદાના જરૂરી અર્થઘટનો કરવામાં આવે તો તે મુજબના સુધારા-વધારા કરી શકાશે તેમ સમજીને આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે એમ

Golden Infrastructure

Partner

માનવું તથા સમજવું અને જો કરારની કોઈપણ શરત કે હકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય કે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

૧૮. ભવિષ્યમાં આ વેચાણ બાનાખતના કરારના પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારના મનભેદ અગર મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ આ કરારના બંન્ને પક્ષકારોએ સાથે મળી સમજી, વિચારીને દુર કરવાના છે અને રહેશે તેમજ સમાધાન ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ રેરા ઓથોરીટી જે કાંઈ નિર્ણય કરે તે આ કરારના બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજવવાની થતી તમામ નોટીસો લખાવી લેનાર તથા લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી તથા ઈ-મેઈલ આઈ.ડી અથવા અંડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી ઉપરોકત મથાળે દર્શાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેથી તેઓની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

૨૦. સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજ ઉપરાંત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને માસિક મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, બીજીતરફવાલાની સુચના મુજબના વધારાના કામકાજ કે આંતરિક સુધારા અંગેના ખર્ચની રકમ, ફાયર પ્રોટેક્શન સીસ્ટમ કે સરકારશ્રી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે તમામ સુવિધાઓ અંગેની રકમ અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે.

૨૧. આ વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મીલકત પરત્વે બીજીતરફવાલાને મળતા હક્કો બીજીતરફવાલા એકતરફવાલાની લેખિત સંમતિ સિવાય અન્ય કોઇને કોઈપણ રીતે તબદીલ કરવા કે ટ્રાન્સફર, એસાઇન કરવાને હક્કદાર નથી તેમ છતાં જો બીજીતરફવાલા તેવું કોઇ વર્તન કરશે તો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાત્તલ થયેલ ગણાશે અને એકતરફવાલા સદરહુ મીલકત અન્ય કોઇને તબદીલ કે ટ્રાન્સફર એસાઇન કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે અંગે બીજીતરફવાલાના કોઇ વાંધા તકરાર ચાલશે નહીં.

૨૨. સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જો કોઇ કાયદા અન્વયે કોઇ મંજુરીઓ

Golden Infrastructure

Partner

કે પરવાનગીઓ મેળવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગીઓ બીજીતરફવાલાએ તેમના ખર્ચે અને જોખમે મેળવવાની રહેશે., આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને એકતરફવાલાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ જ્યારે બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકતનો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવી આપે ત્યારબાદ જ બીજીતરફવાલાના નામનો કરી આપવાનો છે., અને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહુ મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે.

૨૨.૧ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ એકતરફવાલાએ હાલમાં સરકારશ્રીનાં હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ થયેલા પ્લાન મુજબ નિયમોનુસાર અને સ્પેશીફીકેશન મુજબ કરવાનું હાથ ધરેલ છે., અને તેવું બાંધકામ હાલમાં ચાલુ છે., પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીના બિલ્ડીંગ બાયલોઝમાં સુધારા વધારા થાય., તે મુજબ બાંધકામના પ્લાનમાં ફેરફાર થાય, તો તે મુજબના જરૂરી ફેરફાર કરવા એકતરફવાલા હક્કદાર છે અને રહેશે., તેમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈપણ પ્રકારના વાંધા કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવાના રહેશે નહીં.

૨૩. સદરહુ "SWARNIM BUNGLOWS" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ બંગલાઓના આગળ તથા પાછળના ભાગે તથા તેને અડીને માં જે માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યાઓ આવેલી છે તે બીજીતરફવાલા હોલ્ડરોએ કોઈપણ રીતે કવર્ડ કરવાની નથી., કે તેની સ્થળ સ્થિતિમાં બીજીતરફવાલા બંગલાના માલિકોએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી.

૨૪. સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ જેવું કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી ઈત્યાદી તમામ બીજીતરફવાલા એકલાએ ભોગવવાનું છે.

૨૫. સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, મહેસુલ, ઈલેકટ્રીક લાઈટબીલ કે અન્ય ટેક્ષો બીજીતરફવાલાએ ભરવાના છે.

૨૬. આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, આ વેચાણ

બાનાખતના કરારની મુદતમાં બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકત અંગેના બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ લોન સહિત ચુકવવામાં ઢીલ અગર વિલંબ કરે તો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે, અને બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી રેરા એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ અન્વયે કાર્યવાહીઓ કરીને જરૂરી રકમ બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તે રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવાનાં હકકો બીજીતરફવાલાને રહેશે નહીં, અને તે અંગે બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા સામે કોઈપણ પ્રકારના હકક દાવા ઉપિસ્થત કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં, અને સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા અન્ય કોઈપણ ત્રાહિત વ્યકિત શખ્સ સંસ્થાને વેચાણ તબદીલ ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવાને હકકદાર રહેશે, અને તે અંગે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહીં.

૨૭. સદરહુ મીલકતને મેઈન્ટેઈન કરવા સારૂ એકતરફવાલા દ્વારા જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે, તેવી સર્વિસ સોસાયટીમાં બીજીતરફવાલાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે., અને તેવી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે., તથા તેનો થયેલ ખર્ચ બીજીતરફવાલાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે., વધુમાં એસોશીએસન દ્વારા ભવિષ્યમાં માસિક કે વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ નક્કી કરવામાં આવે તો તે ભરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે.

૨૮. એકતરફવાલાએ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ (રેરા) ના કાયદાની કલમ ૧૭ મુજબ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરી આ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાની જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ વણવહેંચાયેલ મિલકતો જેવી કે રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ ઈત્યાદી તમામમાં બીજીતરફવાલાનો વણ વહેંચાયેલ જે કાંઈ હિસ્સો પોષાય છે તે વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો પણ એકતરફવાલા આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં લખી આપે છે જેથી તેવા વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન તથા અન્ય કોમન સવલતો અંગે ભવિષ્યમાં એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત

Golden Infrastructure

Partner

ઉપસ્થિત થાય તો તે બીજીતરફવાલા/સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને કરી આપવાનો છે અને રહેશે અને તે અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભ્યો/બીજીતરફવાલાએ તેના વરાડે પડતો ભોગવાનો છે અને રહેશે.

૨૯. સદરહુ સ્કીમ/યોજના અન્વયે જે જે જરૂરી સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ, જી.ઈ.બી., અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અદાણી પાવર કે અન્ય કોઈપણ વિભાગમાંથી મળેલ મંજુરીઓની શરતોનું આજે અને ભવિષ્યમાં પાલન કરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.

૩૦. એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે વધુમાં સ્પષ્ટતા થયા મુજબ, એકતરફવાલાએ સદર "SWARNIM BUNGLOWS" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા બંગલાઓ પૈકી **બંગલા નંબર .... ની સમચોરસમીટર .... ની જમીન (રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વણવહેંચાયેલ સમચોરસમીટર .... સહીતની) તથા તેના ઉપર આવેલ સમચોરસમીટર .... ના કાર્પેટ એરીયા (પ્લાન મુજબ સમચોરસમીટર .... ના બિલ્ટઅપ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત** આવેલ છે/આવશે., તેમ જણાવી આ બંગલાનો કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે., પરંતુ જો અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાના અંતિમ પ્લાન (બી.યુ. પરમીશન) માં સદર બંગલાના ક્ષેત્રફળમાં ૩ % થી વધારે વધ-ઘટ થાય તો તે વધ-ઘટ એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલાએ કબુલ, મંજુર રાખવાની છે., અને તે મુજબ એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલાએ અવેજની લેવડ-દેવડ કરવાની છે અને રહેશે., અને બંગલાના માપ/ક્ષેત્રફળ બાબતે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા સામે કોઈ વાંધા, તકરારો ઉપસ્થિત કરવાના નથી., તેવી સમજ એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ છે., અને તે સમજને આધિન આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે.

૩૧. સદર યોજનાની નોંધણી બાબતનું સર્ટીફીકેટ Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA), ગાંધીનગરનાએ તારીખ : ૦૪/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD

Golden Infrastructure

Partner

CITY/AUDA/RAA03083/040718 થી આપેલ છે, અને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ-૨૦૧૬ ના કાયદાઓની જોગવાઈઓને આધિન કરવામાં આવેલ છે. જેની શરતોનું પાલન આ કરારના બંન્ને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે કરવાનું છે અને રહેશે.

૩૨. "ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોએ ભેગા મળી સદરહુ યોજનામાં આવેલ ફલેટો/બંગલાઓ/દુકાનોના વેચાણ બાનાખતના કરારો તથા વેચાણ દસ્તાવેજોમાં સહી મતા કરવા અંગેની સત્તા અને અધિકાર "ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારશ્રી દામજીભાઈ નાથાભાઈ ગોલને આપવામાં આવેલ છે., અને તેવી મળેલ સત્તા અને અધિકારની રૂઈએ આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારશ્રી દામજીભાઈ નાથાભાઈ ગોલએ તેમનાં સહી મતા કરેલ છે.

-:: પરીશીષ્ટ ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર ૧૯૯/અ ની સમચોરસમીટર ૭૭૩૯ તથા બ્લોક નંબર ૧૯૯/બ ની સમચોરસમીટર ૭૭૪૦ એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર ૧૫૪૭૯ ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૭ (ઓગણજ-ગોતા-જગતપુર-છારોડી-ખોડીયાર-ખોરજ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫ (જુના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫/૧ તથા ૭૫/૨) ની સમચોરસમીટર ૯૨૮૭ (સમચોરસમીટર ૮૮૫૦.૫૮ રહેણાંક તથા સમચોરસમીટર ૪૩૬.૪૨ વાણીજ્ય) નાં હેતુ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર "SWARNIM BUNGLOWS" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા બંગલાઓ પૈકી **બંગલા નંબર .... ની સમચોરસમીટર .... ની જમીન (રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વણવહેંચાયેલ સમચોરસમીટર .... સહીતની) તથા તેના ઉપર આવેલ સમચોરસમીટર .... ના કાર્પેટ એરીયા (પ્લાન મુજબ સમચોરસમીટર .... ના બિલ્ટઅપ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત.**

Golden Infrastructure
Partner

જેના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેની ખુંટચાર વચ્ચે આવેલ બાંધકામવાળી મીલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની "SWARNIM BUNGLOWS" નામની યોજનામાં મુકવામાં આવેલ રસ્તાની જમીનમાં થઈને હરહંમેશ વાહન સહીત તેમજ વગર વાહને જવા આવવાના હક્કો સહીતની તથા તેમાં થઈને નળ ગટરના પાઈપો તથા તાર ટેલીફોનના દોરડાં વિગેરે લાવવા લઈ જવાના હક્કો સહીતની તથા સદરહુ મીલકત અંગેના બીજા જે જે હક્કો હોય તે તે તમામ હક્કો સહીતની સદરહુ મીલકત.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાલાએ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ સિવાય, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રટરો, તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ માહે, સને ૨૦ નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

એકતરફવાલા :-
"ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" એ નામની
ભાગીદારી પેઢીનાં વતી અને તરફથી
તેનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર-
દામજીભાઈ નાથાભાઈ ગોલએ
તેમનું મતુ નીચે જણાવેલ
બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

Golden Infrastructure
Partner

૧. ---------------------------

૨. ---------------------------

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

એકતરફવાલા :-
"ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર-

દામજીભાઈ નાથાભાઈ ગોલ

બીજીતરફવાલા :-

....

....

Golden Infrastructure
Partner

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ જગતપુરની સીમમાં **"SWARNIM SKY"** ના નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે, અને તેમાં આવેલ રહેણાંકના હેતુના ફલેટો તથા વાણિજ્યના હેતુની દુકાનો પૈકી પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની ચાલુ બાંધકામવાલી મીલકતનો કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર.

Golden Infrastructure

Partner

''ગોલ્ડનઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર'' (PAN: AANFG6974G)
એ નામની ભાગીદારી પેઢી, જેની ઓફિસ : સ્વર્ણિમ હેકઝા, ગોકુલ હોટલ પાછળ, ગોતા, અમદાવાદ મધ્યે આવેલી છે., અને જેનું પત્ર વ્યવહાર ઠેકાણું, ૨, સામર્થ્ય બંગ્લોઝ, વૃંદાવન-૩ ની સામે, થલતેજ-શીલજ રોડ, થલતેજ, અમદાવાદ છે.

જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાલા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાલા''ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર'' એ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેનાં હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રટરો, તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાલા.

અને

શ્રી .... (PAN: ....)
ભારતીય નાગરિક, પુખ્તવયના, ધર્મે હિન્દુ, રહેવાસી, ...
...નાં.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાલા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાલાનો તથા બીજીતરફવાલાનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીક્યુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે બીજીતરફવાલા.

વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

--- જત ---

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર ૧૯૯/અ ની સમચોરસમીટર ૭૭૩૯ તથા બ્લોક નંબર ૧૯૯/બ ની સમચોરસમીટર ૭૭૪૦ એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર ૧૫૪૭૯ ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન

Golden Infrastructure
Partner

પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૭ (ઓગણજ-ગોતા-જગતપુર-છારોડી-ખોડીયાર-ખોરજ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫ ની સમચોરસમીટર ૯૨૮૭ ની જમીન પ્રથમ નિકુંજભાઈ દામજીભાઈ ગોલ, દામજીભાઈ નાથાભાઈ ગોલ, ચંદુભાઈ નાથાભાઈ ગોલ, વરૂણદેવ દામજીભાઈ ગોલ, વિપુલભાઈ ભુપતભાઈ પટેલ, શ્રુતિબેન તે જીવણભાઈની દિકરી તે વિપુલભાઈ પટેલની અ.સૌ.ઔરત, ફુલજીભાઈ અરજણભાઈ લાખાણી તથા અમૃતભાઈ શંકરભાઈ પટેલ એમ સર્વેના નામ ઉપર ચાલતી આવેલી.

૨. ત્યારબાદ, મોજે ગામ જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર ૧૯૯/અ ની સમચોરસમીટર ૭૭૩૯ તથા બ્લોક નંબર ૧૯૯/બ ની સમચોરસમીટર ૭૭૪૦ એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર ૧૫૪૭૯ ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૭ (ઓગણજ-ગોતા-જગતપુર-છારોડી-ખોડીયાર-ખોરજ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫ ની સમચોરસમીટર ૯૨૮૭ ની જમીનમાં નિકુંજભાઈ દામજીભાઈ ગોલ, દામજીભાઈ નાથાભાઈ ગોલ, ચંદુભાઈ નાથાભાઈ ગોલ, વરૂણદેવ દામજીભાઈ ગોલ, વિપુલભાઈ ભુપતભાઈ પટેલ, શ્રુતિબેન તે જીવણભાઈની દિકરી તે વિપુલભાઈ પટેલની અ.સૌ.ઔરત, ફુલજીભાઈ અરજણભાઈ લાખાણી તથા અમૃતભાઈ શંકરભાઈ પટેલ એમ સર્વેનો જેટલો વણવહેંચાયેલો હક્ક તથા હિસ્સો પોષાય છે તેટલા જ વણવહેંચાયેલા હક્ક તથા હિસ્સાથી તેઓ સર્વેએ ભેગા મળીને તારીખ ૧૪/૧૧/૨૦૧૪ ના રોજ "ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીની રચના કરેલ, અને તેવી ભાગીદારી પેઢીના અનુસંધાને તારીખ ૨૭/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ "ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સપ્લીમેન્ટરી કરાર કરેલ.

૩. ત્યારબાદ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૭ (ઓગણજ-ગોતા-જગતપુર-છારોડી-ખોડીયાર-ખોરજ) અન્વયે ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫ પૈકી ની સમચોરસમીટર ૪૬૪૩ (સર્વે નંબર ૧૯૯/અ) ની જમીનને જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદનાંએ તારીખ ૦૩/૦૮/૨૦૧૫ નાં હુકમ ક્રમાંક નંબરઃ સીબી/એડીએમ/ ત.બી.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસ.આર.-૨૦૪/૨૦૧૫ થી રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરેલ છે.

Golden Infrastructure

Partner

૪. ત્યારબાદ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૭ (ઓગણજ-ગોતા-જગતપુર-છારોડી-ખોડીયાર-ખોરજ) અન્વયે ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫ પૈકી ની સમચોરસમીટર ૪૬૪૪ (સર્વે નંબર ૧૯૯/બ) ની જમીનને જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદનાંએ તારીખ ૧૨/૦૪/૨૦૧૬ નાં હુકમ ક્રમાંક નંબરઃ સીબી/એડીએમ/ ત.બી.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસ.આર.-૯૩/૨૦૧૬ થી સમચોરસમીટર ૪૨૦૭.૫૮ રહેણાંકના હેતુ સારૂ તથા સમચોરસમીટર ૪૩૬.૪૨ વાણીજયનાં હેતુ સારૂ બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરેલ છે, અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકના રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૨૬૪૪ થી તારીખ ૦૩/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ., અને જે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ ૦૮/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૫. ત્યારબાદ ''ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર'' એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો દ્વારા કરવામાં આવેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજ અને તે અન્વયે કરવામાં આવેલ સપ્લીમેન્ટરી કરારને યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ગણતરી સારુ નાયબ કલેકટરશ્રી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મુલ્યાંકન તંત્ર વિભાગ-૧, અમદાવાદ સમક્ષ રજુ કરવામાં આવેલ અને તે અન્વયે નાયબ કલેકટરશ્રી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મુલ્યાંકન તંત્ર વિભાગ-૧, અમદાવાદના દ્વારા તારીખ ૦૧/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ હુકમ ક્રમાંક નંબર સ્ટેમ્પ-૧/પાર્ટનરશીપ ડીડ થી હુકમ કરવામાં આવેલ અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકના રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૨૭૨૨ થી તારીખ ૦૬/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૬. આમ, ઉપરોક્ત હકીકતે મોજે ગામ જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર ૧૯૯/અ ની સમચોરસમીટર ૭૭૩૯ તથા બ્લોક નંબર ૧૯૯/બ ની સમચોરસમીટર ૭૭૪૦ એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર ૧૫૪૭૯ ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૭ (ઓગણજ-ગોતા-જગતપુર-છારોડી-ખોડીયાર-ખોરજ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫ (જુના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫/૧ તથા ૭૫/૨) ની સમચોરસમીટર ૯૨૮૭ (સમચોરસમીટર ૮૮૫૦.૫૮ રહેણાંક તથા સમચોરસમીટર ૪૩૬.૪૨ વાણીજ્ય) નાં હેતુ ની બીનખેતીની જમીનના એકતરફવાલા ''ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર'' એ નામની ભાગીદારી

Golden Infrastructure

Partner

પેઢી કુલ સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપિત થયેલ., અને તેવી જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલીક અને કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલાનાં નામ ઉપર ચાલતી આવેલી છે, અને જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૭. સદરહુ જમીનને મળેલ બીનખેતીની પરવાનગીની રૂઈએ એકતરફવાલાએ તેનાં ઉપર રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ ફલેટો તથા બંગલા તથા વાણિજ્યના હેતુની દુકાનોની યોજનાનું આયોજન કરેલ., અને તે પૈકી ફલેટો તથા દુકાનોના બાંધકામ કરાવવા અંગેનાં પ્લાનો એકતરફવાલાએ તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાં રજૂ કરેલ, અને તેવા પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાંએ તારીખ ૨૯/૦૯/૨૦૧૬ નાં રોજ રજાચીઠ્ઠી નંબર ૭૦૪૭/૦૮૦૭૧૬/એ૬૮૦૪/આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક-"એ" ના યુનિટ ૨૦ તથા ૭૦૪૮/૦૮૦૭૧૬/એ૬૮૦૫/આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક-"બી" ના યુનિટ ૨૮ તથા ૭૦૪૯/૦૮૦૭૧૬/એ૬૮૦૬/આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક-"સી" ના યુનિટ ૨૮ એમ મળી કુલ્લે ૭૬ રેસીડેન્સીયલ યુનિટ, પાર્કીંગ, સ્ટેર કેબીન, લીફ્ટના પ્લાન મંજુર કરેલ છે, અને તેવા મંજુર થયેલ પ્લાનો પૈકી બ્લોક-"એ" તથા બ્લોક-"સી" ના સરકારશ્રીના નિતિ-નિયમોનુસાર પ્લાનોમાં સુધારા વધારા થતા હોઈ તેવા સુધારા વધારા સાથેના રીવાઈઝ્ડ પ્લાનો એકતરફવાલાએ તૈયાર કરાવી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાં રજૂ કરેલ, અને તેવા પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાંએ તારીખ ૪/૧૨/૨૦૧૮ નાં રોજ રજાચીઠ્ઠી નંબર ૧૦૬૦૯/૦૮૦૭૧૬/એ૬૮૦૪/આર૧/એમ૧ થી બ્લોક-"એ" ના રેસીડેન્સીયલ યુનિટ ૨૮ તથા ૧૦૬૧૦/૦૮૦૭૧૬/એ૬૮૦૬/આર૧/એમ૧ થી બ્લોક-"સી" ના રેસીડેન્સીયલ યુનિટ ૨૮ તથા નોન-રેસીડેન્સીયલ યુનિટ ૧૪ એમ મળી કુલ્લે ૮૪ રેસીડેન્સીયલ યુનિટ તથા ૧૪ નોન-રેસીડેન્સીયલ યુનિટ, પાર્કીંગ, સ્ટેર કેબીન, લીફ્ટના પ્લાન મંજુર કરેલ છે., અને જે બાંધકામવાલી મીલકત **"SWARNIM SKY"** ના નામથી ઓળખાય છે.

સદરહુ જમીનને મળેલ બીનખેતીની પરવાનગીની રૂઈએ એકતરફવાલાએ

Golden Infrastructure

Partner

તેનાં ઉપર રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ ફલેટો તથા બંગલા તથા વાણિજ્યના હેતુની દુકાનોની યોજનાનું આયોજન કરેલ., અને તે પૈકી બંગલાના બાંધકામ કરાવવા અંગેનાં પ્લાનો એકતરફવાલાએ તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાં રજૂ કરેલ, અને તેવા પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાંએ તારીખ ૪/૧૨/૨૦૧૮ નાં રોજ રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૦૬૩૮/૨૪૧૦૧૮/એ૦૪૮૧/આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક-"એ" (ટેનામેન્ટ નંબર ૧ થી ૭) તથા રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૦૬૩૯/૨૪૧૦૧૮/એ૦૪૮૨/ આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક-"બી" (ટેનામેન્ટ નંબર ૮ થી ૧૫) તથા રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૦૬૪૦/૨૪૧૦૧૮/એ૦૪૮૩/આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક-"સી" (ટેનામેન્ટ નંબર ૧૬ થી ૧૯) તથા સ્ટેર કેબીનના પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

૮. સદર **"SWARNIM SKY"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાની જમીન તથા ઉપરોકત પેરામાં જણાવેલ તમામ બાંધકામવાળી મિલકત તથા પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની બાંધકામવાળી મિલકત એકતરફવાલાની કુલ સ્વતંત્ર, માલિકીપણાં, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે જે સરકારી, અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં માલિક, કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલાના નામ ઉપર ચાલે છે તે પૈકી પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની બાંધકામવાળી મિલકત જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે, અને જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૯. એકતરફવાલાએ સદરહુ યોજના તેમજ તેમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અંગે બીજીતરફવાલાને સંપૂર્ણ રીતે માહિતગાર કરેલ., અને તેનાથી સંપૂર્ણપણે માહિતગાર થઈને બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ., અને તે અંગેની જરૂરી ચર્ચા વિચારણા એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલા વચ્ચે અવાર-નવાર કરવામાં આવેલ, અને તે ચર્ચા-વિચારણાના અંતે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી આ વેચાણ બાનાખતના કરારની રૂઈએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

૧૦. એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢી દ્વારા સદરહુ યોજના અંગે કન્સ્ટ્રકશન પ્રોજેકટ

Golden Infrastructure
Partner

લોન મેળવવામાં આવેલ નથી કે હાલમાં ચાલુ નથી., અને સદરહુ મિલકત આજ અગાઉ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર એકતરફવાલાએ કોઈપણ જાતની લોન લઈ બોજો ઉત્પન્ન કરેલ નથી અને સદરહુ મિલકતમાં એકતરફવાલા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ કે હકક, હીસ્સો નથી. આમ સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહુ મિલકત એકતરફવાલાને વેચવા, સાટવા તેમજ ટ્રાન્સફર કરવાનો કાયદેસરનો હકક અને અધિકાર છે, તે હકક, અધિકારની રૂઈએ સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને આજરોજ નીચે જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધિન રહીને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

-:: શરતો અને સમજુતીઓ ::-

૧. આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદત આજરોજથી તારીખ- **૩૧/૧૦/૨૦૨૦** સુધીની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરસ્પરની સમજુતી અને બજારભાવ મુજબ ઉચ્ચક **રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા** માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, અને તે કિંમતે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું કબુલ રાખેલ છે.

૨.૧ સદરહુ મિલકતની ઉપરોકત પેરામાં જણાવેલ ઉચ્ચક કિંમતમાં સદરહુ મિલકતના બાંધકામની કિંમત તથા સદરહુ મિલકતના વરાડે આવતી વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનની કિંમત તથા પાર્કીંગ, રોડ અને કોમન પ્લોટમાં આવેલ તમામ સુખ સુવિધાઓની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

૨.૨ સદરહુ મીલકતના બાનાપેટે તથા વેચાણના અવેજપેટે

Golden Infrastructure

Partner

એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી નીચે જણાવ્યા મુજબ રકમ લીધેલ છે.

તારીખ	**રૂપિયા**	**ચેક નંબર**	**બેંકનું નામ**
.../.../૧૮	................./-	....	....

એ રીતે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કુલ **રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા** એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી બાનાપેટે તથા વેચાણ અવેજપેટે લીધેલ છે, જે રકમ એકતરફવાલાને મળ્યાનું આથી કબુલ રાખે છે, અને તેની આથી પાકી પહોંચ છે., અને જે રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાની છે અને રહેશે અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાલા દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલ સમયમાં બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

૩. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ ઉપરાંત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વેટ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, સેસ તથા સંલગ્ન અન્ય કરવેરાઓ, ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાય ચાર્જીસ, માસિક મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, બીજીતરફવાલાની સુચના મુજબના વધારાના કામકાજ કે આંતરિક સુધારા અંગેના ખર્ચની રકમ, ફાયર પ્રોટેકશન સીસ્ટમ કે સરકારશ્રી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તે તમામ સુવિધાઓ અંગેની રકમ અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે.

૪. સદરહુ જમીન તથા સદરહુ મિલકત તથા સદરહુ યોજનાના નીચે દર્શાવેલા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ/કાગળો બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી મેળવી તેની જરૂરી ચકાસણી બીજીતરફવાલાએ કાયદાના નિષ્ણાંત વ્યકિતઓ પાસે કરી-કરાવી લીધેલ છે.

૪.૧ સદરહુ જમીનના ૭/૧૨, ૮-અ ની નકલ.
૪.૨ ગામ નમુના નંબર : ૬ ની નકલ.

Golden Infrastructure

Partner

૪.૩ બિનખેતીના હુકમની નકલ.
૪.૪ એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢીના કરારની નકલ.
૪.૫ ફ્લેટો/દુકાનોના પ્લાન, રીવાઈઝ્ડ પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠી
૪.૬ સદરહુ જમીનના ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ વીથ રીપોર્ટની નકલ.

એ રીતેના ઉપર દર્શાવેલા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તથા અન્ય તમામ કાગળોની ચકાસણી બીજીતરફવાલાએ કરી-કરાવી લીધેલ છે. આમ, સદર જમીન/ સદર મિલકત/સદર યોજનાના રાઈટ, ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને તે બીજીતરફવાલાએ માન્ય રાખેલા છે. આમ, બીજીતરફવાલાને સદર જમીન/ સદર મિલકત/સદર યોજનાના રાઈટ, ટાઈટલ્સ બાબતે કોઈ તકરાર નથી.

૫. સદરહુ મિલકત ઉપર બીજીતરફવાલા હાઉસીંગ લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે તેઓએ એકતરફવાલાને જાણ કરવાની રહેશે અને એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકત અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પુરા પાડવાના રહેશે અને તેવી લોન મેળવવા અંગેની કાર્યવાહીઓમાં એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને જરૂરી સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

૬. આ વેચાણ બાનાખત કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકતનો રહેણાંકીય ઉપયોગ સિવાય બીજીતરફવાલા સદરહુ મિલકતનો અન્ય કોઈપણ રીતે ઉપયોગ કરવા હકકદાર હતા નહીં, છે નહીં કે રહેશે નહીં તેની આથી બીજીતરફવાલા પાકી ખાતરી તથા બાંહેધરી આપે છે અને ભવિષ્યમાં ફલેટના નંબરોમાં જો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈ વાંધા, તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના નથી.

૭. એકતરફવાલા/લખી આપનાર દ્વારા સદર **"SWARNIM SKY"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમાં વાપરવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ ઈત્યાદી તમામ તથા કોમન એમીનીટીઝ અંગેની સમજ આપતુ જે બ્રોશર તૈયાર કરવામાં આવેલ છે જેથી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારને સદર યોજના અંગેની જરૂરી સમજ/માર્ગદર્શન

Golden Infrastructure
Partner

સરળતાથી મળી રહે પરંતુ તેવા બ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ વિગતોનો સમય અને સંજોગોના આધારે ફેરબદલ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવો ફેરબદલ કરવા એકતરફવાલા/લખી આપનાર હકકદાર છે અને રહેશે અને તેવા ફેરબદલ અંગે બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી અને જો તેવી કોઈપણ તકરારો લખાવી લેનાર/ બીજીતરફવાલા દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવે તો તે આ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે અને સદર યોજનાના બ્રોશરમાં જે ફર્નીચર દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ફકત અને ફકત સદર યોજનાના સભાસદો તેમની બાંધકામવાલી મિલકતમાં સરળતાથી ફર્નીચર કામ કરી શકે તે હેતુ સારું જ બ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે જેથી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારે આ બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફર્નીચર બાબતે કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી અને જો કરીએ-કરાવીએ તો તે આ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે.

૮. સદર **"SWARNIM SKY"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા બ્લોકો પૈકી બ્લોક નંબર-એ, બી તથા સી ના ઉપરના ભાગે જે કોમન ધાબુ/ટેરેસ આવેલ છે તે ધાબુ/ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ જે તે બ્લોકના ફલેટના સભાસદોએ સાથે મળીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે., જે ધાબા/ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ જે તે બ્લોકના દુકાનના માલિકોએ કરવાનો નથી., અને તેવા ધાબા/ટેરેસના વાપર ઉપયોગ બાબતે બીજીતરફવાલાએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની છે, નહીં કે રહેશે નહીં અને તેવા કોમન વપરાશી ધાબા/ટેરેસ ઉપર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરાવવાનું નથી કે તેવું કોમન ધાબુ/ટેરેસ કવર્ડ કરવાનું નથી.

૯. આ વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સંપૂર્ણ રીતે નીચે એનેક્ષર-એ માં દર્શાવ્યા મુજબનું સ્પેસીફીકેશનો મુજબનું એકતરફવાલાએ તારીખ : ૩૧/૧૦/૨૦૨૦ સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું છે અને રહેશે પરંતુ જો અનિવાર્ય સંજોગો જેવા કે બાંધકામના માલસામગ્રીની અછત, લેબરની અછત, હુલ્લડ, તોફાનો, હડતાલ, દૈવી કૃત્યો, ધરતીકંપ, અન્ય કુદરતી આફતો, સરકારની

Golden Infrastructure
Partner

પોલીસીમાં ફેરફારના કારણે તેવું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવામાં કોઈપણ જાતનો વિલંબ અગર ઢીલ થાય તો પરસ્પરની સમજુતીથી આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં વધારો કરી શકાશે.

એનેક્ષર-એ (સ્પેસીફીકેશનો)

૯.૧ આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર વીથ બ્રીક મેસનરી પાર્ટીશન વોલ.

૯.૨ ઈન્ટરનલ ફીનીશ માલા પ્લાસ્ટર અને બહારની બાજુ ડબલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર, ટેક્ષચર અને બે કોટ ગુડ કવોલીટી એક્રેલીક પેઈન્ટ

૯.૩ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૯.૪ કિચનમાં ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીન્ક, વોલટાઈલ અપ ટુ લીંટલ લેવલ, કોટાસ્ટોન ફલોરીંગ ઈન વોશ એરીયા (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૯.૫ ડીઝાઈનર વોલટાઈલ ડેડો એન્ડ ફલોરીંગ ઈન ટોઈલેટ (આર્કીટેકટનીડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૯.૬ સી. પી. ફીટીંગ્સ, સ્ટાન્ડર્ડ સેનેટરી ફીટીંગ્સ, યુ.પી.વી.સી/ સી.પી.વી.સી. પાઈપ ફીટીંગ્સ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૯.૭ ફલશ ડોર વીથ વુડન ફ્રેમ એન્ડ વીથ ગુડ કવોલીટી ફીટીંગ્સ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૯.૮ થ્રી ફેઈઝ કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ વીથ રીકવાયર્ડ ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટસ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૯.૯ ચાઈના મોઝેઈક ઓન ટેરેસ

૧૦. સદરહુ યોજનામાં બુકીંગ કરાવતી વખતે સદરહુ યોજનાના નિતી-નિયમો અંગેની તમામ સમજ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને આપેલ છે તે તમામ નિતી-નિયમો તેમજ ભવિષ્યમાં બનનારા નિતી-નિયમો બીજીતરફવાલાને હર-હંમેશ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને આ તમામ નિતી-નિયમો, શરતો અને યોજના

Golden Infrastructure
Partner

અને યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાનાં નિતી-નિયમોનું બીજીતરફવાલાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.

૧૧. એકતરફવાલા આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદ્દતમાં સદરહુ યોજના પૂર્ણ કરી ના શકે અને સદરહુ મિલકતનું બીજીતરફવાલાને કબજો સોંપી ન શકે તો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે બીજીતરફવાલાએ ચુકવી આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક બેંકરેટ મુજબ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને વ્યાજની રકમ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, કુદરતી હોનારત, માલ-સામાનની અછત સરકારી નિતી-નિયમોમાં થતા ફેરફારને કારણે બાંધકામ ઉપરોકત મુદતમાં પૂર્ણ ન થઈ શકે તો એકતરફવાલા તેવુ બાંધકામ પૂર્ણ કરવા સારું યોગ્ય સમય વધારવાની રજુઆત કરવાને હકકદાર છે અને રહેશે અને તે સમયે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જરૂરી સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે., પરંતુ સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશનની તારીખથી માસ-૨ (બે) માં બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે, જો તેમ કરવામાં બીજીતરફવાલા ઢીલ કરે તો વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને બાકી વેચાણ અવેજની રકમ વાર્ષિક બેંકરેટ મુજબના વ્યાજ સહીતની ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે

૧૨. સદરહુ સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતા તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે લીફટ, બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ તથા ઈલેકટ્રીકસીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામ અમો એકતરફવાલા દ્વારા સારી કવોલીટીના નાંખવાના છે. આવા કોઈપણ યંત્રને/સાધનો કે ફીટીંગ્સને થતું નુકસાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે અમો એકતરફવાલા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકસાન કે અકસ્માત નથી તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલા અમો એકતરફવાલા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં જે અંગે તમો બીજીતરફવાલા અમો એકતરફવાલાને પાકી ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવા તમામ યંત્ર, યાંત્રિક સાધનો, ફીટીંગ્સ વિગેરેનું જરૂરી તમામ મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.

Golden Infrastructure
Partner

૧૩. તમો બીજીતરફવાલા આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મિલકતમાં જો કોઈ એકસ્ટ્રા વર્ક એટલે કે સ્કીમના સ્પેસીફીકેશન સિવાયનું અગર સ્પેસીફીકેશનથી અલગ અગર વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મિલકતના સ્પેસીફીકેશનથી અલગ કોઈપણ કામ કરાવવા ઈચ્છતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા એકસ્ટ્રા વર્કની જે કાંઈપણ રકમ થતી હોય તે રકમની ચૂકવણી તમો બીજીતરફવાલાએ અમો એકતરફવાલાને આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં ચૂકવી આપવાની છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં આવી ચૂકવણી તમો બીજીતરફવાલા ઉપરોકત મુદતમાં ન કરો તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાલા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું નહી અને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ આવા એકસ્ટ્રા વર્કની રકમની ચૂકવણી બાદ જ કરી આપશે. વળી, જો તમો બીજીતરફવાલા આવી એકસ્ટ્રા વર્કની રકમ નકકી થયેલ સમય મર્યાદામાં ન ચૂકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર આપો-આપ રદબાતલ થયેલ ગણવાનો છે.

૧૪. આથી તમો બીજીતરફવાલા અમો એકતરફવાલાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે.....

૧૪.૧ તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટ/મિલકતનું તથા સદરહુ સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખૂબ જ સારી રીતે કરવાનું છે અને સદરહુ યોજના સંકુલ અને પોતાના ફલેટ ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ સદરહુ ફલેટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલનશીલ જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા પર્યાવરણને આપતિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીજવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહી કે રાખશે નહીં.

૧૪.૨ વધુમાં,તમો બીજીતરફવાલાના ફલેટમાં આવેલ રસોડું, બાથરૂમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જયાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી લીકેજ ન થાય

Golden Infrastructure

Partner

તે જોવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાલાની છે. આમ, બીજીતરફવાલાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટનું ભવિષ્યમાં સંપૂર્ણપણે યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ બીજીતરફવાલાએ કરવાનું છે અને તમો બીજીતરફવાલા દ્વારા વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલિકોને અથવા સહ ફલેટ હોલ્ડરોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે જેથી યોજનાના કોલમ બીમ, સ્ટ્રકચર વિગેરેને નુકશાન થવાનો સંભવ છે જેથી આ જણાવ્યા પ્રમાણે અન્ય કોઈપણ રીતે ભવિષ્યમાં તમો બીજીતરફવાલાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર ફલેટ કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાલાની છે અને તેવા સંજોગોમાં આવુ રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનનસ તમો બીજીતરફવાલાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.

૧૪.૩ વધુમાં, તમો બીજીતરફવાલાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકતમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજીયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.

૧૪.૪ વધુમાં, તમો બીજીતરફવાલાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટમાં કે સદરહુ સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃતિ તમો બીજીતરફવાલાએ કરવાની રહેશે નહીં તેમજ સદરહુ યોજનામાં આવેલા ફલેટોના તમામ સભાસદો તેમના વાહનો સુવ્યવસ્થિત રીતે પાર્ક કરી શકે તે હેતુ સારું એકતરફવાલાએ સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફલોર તેમજ માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્કીંગ તૈયાર કરાવેલ છે અને તેવી પાર્કીંગની જગ્યામાં એકતરફવાલા દ્વાર જે જગ્યા બીજીતરફવાલાને ફાળવી આપવામાં આવે તે જગ્યાએ જ બીજીતરફવાલાએ તેમના વાહનો સુવ્યવસ્થિત રીતે અન્ય સભ્યો સાથે સહકારથી હળી-મળીને પાર્કીંગ કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ

Golden Infrastructure

Partner

દુકાનના સભાસદોએ તેમના વાહનો દુકાનના આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં જ પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. આમ, સદર પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઈપણ સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી કે કોઈપણ પ્રકારનો માલ-સામાન મુકવાનો નથી.

૧૪.૫ વધુમાં સદરહુ યોજના અંગે તમો બીજીતરફવાલા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ ઈત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની છે અને આવા ખર્ચની રકમની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી તમો બીજીતરફવાલાએ ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસમાં ચૂકવી આપવાની છે.

૧૫. એકતરફવાલા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાલાના નામનો જ લખી આપશે અને બીજીતરફવાલા કોઈપણ સંજોગોમાં પોતાના નામમાં એકતરફવાલાની સંમતિ વગર ફેરફાર કરી શકશે નહીં.

૧૬. સદરહુ ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ મિલકતની બાંધકામમાં સ્ટ્રકચર ખામી અથવા વર્કમેનશીપ અથવા માલ-સામાનની ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈ બાબતે કે ડેવલોપમેન્ટ સબંધે કે બુકીંગ એગ્રીમેન્ટની સમજુતી મુજબ અમો લખી આપનારના અન્ય બંધનો, ફરજો અંગેની ખામી તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષના સમયગાળાની અંદર અમો લખી આપનારની ફરજ બનશે કે ૩૦ દિવસની અંદર વધારાનો ચાર્જ વસુલ કર્યા સિવાય તેવી ખામીઓ સુધારી આપવાની છે અને રહેશે પરંતુ સદરહુ મિલકતમાં વેચાણ લેનાર પોતે કે પોતાના પ્રતિનિધી મારફતે સ્ટ્રકચર કે તેના મુળભુત માળખામાં/બાંધકામમાં કે ફીટીંગ્સમાં કોઈપણ ફેરફાર કે તોડફોડ કરાવે અને તેથી કરીને બિલ્ડીંગ, ફીટીંગ્સ કે સ્ટેબીલીટીમાં ખામી સર્જાય તો તે અંગે લખી આપનારને જવાબદાર ગણાવી શકાશે નહીં અને તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.

૧૭. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતોનું જયારે પણ અર્થઘટન

Golden Infrastructure
Partner

કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનુ રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈને આધીન છે અને રહેશે.

૧૮. ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કાયદામાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવામાં આવે અગર તો કાયદાના જરૂરી અર્થઘટનો કરવામાં આવે તો તે મુજબના સુધારા-વધારા કરી શકાશે તેમ સમજીને આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે એમ માનવું તથા સમજવું અને જો કરારની કોઈપણ શરત કે હકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય કે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

૧૯. ભવિષ્યમાં આ વેચાણ બાનાખતના કરારના પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારના મનભેદ અગર મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ આ કરારના બંન્ને પક્ષકારોએ સાથે મળી સમજી, વિચારીને દુર કરવાના છે અને રહેશે તેમજ સમાધાન ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ રેરા ઓથોરીટી જે કાંઈ નિર્ણય કરે તે આ કરારના બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૦. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજવવાની થતી તમામ નોટીસો લખાવી લેનાર તથા લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી તથા ઈ-મેઈલ આઈ.ડી અથવા અંડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી ઉપરોકત મથાળે દર્શાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેથી તેઓની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

૨૧. સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજ ઉપરાંત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને માસિક મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, બીજીતરફવાલાની સુચના મુજબના વધારાના કામકાજ

Golden Infrastructure
Partner

કે આંતરિક સુધારા અંગેના ખર્ચની રકમ, ફાયર પ્રોટેક્શન સીસ્ટમ કે સરકારશ્રી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે તમામ સુવિધાઓ અંગેની રકમ અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે.

૨૨. આ વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મીલકત પરત્વે બીજીતરફવાલાને મળતા હક્કો બીજીતરફવાલા એકતરફવાલાની લેખિત સંમતિ સિવાય અન્ય કોઇને કોઇપણ રીતે તબદીલ કરવા કે ટ્રાન્સફર, એસાઇન કરવાને હક્કદાર નથી તેમ છતાં જો બીજીતરફવાલા તેવું કોઇ વર્તન કરશે તો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાત્તલ થયેલ ગણાશે અને એકતરફવાલા સદરહુ મીલકત અન્ય કોઇને તબદીલ કે ટ્રાન્સફર એસાઇન કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે અંગે બીજીતરફવાલાના કોઇ વાંધા તકરાર ચાલશે નહીં.

૨૩. સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જો કોઇ કાયદા અન્વયે કોઇ મંજુરીઓ કે પરવાનગીઓ મેળવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગીઓ બીજીતરફવાલાએ તેમના ખર્ચે અને જોખમે મેળવવાની રહેશે., આ વેચાણ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને એકતરફવાલાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ જ્યારે બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકતનો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવી આપે ત્યારબાદ જ બીજીતરફવાલાના નામનો કરી આપવાનો છે., અને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહુ મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે.

૨૩.૧ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ એકતરફવાલાએ હાલમાં સરકારશ્રીનાં હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ થયેલા પ્લાન મુજબ નિયમોનુસાર અને સ્પેશીફીકેશન મુજબ કરવાનું હાથ ધરેલ છે., અને તેવું બાંધકામ હાલમાં ચાલુ છે., પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીના બિલ્ડીંગ બાયલોઝમાં સુધારા વધારા થાય., તે મુજબ બાંધકામના પ્લાનમાં ફેરફાર થાય, તો તે મુજબના જરૂરી ફેરફાર કરવા એકતરફવાલા હક્કદાર છે અને રહેશે., તેમાં બીજીતરફવાલાએ કોઇપણ પ્રકારના વાંધા કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવાના રહેશે નહીં.

Golden Infrastructure

Partner

૨૪. સદરહુ **"SWARNIM SKY"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા ફલેટોમાં જે બાલ્કની/ગેલેરીનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે., તે બાલ્કની/ગેલેરી બીજીતરફવાલા હોલ્ડરોએ કોઈપણ રીતે કવર્ડ કરવાની નથી., કે તેની સ્થળ સ્થિતિમાં બીજીતરફવાલા ફલેટ હોલ્ડરોએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી.

૨૫. સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ જેવું કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી ઇત્યાદી તમામ બીજીતરફવાલા એકલાએ ભોગવવાનું છે.

૨૬. સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, મહેસુલ તથા ઈલેકટ્રીક બીલ કે અન્ય ટેક્ષો બીજીતરફવાલાએ ભરવાના છે.

૨૭. આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકત અંગેના બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ લોન સહિત ચુકવવામાં ઢીલ અગર વિલંબ કરે તો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે, અને બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી રેરા એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ અન્વયે કાર્યવાહીઓ કરીને જરૂરી રકમ બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તે રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવાનાં હકકો બીજીતરફવાલાને રહેશે નહીં, અને તે અંગે બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા સામે કોઈપણ પ્રકારના હકક દાવા ઉપિસ્થત કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં, અને સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા અન્ય કોઈપણ ત્રાહિત વ્યકિત શખ્સ સંસ્થાને વેચાણ તબદીલ ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવાને હકકદાર રહેશે, અને તે અંગે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહીં.

૨૮. સદરહુ મીલકતને મેઇન્ટેઇન કરવા સારૂ એકતરફવાલા દ્વારા જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે, તેવી સર્વિસ સોસાયટીમાં બીજીતરફવાલાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે., અને તેવી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા

Golden Infrastructure

Partner

મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે., તથા તેનો થયેલ ખર્ચ બીજીતરફવાલાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે., વધુમાં એસોશીએસન દ્વારા ભવિષ્યમાં માસિક કે વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ નક્કી કરવામાં આવે તો તે ભરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે.

૨૯. એકતરફવાલાએ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) ના કાયદાની કલમ ૧૭ મુજબ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરી આ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાની જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ વણવહેંચાયેલ મિલકતો જેવી કે રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ ઈત્યાદી તમામમાં બીજીતરફવાલાનો વણ વહેંચાયેલ જે કાંઈ હિસ્સો પોષાય છે તે વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો પણ એકતરફવાલા આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં લખી આપે છે જેથી તેવા વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન તથા અન્ય કોમન સવલતો અંગે ભવિષ્યમાં એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે બીજીતરફવાલા/સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને કરી આપવાનો છે અને રહેશે અને તે અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભ્યો/બીજીતરફવાલાએ તેના વરાડે પડતો ભોગવાનો છે અને રહેશે.

૩૦. સદરહુ સ્કીમ/યોજના અન્વયે જે જે જરૂરી સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ, જી.ઈ.બી., અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અદાણી પાવર કે અન્ય કોઈપણ વિભાગમાંથી મળેલ મંજુરીઓની શરતોનું આજે અને ભવિષ્યમાં પાલન કરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.

૩૧. એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે વધુમાં સ્પષ્ટતા થયા મુજબ, એકતરફવાલાએ સદર **"SWARNIM SKY"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ દુકાનો તથા ફલેટો પૈકી **બ્લોક-..... માં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... ની બાંધકામવાળી મિલકતનું અમદાવાદ**

Golden Infrastructure

Partner

મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાં દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પ્લાન મુજબ તેમજ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) અન્વયે તેનું ક્ષેત્રફળ સમચોરસમીટરમાં નીચે મુજબ છે.

રેરા મુજબ			મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ
કાર્પેટ એરીયા	વોશ એરીયા	બાલ્કની એરીયા	યુનિટ બિલ્ટઅપ એરીયા

એ રીતેના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં સદર ફલેટના વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલ સમચોરસમીટર ....ની **જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મિલકત** આવેલ છે/આવશે., તેમ જણાવી આ ફલેટનો બાનાખતનો કરાર કરેલ છે., પરંતુ જો અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાના અંતિમ પ્લાનમાં સદર ફલેટના ક્ષેત્રફળમાં ૩ % થી વધારે વધ-ઘટ થાય તો તે વધ-ઘટ એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલાએ કબુલ, મંજુર રાખવાની છે., અને તે મુજબ એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલાએ અવેજની લેવડ-દેવડ કરવાની છે અને રહેશે., અને ફલેટના માપ/ક્ષેત્રફળ બાબતે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા સામે કોઈ વાંધા, તકરારો ઉપસ્થિત કરવાના નથી., તેવી સમજ એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ છે., અને તે સમજને આધિન આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે.

૩૨. સદર યોજનાની નોંધણી બાબતનું સર્ટીફીકેટ Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA), ગાંધીનગરનાએ તારીખ : ૦૪/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/RAA03083/040718 થી આપેલ છે અને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ-૨૦૧૬ ના કાયદાઓની જોગવાઈઓને આધિન કરવામાં આવેલ છે. જેની શરતોનું પાલન આ કરારના બંન્ને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે કરવાનું છે અને રહેશે.

૩૩. "ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોએ ભેગા

Golden Infrastructure

Partner

મળી સદરહુ યોજનામાં આવેલ ફલેટો/બંગલાઓ/દુકાનોના વેચાણ બાનાખતના કરારો તથા વેચાણ દસ્તાવેજોમાં સહી મતા કરવા અંગેની સત્તા અને અધિકાર "ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારશ્રી દામજીભાઈ નાથાભાઈ ગોલને આપવામાં આવેલ છે., અને તેવી મળેલ સત્તા અને અધિકારની રૂઈએ આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારશ્રી દામજીભાઈ નાથાભાઈ ગોલએ તેમનાં સહી મતા કરેલ છે.

-:: પરીશીષ્ટ ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ જગતપુરની સીમના બ્લોક નંબર ૧૯૯/અ ની સમચોરસમીટર ૭૭૩૯ તથા બ્લોક નંબર ૧૯૯/બ ની સમચોરસમીટર ૭૭૪૦ એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર ૧૫૪૭૯ ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૭ (ઓગણજ-ગોતા-જગતપુર-છારોડી-ખોડીયાર-ખોરજ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫ (જુના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૫/૧ તથા ૭૫/૨) ની સમચોરસમીટર ૯૨૮૭ (સમચોરસમીટર ૮૮૫૦.૫૮ રહેણાંક તથા સમચોરસમીટર ૪૩૬.૪૨ વાણીજ્ય) નાં હેતુ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"SWARNIM SKY"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ દુકાનો તથા ફલેટો પૈકી **બ્લોક-..... માં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... ની બાંધકામવાળી મિલકતનું અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાં દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પ્લાન મુજબ તેમજ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) અન્વયે તેનું ક્ષેત્રફળ સમચોરસમીટરમાં નીચે મુજબ છે.**

રેરા મુજબ			**મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ**
કાર્પેટ એરીયા	વોશ એરીયા	બાલ્કની એરીયા	યુનિટ બિલ્ટઅપ એરીયા

Golden Infrastructure

Partner

એ રીતેના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં સદર ફલેટના વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલ સમચોરસમીટર .... ની **જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મિલકત**

જેના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

એ રીતેની ખુંટચાર વચ્ચે આવેલ બાંધકામવાળી મીલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની **"SWARNIM SKY"** નામની યોજનામાં મુકવામાં આવેલ રસ્તાની જમીનમાં થઈને હરહંમેશ વાહન સહીત તેમજ વગર વાહને જવા આવવાના હક્કો સહીતની તથા તેમાં થઈને નળ ગટરના પાઈપો તથા તાર ટેલીફોનના દોરડાં વિગેરે લાવવા લઈ જવાના હક્કો સહીતની તથા સદરહુ મીલકત અંગેના બીજા જે જે હક્કો હોય તે તે તમામ હક્કો સહીતની સદરહુ મીલકત.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાલાએ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ, દબાણ સિવાય, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રટરો, તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ માહે, સને ૨૦ નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

એકતરફવાલા :-
''ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર'' એ નામની

Golden Infrastructure
Partner

ભાગીદારી પેઢીનાં વતી અને તરફથી
તેનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર-
દામજીભાઈ નાથાભાઈ ગોલએ ---------------------------------
તેમનું મતુ નીચે જણાવેલ
બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

૧. ----------------------------

૨. ----------------------------

Golden Infrastructure

Partner

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

એકતરફવાલા :-

"ગોલ્ડન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર-

દામજીભાઈ નાથાભાઈ ગોલ

બીજીતરફવાલા :-

....

....

Golden Infrastructure

Partner