

કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખત

આજ રોજ સંવત -૨૦૭૭ ના..... ને..... તારીખ..... નાં અંગ્રેજી દિને ૨૦૨૧

આ વેચાણ બાનાખત લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનાર (એક તરફવાળા) :

.....ઉ.વ..... ધંધો.....

રહે

મો.નં આધારકાર્ડ નં

તે જોગ આ વેચાણ બાનાખત લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર (બીજીતરફવાળા) :

(૧) પટેલ રજનીકાન્ત નાગરભાઈ ઉ.વ.૫૧ ધંધો ખેતીનો જાતે પોતે અને પટેલ મનહરભાઈ

નાગરભાઈ ઉ.વ.૬૮ ધંધો ખેતીનો ના કુલમુખત્યાર તરીકે

રહે .પેટલાદ, માળી ફળિયા, તા - પેટલાદ, જી - આણંદ

આધારકાર્ડ નં.- ૫૧૪૮ ૪૬૬૩ ૪૮૬૩ મો.નં.- ૭૦૯૬૦ ૦૬૯૧૩ પા.કા. નંબર - FMAPP4505A

(૨) પટેલ સંદિપકુમાર શંકરભાઈ ઉ.વ.૪૮ ધંધો ખેતીનો જાતે પોતે અને નંબર ૧ થી ૩ ના કુલમુખત્યાર તરીકે

(૧) પટેલ સુમનબેન તે શંકરભાઈ નાગરભાઈ ની વિધવા પત્નિ ઉ.વ.૬૬ ધંધો ઘરકામ

(૨) પટેલ સુશીલકુમાર શંકરભાઈ ઉ.વ.૪૬ ધંધો ખેતી

(૩) પટેલ સુનિલકુમાર શંકરભાઈ ઉ.વ.૪૪ ધંધો ખેતી

રહે .પેટલાદ, માળી ફળિયા, તા - પેટલાદ, જી - આણંદ

આધારકાર્ડ નં. - ૬૨૪૯ ૬૮૪૭ ૦૧૫૩ મો. નં. - ૭૦૯૬૦ ૦૬૯૧૩ પા.કા.નંબર - BRDPP2253D

કંન્કરમી પાટું તરીકે (ત્રીજાતરફવાળા) : - કલ્પતરુ ડેવલપર્સના ભાગીદારો રાહી હિતેશભાઈ મદનભાઈ

ઉ.વ.૪૦ ધંધો વેપાર જાતે પોતે અને નંબર ૧ થી ૫ ના કુલમુખત્યાર તરીકે

(૧) પટેલ જીતેન્દ્રભાઈ મનુભાઈ ઉ.વ.૪૬ ધંધો ખેતી

ગામ જેસરવા, વેરાયમાતા મંદીર, તા-પેટલાદ, જી-આણંદ,

આધારકાર્ડ નં.- ૨૧૬૬૭૦૪૨૨૭૭૩ મો.નં. - ૯૦૯૯૪૩૦૪૦૦ પાન કાર્ડ નંબર - AUWPP2277L

(૨) પટેલ પ્રવિણભાઈ રામજીભાઈ ઉ.વ.૫૬ ધંધો ખેતી

ગામ જેસરવા, દેસાઈપુરા, તા-પેટલાદ, જી-આણંદ,

આધારકાર્ડ નં.- ૭૭૧૪૯૫૫૭૩૯૧૯ મો.નં.- ૯૦૯૯૪૩૦૪૦૦ પાન કાર્ડ નંબર - BJLPP8924M

(૩) પરમાર બિપિનકુમાર નારણભાઈ ઉ.વ.૪૩ ધંધો વેપાર

ગામ ઇસરામા, શ્રેયસ પાર્ક, તા-પેટલાદ, જી-આણંદ,

આધારકાર્ડ નં.- ૭૮૯૬૫૫૦૮૯૮૦૨ મો.નં.- ૯૪૨૮૦ ૭૬૩૭૯ પાન કાર્ડ નંબર - AGHPP7063R

(૪) પરમાર વ્રજેશકુમાર નારણભાઈ ઉ.વ.૩૭ ધંધો વેપાર

ગામ ઇસરામા, શ્રેયસ પાર્ક, તા-પેટલાદ, જી-આણંદ

આધારકાર્ડ નં.- ૮૩૩૬૭૪૧૦૮૨૨૯ મો.નં.- ૯૪૦૮૭ ૪૪૪૫૭ પાન કાર્ડ નંબર - BKPPP8769P

(૫) રાહી મદનલાલ અભીમન્યુ ઉ.વ.૬૯ ધંધો વેપાર

ગામ બાંધણી, મહેશ્વરી મારબલ, તા-પેટલાદ, જી-આણંદ

આધારકાર્ડ નં.- ૫૬૪૬૫૦૧૩૯૩૫૨ મો.નં.- ૯૪૨૬૫ ૭૦૬૫૪ પાન કાર્ડ નંબર - AFEP4083Q

ગામ બાંધણી, મહેશ્વરી મારબલ, તા-પેટલાદ, જી-આણંદ

આધારકાર્ડ નં.- ૨૯૬૯૪૫૧૬૯૨૨૮ મો.નં.- ૯૪૨૬૫ ૭૦૬૫૪ પાન કાર્ડ નંબર - AEPPR7333N

કલ્પતરુ ડેવલપર્સ નુ પાન કાર્ડ નંબર - AAWFK3319A

તે જત આ વેચાણ બાનાખતથી અમો બીજાપાવાળા તમો એક પક્ષવાળાને લખી આપીએ છીએ તે મિલકત જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

:: મિલકતનું વર્ણન ::

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ તાલુકે પેટલાદ ના મોજે ગામ-પેટલાદ, તા-પેટલાદ, જિલ્લો- આણંદ, રે.સં.નં. - ૧૩૩, ખાતા નં. - ૩૨૦ જેનું ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૯૦૦૦ ચો.મી વાળી બીનખેતીલાયક ખુલ્લી જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ " કલ્પતરુ વૈલિ " પ્રોજેક્ટમાં આવેલ પ્લોટ નં.....ચો.મી તથા તેને વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળચો.મી. વાળી મિલકત જે તમોને આ બાનાખતથી લખી આપેલ છે. તે ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે .

પૂર્વે : -

પશ્ચિમે : -

ઉત્તર : -

દક્ષિણ : -

ઉપરોક્ત ચાર ખુંટ તથા ઉપર - નીચે ખુંટ વર્ણનવાળીપ્લોટ નં અમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને તમામ પ્રકારના હકકો સહી આ બાનાખતથી લખી આપેલ છે .

મજકુર આખી જમીન અમોએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી.....પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. અને સદર જમીનમાં બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબશ્રી, આણંદનાઓએ તેમના જા.ન. જમન ૪/વશી ૨૦૮૯-૯૭/૨૦૨૦ હુકમ નં.૫૩૬/૧૫/૦૫/૦૫૭/૨૦૨૦ થી તા. ૦૮/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજથી મેળવેલ છે.

તેમજ તેને આનસંગીક જરૂરી પ્લાન તથા નકશા પેટલાદ નગર પાલિકા સમક્ષ મંજૂર કરાવેલા છે .

૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ પેટલાદ શહેરના મોજે પેટલાદથી બીન ખેતીની જમીન જેનો સર્વેનું .૧૩૩ વાળી જમીન આવેલ છે . જે જમીનમાં " કલ્પતરુ વૈલિ " નામની યોજના મુકી પ્લોટ પાડવામાં આવેલ છે. જેનો **RERA Registration No** છે.

જે પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં આવેલ છે. સદરહું પ્લોટ નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. સદરહું જમીનના વરાડે પડતા રોડ રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે પરિશિષ્ટ માં જણાવવામાં આવેલું છે. તે મીલકત તમો લખીલેનાર ને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે માટે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે.

૨) સદર પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મીલકત તમો લખી લેનાર ને અમો લખી આપનારને યોગ્ય અને વ્યાજબી બજાક કિંમત રૂપિયા. -..... અને અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરી સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી આપેલ છે . અને સદર વેચાણ અવેજ રકમ અમો લખી આપનારને તમો લખી લેનાર ને નીચે પ્રમાણે ચુકવવાની રહેશે .

સમય

%

બાનાખત સમયે

10 %

જમીન વેચાણના દસ્તાવેજ સમયે

90 %

૩) સદર જમીન માં રહેણાંક ના ઉપયોગ માટે બીન ખેતી કરવાની પરવાનગી મે. જીલ્લા કલેક્ટર, આણંદ ના જા.નં. જમન ૪/વશી ૨૦૮૯- ૯૭ /૨૦૨૦- હુકમ નંબર - ૫૩૬/૧૫/૦૫/૦૫૭/૨૦૨૦ તા.૦૮/૧૦/૨૦૨૦ થી પરવાનગી મળેલ છે. અને મે.ચીફ ઓફીસર સાહેબ, પેટલાદ નગર પાલીકા, પેટલાદ ની રજા ચીફી નં.૧૦૩૯LD૨૦૨૧૦૦૦૨ તા. ૧૬/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ ડેવલોપમેન્ટ પરવાનગી આપેલ છે.

૪) અમો લખી આપનાર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું " કલ્પતરુ વૈલિ " નામથી રહેણાંક યોજના કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે યોજનાના નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા - કરાવવા કોઈને હકક અને અધિકાર નથી અને સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મીલકતને લગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હકકો સાથેની તેમાં જવા - આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, ગેસ, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો લાવા - લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધીકારી હકકો સાથેથી આકાશથી તે પાતાળ સુધીની જમીન થાવત ચંદ્ર, દિવા કરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ કાયમને માટે માલીકી હકકે વાપર ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા, કરાવવા વેચાણ આપેલ છે. સદર

નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મીલકત આયોજિત યોજનાના મંજૂર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન પ્લોટ , કોમન જવા - આવવાના રોડ - રસ્તા વિગેરે તેમજ સામૂહિક વપરાશની તમામ ચીજ વસ્તુઓનો વાપર ઉપયોગ, ઉપભોગ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન લાવવા, અંગેનો ખર્ચ વરાડે પડતા હિસ્સા મુજબ ભોગવી યોજના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારે કોઈ ને અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો છે. સદર સમગ્ર યોજનામાં જવા - આવવા ના આંતરીક રસ્તામાંથી કે એક - બીજાના માર્જીન માંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ, સહીયારી ટ્રેનેજ લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈનની લાઈનો લાવવા, લઈ જવા તેનો વાપર ઉપયોગ અને ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ, મરામત ખર્ચે ખામી યુક્ત લાઈનવાળા જેને યુનીટ માલીકે જરૂરી તમામ જરૂરી સાથ - સહકાર કોઈપણ જાતનો વાંધો સીવાય આપવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૫) સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે રેકર્ડ, સરકારી -અર્ધ સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનાર તમારા નામે નામફેર કરવા - કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છો. તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી - સંમતિઓ કરી આપીશું. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જમીન અંગે વિકાસ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્સ, સીટી સર્વે રેકર્ડ, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પો.ટેક્સ, મહેસુલ વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારની રહેશે.

૬) સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી આપેલ ઓપન પ્લોટમાં જે કંઈ પણ બાંધકામ કરવાનું થાય તે બાંધકામ અંગેની પરવાનગી જે તે સરકારી ખાતામાંથી તમો લખી લેનારે લાવીને તેના ઉપર કાયદેસરનો બાંધકામ કરવાનું રહેશે. તે ઉપરાંત તમો લખી લેનાર પ્લોટની આગળ જે રોડ આવેલ છે. તે રોડ ઉપર કોઈપણ જાતનો ગેરકાયદેસરનો બાંધકામ કે ઓટલાઓનું બાંધકામ કરવાનું નથી કે કોમન રોડ રસ્તા ઉપર બીજા અન્ય સભ્યને આવવા જવામાં અડચણ થાય તેવી રીતે કોઈપણ જાતનો બાંધકામ કરવાનું નથી કેકોઈપણ જાતના રોડની વચ્ચે ઝાડ ઉગાડવાના નથી. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે.

૭) સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવેલ છે. અને ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તે તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

૮) સદરનીચે પરીશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકતપણા આયોજિત રહેણાંક માટેની યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારે ભેગા મળી વિકાસ મંડળ આ એશોસીએશનની રચના કરે તો તેમાં તમો વેચાણ લેનારાએ ફરજિયાત સભાસદ થઈ તેના નીતી નીયમોનું ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે. અને સદરહું યોજનાના કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા વિગેરે તેમજ સામૂહિક વપરાશની ચીજ વસ્તુઓનો વાપર, ઉપભોગ યોજનાના માલીકોએ જ વ્યવસ્થિત રીતે તેની નિભાવણી, મરામત, નવીન લાવા અંગેનો ખર્ચ વરાડે પડતા હિસ્સા ભાગે ભોગવેલી સહીયારી રીતે કરવાનો છે. અને રહેશે અને સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મીલકત અન્ય કોઈ ને વેચાણ આપો તો આ લેખની શરતોને આધિન રહેવાની સ્પષ્ટતા સહ વેચાણ આપી શકશો અને તેઓને આ લેખની શરતોને આધિન રહી તેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા - કરાવવાનો છે. અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૯) સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ આપેલી નીચે પરીશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલી મિલકતઅમો એક તરવાળાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનાર સિવાય બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ - ભાગ, હકક - હિત, સબંધ નથી કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણા ધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ લખાણો થી લખી આપી નથી. સદર મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ, સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. આ બાનાખત કર્યા બાદ અમો બાનાખત લખી આપનાર પ્રમોટર્સ સદર મિલકત ઉપર બોજો કે ચાર્જ ઉભો નહીં થવા દઈએ. તેમ છતા સદરહું મીલકતના ટાઈટલ અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર કરતું આવશે તો તેવી તમામ તકરારો અમો લખી આપનારે અમારા ખર્ચે તમો લખી લેનારને

દુર કરાવી આપવાની રહેશે. તેવો પાકો વિશ્વાસ આપી તે સદર નીચેના પરિશિષ્ટવાળી મીલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી વેચાણ આપેલ છે.

૧૦) મિલકત નો કબજો અને વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદીકરણ :

(૧૦.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન ૧૦/૦૩/૨૦૨૪ સુધી બીજી તરફવાળાએ મેળવી આપવાની છે. તથા મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તા.૧૦/૦૩/૨૦૨૪ સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. પરંતુ જો બી.યુ. પરમીશન મેળવવામાં અથવા કબજો સોંપવામાં વીલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય માટે એક તરફવાળાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર ૯% સુધીનું વ્યાજ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું છે અને રહેશે.

(૧૦.૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવામાં બીજી તરફવાળા દ્વારા વિલંબ થાય અને એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા આ બાનાખત રદ કરાવી શકશે અને આ બાનાખત રદ થયેથી એક તરફવાળાએ ચુકવેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ સહીત બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને પરત ચુકવી આપશે. પરંતુ અન્ય કોઈ સંજોગોમાં, કારણસર એક તરફવાળા આ બાનાખત રદ કરાવી શકશે નહીં/હકકદાર રહેશે નહીં.

(૧૦.૩) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં એક તરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વીલંબીત સમયે માટે ૯% લેખે વ્યાજની રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ એક તરફવાળા ના ચુકવે તો તેઓ સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી શકશે નહીં.

(૧૦.૫) જો એક તરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્સ સહીતની) ચુકવવામાં ૨ (બે) માસથી વધારાનું વિલંબ કરશે તો શરત ૧૦.૩ માં જણાવ્યા મુજબ બીજી તરફવાળા વ્યાજ લેવાનું અધિકારના પૂર્વગ્રહ વિના સદરહુ બાનાખત એક તરફી રીતે રદ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત/લેખ એક તરફી રદ કરતાં અગાઉ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને તે રદ કરવા સારુ દીન -૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે, ઉપરોક્ત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો એક તરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવી નહીં તો બીજી તરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એક તરફી રદ કરી શકશે અને તેઓ રદીકરણનું લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવેલી રકમ(લીકવીડેટેલ ડેમેજીસ) ના ૫૦% ની રકમ બીજી તરફવાળા કાપી શકશે અને આ બાનાખત/લેખ રદ થયેલી એક તરફવાળાને સદરહુ મિલકતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહીં અને બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અથવા બીજી તરફવાળા તેમનું દિલ ચાહે તે કરી શકશે.

૧૧) અમો બીજી તરફવાળા આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,

(૧૧.૧) અમો બીજી તરફવાળાઆથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ સદરહુ નીચે પીરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી પ્રોજેક્ટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખા અને માકેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીન જોખમી અને નફરજ છે. તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

(૧૧.૨) પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરી શકશે નહીં. પ્રમોટર આ કરાર કરે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકી શકશે નહીં. અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તદપુરતા સમય માટે અમલમાં હોઈ તેવા કાયદામાં ગમેતેવા મજકુર (જોગવાઈ) હોઈ તેમ છતાં આવો શાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૧.૩) અમો બીજી તરફવાળા તમો એક તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત અગર તેની કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી તેમજ કોઈપણ

કોર્ટ કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઇપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે બની નથી.

(૧૧.૪) અમો બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત અગર તેનો કોઇપણ ભાગ. અમોને આ અગાઉ કોઇને બાનાખત કે ઇતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઇ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી .

(૧૧.૫) સદરહુ યુનિટની મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, શિક્ષણ વેરાઓ, એજ્યુકેશન સેસ, વિશેષ ધારો વિગેરે તમામ ભરપાઇ કરવા અમો બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છીએ ત્યારપછીના (બી.યુ. પરમીશન આવ્યા/વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસેલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો એક તરફવાળાના શીરે રહેશે.

(૧૧.૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત કે તેનું કોઇપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઇ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઇ નોટીસ અમો બીજી તરફવાળાને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઇપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઇ હુકમ નથી.

૧૨) Structured defect Liability :

કબજો આપ્યા પછીના પાંચ વર્ષ સુધીમાં જો કોઈ ગ્રાહક પ્રોજેક્ટમાં રહેલ/થયેલ Structured ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો તે ખામી પ્રમોટર્સે પોતાના સ્વખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો તે ખામી સુધારી શકાય તેમ ન હોય તે પરિસ્થિતિમાં પ્રમોટર્સે વ્યાજબી વળતર ગ્રાહકને ચૂકવવાનું રહેશે.

૧૩) Increased Variation Cap in find plot area :

ઉપરોક્ત બાનાખતમાં દર્શાવેલ પ્લોટનો કારપેટ એરીયઆ Net Compet area હોવાથી આ મુદ્દો લાગુ પડતો નથી.

૧૪) સહીયાર વિસ્તારની માલીક અને વહીવટ :

મીલકત આયોજીત યોજનાના મંજૂર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન પ્લોટ, કોમન જવા - આવવા રોડ- રસ્તા વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજ વસ્તુઓનો વાપર ઉપયોગ, ઉપભોગ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીનલાવવા, અંગેનો ખર્ચ વરાડ પડતા હિસ્સા મુજબ ભોગવી યોજના તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારે કોઈને અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો છે.

૧૫) પરીવર્તન ક્ષમતા (Severability) :

આ સમજૂતી કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિનઅમલપાત્ર કરવાનું નકકી કરવામાં આવે, તો સમજૂતીની આવી જોગવાઈઓ, આ સમજૂતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તો હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા યથા પ્રસંગે લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે (જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજૂતીની બાકીની જોગવાઈઓ, આ સમજૂતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે .

૧૬) તકરારનું નિરાકરણ :

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈ તકરારનો ઉકેલ પરસ્પર સંપથી લાવવો જોઈએ પરસ્પર સંપથી તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તેવા કિસ્સામાં, સ્થાવર મિલકત નિયમ અને વિકાસ અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમનો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર તે તકરાર સત્તામંડળને પુછાણ અર્થે મોકલવી જોઈએ.

આ વેચાણ બાનાખત અમો બાનાખત લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી, સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં, વાંચી, સમજી વિચારીને વાકેફ થઈ તન - મનના સાવધપણામાં બીનકેફે હાલતમાં પુરી અકકલ હોંશીયારીથી લખી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, મુખત્યારો, વહીવટદારો,

એકઝીક્યુટર્સ ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, જેના સાક્ષી પુરાવા રૂપે અમોએ અમારી પોતાની સહી આજ રોજ સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમાર વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ.

લખી આપનારની સહીP

(૧) પટેલ રજનીકાન્ત નાગરભાઇ જાતે પોતે અને
પટેલ મનહરભાઇ નાગરભાઇ ના કુલમુખત્યાર તરીકે
.....

પટેલ રજનીકાન્ત નાગરભાઇ
(૨) પટેલ સંદિપકુમાર શંકરભાઈ જાતે પોતે અને નંબર
૧ થી ૩ ના કુલમુખત્યાર તરીકે (૧) પટેલ સુમનબેન તે
શંકરભાઇ નાગરભાઇ ની વિધવા પત્નિ (૨) પટેલ સુશીલકુમાર
શંકરભાઈ (૩) પટેલસુનિલકુમાર શંકરભાઈ

.....

પટેલ સંદિપકુમાર શંકરભાઈ
કંન્કરમીન પાટ્ટ તરીકે
કલ્પતરુ ડેવલપર્સના ભાગીદારો રાઠી હિતેશભાઈ
મદનભાઈ જાતે પોતે અને નંબર ૧ થી ૫ ના કુલમુખત્યાર તરીકે
(૧) પટેલ જીતેન્દ્રભાઇ મનુભાઇ
(૨) પટેલ પ્રવિણભાઇ રામજીભાઇ
(૩) પરમાર બિપિનકુમાર નારણભા
(૪) પરમાર વ્રજેશકુમાર નારણભાઇ
(૫) રાઠી મદનલાલ અભીમન્યુ

.....

રાઠી હિતેશભાઈ મદનભાઈ