શ્રી

<u>બાનાખત</u>

સંવત ૨૦૭૨ ના શ્રાવણ સુદ .... ને .... વાર તા. ...... માહે ઓગષ્ટ સને ૨૦૧૬ ના રોજ આ બાનાખત લખી લેનાર,

<u>પહેલા પક્ષવાળા :–</u>

.... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. .... આસરે ધંધો .... ઠે. .... જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ બાનાખત લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર,

<u>બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :–</u>

(૧) શ્રી યોગીન અશોકકુમાર પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૬ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર ઠે. ૪/બી, લક્ષ્મી કોલોની, અલકાપુરી, વડોદરા. તથા **(હિસ્સો ૩૦%)**

(૨) શ્રી નેહુલ મનહરભાઇ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૫૧ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર ઠે. તીથી, અલકાપુરી, વડોદરા. તથા **(હિસ્સો ૨૫%)**

(૩) શ્રી ભાવીન સુભાષભાઇ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૬ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર ઠે. સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઇન્ડીયાની ઉપર, ફતેગંજ, વડોદરા. તથા **(હિસ્સો ૫%)**

(૪) શ્રી ચેતનકુમાર હસમુખલાલ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૫૬ આસરે ધંધો વેપાર ઠે. ૨૮/૧, અરૂણોદય સોસાયટી, અલકાપુરી, વડોદરા. તથા **(હિસ્સો ૩૦%)**

(૫) શ્રી જગદીશ મોહનભાઇ કાકડીયા જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૫૨ આસરે ધંધો વેપાર ઠે. એ/૬૭, વિશ્રાંતી એસ્ટેટ, ગોત્રી, વડોદરા. તથા **(હિસ્સો ૫%)**

(૬) શ્રી નટુભાઇ પરષોત્તમદાસ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૭૧ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર ઠે. બી–૩૧, ગંગાજમના સોસાયટી, સુભાનપુરા, વડોદરા. **(હિસ્સો ૫%)**

તેમજ લખી આપનાર નં. (૧) થી (૬)ના તમામના કુલ મુખત્યાર શ્રી ભરત બાબુભાઇ પટેલ જાતે

હિન્દુ ઉ.વ. ૪૭ આસરે ધંધો વેપાર હે. બી–૧, શરણમ્ સોસાયટી, દરબાર ચોકડીની પાસે, માંજલપુર, વડોદરા. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા 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, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. તથા

<u>ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતી આપનાર :–</u>

અર્બન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, જેની ઓફીસ 'શુભ રેસીડન્સી–૧', ૭૫ મીટર મેઇન રોડ, કપુરાઇ ચોકડીની પાસે, ડભોઇ રીંગ રોડ, વડોદરા એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી હેતલ રણછોડભાઇ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૫૦ આસરે ધંધો વેપાર. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં ત્રીજા પક્ષવાળા કે સંમતી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળા 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, એકઝીકયુટર્સ, 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 રતનપુર તા. વડોદરાના બ્લોક નં. ૧૫૬/અ તથા ૧૫૬/બ વાળી છે, તે જમીન અંગે અમો બીજા પક્ષવાળાએ ત્રીજા પક્ષવાળાને, એક ડેવલપમેન્ટ કરવા અંગેનો કરાર તા. ૩૦–૧૦–૨૦૧૨ ના રોજ કરી આપેલો છે. જે ડેવલપમેન્ટ કરાર શહેર વડોદરાના નોટરીશ્રી નગીન એસ. ગોહિલ સાહેબના રજીસ્ટરમાં અનુક્રમ નં. ૧૮૨૯૪ તા. ૩૦–૧૦–૨૦૧૨ ના રોજથી નંધાએલ છે. તેમજ તે ડેવલપમેન્ટ કરાર ઉપર ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનીયમ–૧૯૫૮ ની કલમ–૩૩ અને કલમ–૩૯(૧)(બી) હેઠળ અનુક્રમે ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ તથા તેના ઉપર ભરવા પાત્ર થતી દંડની રકમ મળી, કુલ ₹૨૦૫૧૯૫૦/– અંકે વીસ લાખ એકાવન હજાર નવસો પચાસ રૂપીયા, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા, માંડવી મેઇન બ્રાંચમાં તા. ૨–૧૨–૨૦૧૪ ના રોજ ભરપાઇ કરેલા છે અને તેથી

શહેર વડોદરા વિભાગ–૧ ના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વેલ્યુએશન તંત્રના નાયબ કલેક્ટર સાહેબશ્રીએ, મુંબઇ સ્ટેમ્પ અધિનીયમ–૧૯૫૮ ની કલમ–૪૧ હેઠળ, સદર ડેવલપમેન્ટ કરાર ઉપર યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરપાઇ થયેલ હોવાનું પ્રમાણપત્ર પણ આપેલ છે.

અમો બીજા પક્ષવાળાએ ઉપર જણાવ્યા મુજબ તા. ૩૦–૧૦–૨૦૧૨ ના રોજ ત્રીજા પક્ષવાળાને જે ડેવલપમેન્ટ કરાર કરી આપેલો છે, તેથી ત્રીજા પક્ષવાળાને આ બાનાખતમાં સંમતિ આપનાર તરીકે લીધેલા છે. તેમજ સદર જમીનના મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવેલ 'પ્લોટ–૦૧' માં **" શુભ રેસીડન્સી–૧ "** એ નામ રાખીને આયોજન કરવામાં આવેલ યોજનાના **'એ'** ટાવરના .... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. .... ત્રીજા પક્ષવાળાની સંમતિથી, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનો નક્કી કરેલ છે, તેનું વર્ણન :–

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

રે. સર્વે નં.	બ્લોક નં.	હેક્ટર–આરે	આકાર રૂા.
૧૨૯, ૧૩૭, ૧૩૮, ૧૩૯, ૧૪૧ તથા ૧૪૨	૧૫૬/અ	૪–૧૮–૧૩	૧૪=૮૦

વાળી જમીન આવેલી છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૪૧૮૧૩ થાય છે. તે આખી જમીન પૈકી પોત ખરાબાની ૨૦૨ ચો.મી. જમીન બાદ કરતાં, બાકી રહેતી **૪૧૬૧૧ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળવાળી જમીન અંગેના નકશા, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માં રીવાઇઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન–૨/ પરવાનગી/૩૮૧/૨૦૧૪ તા. ૨૪–૭–૨૦૧૪ ના રોજથી મંજુર કરાવેલા છે અને તે મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, સદર જમીનમાં, **" પ્લોટ–૦૧ "** તથા **" પ્લોટ–૦૨ "** મળી કુલ–૨ (બે) પ્લોટો પાડેલા છે. જેમાં **'પ્લોટ–૦૧'** નું ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૭૪૮૪.૯૫** છે તથા **'પ્લોટ–૦૨'** નું ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૩૪૧૨૬.૦૫** છે. તે પૈકી **" પ્લોટ–૦૧ "** વાળી જમીનમાંથી પસાર થતાં ૭૫ મીટર પહોળા રસ્તાના કપાતમાં જતી ૩૦૮.૮૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનને બાદ કરતાં, બાકી રહેતી **૭૧૭૬.૧૩ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં, **" શુભ રેસીડન્સી–૧ "** એ નામ રાખીને રહેણાંકના મકાનો તથા ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી મંજુર કરેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ **'એ'**

ટાવરના .... ફ્લોરમાં આવેલ અધુરા બાંધકામવાળો ફ્લેટ નં. **.........** તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે તેમજ સદર ફ્લેટનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી વણ વહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી કોમન આંતરીક રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની વણ વહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. સદર ફ્લેટ આર.સી.સી.ના ધાબાવાળો છે. વેચાણવાળા ફ્લેટની ચતુઃ સીમા :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટમાં, સેનીટેશન; પ્લમ્બીંગ; લાઇટ ફીટીંગ; અંદર બહારનું પ્લાસ્ટર; બારી–બારણાં; ફ્લોરીંગમાં, કિચનમાં તથા સંડાસ–બાથરૂમમાં ટાઇલ્સનું કામ; કલરકામ વિગેરે જે કાંઇ કામ બાકી છે, તે તમામ કામ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, **સદર મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ,** તમારા પોતાના ખર્ચે અને જોખમે પુરૂ કરી લેવાનું છે.

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ બ્લોક નં. ૧૫૬/અ વાળી જમીન રહેણાંક ઝોનમાં આવેલ છે અને તે જમીનનો બીન ખેતીનો વાપર કરવા માટે, વડોદરાના કલેક્ટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ રીવી/એન.એ/એસ.આર/૯૪/૨૦૧૨–૨૦૧૩ નં. જમીન/ડી/કલમ–૬૫/વશી/૫૦૯૬/૨૦૧૨ તા. ૮–૮–૨૦૧૨ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે.

એ રીતેની વિગતવાળું **'એ'** ટાવરના .... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ સાથે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેની વેચાણ કિંમતના **₹** .... /– અંકે .... રૂપીયા નક્કી કર્યા છે. તેના પેટે બાનાના **₹** .... /– અંકે .... રૂપીયા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ રોકડા/ચેકથી આપ્યા છે. બાકી રહેલો વેચાણ અવેજ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આજથી માસ– ....

(.......) માસની અંદર ચુકવવાનો રહેશે. સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ, સદર મુદત અંદર ચુકવ્યે, સદર મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપીશું. તેમજ ઉપર લખેલી મુદત અંદર તમો પહેલા પક્ષવાળા પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લ્યો નહી તો, આપેલા બાનાના રૂપીયા પાછા માંગવા તમો પહેલા પક્ષવાળાનો હક્ક રહેશે નહી અને આ બાનાખત રદ્ થયેલું ગણાશે.

સદર મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઇને ત્યાં કોઇપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઇટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, જે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જોઇ, તપાસીને, સદર મીલકત આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર મીલકતના રતનપુર ગ્રામ પંચાયતના વેરા તથા ઇતર સરકારી વેરા પાકો વેચાણ લેખ થતાં સુધીના અમો બીજા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે અને પાકો વેચાણ લેખ થયા બાદ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે.

સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપવાનો છે.

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મોજે ગામ રતનપુર તા. વડોદરાના બ્લોક નં. ૧૫૬/અ વાળી આખી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૪૧૬૧૧ છે, તે જમીન અંગેના નકશા, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માં રીવાઇઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન–૨/પરવાનગી/ ૩૮૧/૨૦૧૪ તા. ૨૪–૭–૨૦૧૪ ના રોજથી મંજુર કરાવેલા છે અને તે મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, સદર જમીનમાં, **" પ્લોટ–૦૧ "** તથા **" પ્લોટ–૦૨ "** મળી કુલ–૨ (બે) પ્લોટો પાડેલા છે. જેનું અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૭૪૮૪.૯૫ છે તથા ચો.મી. ૩૪૧૨૬.૦૫ છે. તે પૈકી **" પ્લોટ–૦૧ "** વાળી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૪૮૪.૯૫ ચો.મી. છે, તે જમીનમાંથી પસાર થતાં ૭૫ મીટર પહોળા રસ્તાના કપાતમાં જતી ૩૦૮.૮૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનને બાદ કરતાં, બાકી રહેતી ૭૧૭૬.૧૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં, જે **" શુભ રેસીડન્સી–૧ "** એ નામ રાખીને રહેણાંકના મકાનો તથા ફલેટો બાંધવાનું આયોજન કરવામાં આવેલું છે અને તેથી તે યોજનાનું નામ કાયમ રાખવાનું છે.

સદર "પ્લોટ–૦૧" વાળી આખી જમીન, કે જેમાં 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામ રાખીને

પ્લોટો પાડેલા છે, તે આખી યોજનાની દક્ષિણ–પશ્ચિમ દિશા તરફ આવેલ જમીન, કે જે ''પ્લોટ–૦૨'' થી ઓળખાય છે અને તેમાં 'શુભ રેસીડન્સી' એ નામ રાખીને રહેણાંકના મકાનોનું બાંધકામ કરેલું છે, તે 'શુભ રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં તમો પહેલા પક્ષવાળાનો અથવા તો, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' વાળી આખી યોજનાના બીજા કોઇપણ માલીકનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર આખી 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, સદર આખી યોજના અંગે પીવાના પાણીની તેમજ ડ્રેનેજની મેઇન લાઇન; ટ્રીમીક્ષ સીમેન્ટ કોંક્રીટ રોડ; રોડ ઉપરની સ્ટ્રીટ લાઇટ; મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કુલ–૨ (બે) કોમન પ્લોટ તેમજ તે બંન્નેવ કોમન પ્લોટમાં ગાર્ડન તેમજ તે બંન્નેવમાંથી કોઇપણ એક કોમન પ્લોટમાં સબ મર્સીબલ પંપ સાથેનો પાણીનો બોર કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓને 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 આખી 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે એક મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના 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. તેમજ ભવિષ્યમાં જો સદર રકમ ઉપરોક્ત જણાવેલ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝને મેન્ટેન કરવા માટે ઓછી પડે તો, તેવે સંજોગે દરેક મેમ્બરે પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ પણ તમારા હિસ્સે આવતી રકમ ફરજીયાત આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તે જ પ્રમાણે, સદર **'એ'** ટાવર અંગે અમો

ત્રીજા પક્ષવાળા ઈલાયદી લીફ્ટ; દાદર; કોમન પેસેજ; કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન; કોમન લાઇટ ફીટીંગ; અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ વિગેરેની સુવિધા કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓને 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 'એ' ટાવર અંગે એક મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના 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. તેમજ ભવિષ્યમાં જો સદર રકમ ઉપરોક્ત જણાવેલ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝને મેન્ટેન કરવા માટે ઓછી પડે તો, તેવે સંજોગે દરેક મેમ્બરે પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ પણ તમારા હિસ્સે આવતી રકમ ફરજીયાત આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં જે ૭.૫ મીટર પહોળા આંતરીક રસ્તા દર્શાવેલા છે, તે રસ્તાનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ સભાસદોએ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ સભાસદો માટે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતી નિયમ મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક અને અધીકાર રહેશે. તેમજ સદર રસ્તામાંથી પાણીની લાઇન, ડ્રેનેજ લાઇન, ગેસ લાઇન, તાર–ટેલીફોન લાઇન વિગેરેના જે કાંઇપણ કનેક્શનો લેવાના થાય, તે લેવા, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના કોઇપણ સભ્ય હક્કદાર છે અને તે વખતે કોઇપણ સભાસદે વાંધો કે હરકત કરવાની નથી.

સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં જે કોમન પ્લોટ નંગ–ર (બે) દર્શાવેલા છે, તે બંન્નેવ કોમન પ્લોટનો તેમજ તેમાં આવેલ ગાર્ડનનો તેમજ તે બંન્નેવ પૈકી એક કોમન પ્લોટમાં આવેલ સબ મર્સીબલ પંપ સાથેના પાણીના બોરનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ સભાસદોએ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ સભાસદો માટે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

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

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરમાં જવા આવવાનો રસ્તો, દાદર, કોમન પેસેજ તથા કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન તથા કોમન લાઇટ ફીટીંગ વિગેરે જે સુવિધાઓ કરવામાં આવે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના બીજા અન્ય ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના **'એ'** ટાવર અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ

જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો લખી આપનારાઓને આથી આપો છો. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટની બહારની બાજુમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતની પ્રોજેક્શન આઈટમ લગાડી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના કોમન પેસેજ, દાદર, ઓ.ટી.એસ. તથા અન્ય કોમન સુવિદ્યાઓનો ઉપયોગ, જે તે હેતુ માટે સુવિદ્યાઓ 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 તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરની ઉપરની અગાસીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાનો અથવાતો, સદર **'એ'** ટાવરના બીજા અન્ય તમામ માલીકોનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી અને તેની સંપુર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો લખી આપનારાઓની રહેશે અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથેજ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કરેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં બાકી રહેલી એફ.એસ.આઈ. મુજબ, અમો લખી આપનારાઓને, અગર વડોદરા મહાનગર સેવા સદન તરફથી, જો વધારાની બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે અને અગર અમો લખી આપનારાઓ તે વધારાનું બાંધકામ પાછળથી કરીએ તો, તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્વતંત્ર રીતે અગર તો બીજા માલીકો સાથે ભેગા મળીને, કોઈપણ જાતનો વાંધો કે હરકત કે અડચણ કરવાની નથી અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથેજ, સદર ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાનો નક્કી કર્યો છે. તેમજ અમો લખી આપનારાઓ તે વધારાનું બાંધકામ જ્યારે કરીએ ત્યારે, સદર **'એ'** ટાવરમાં જે જે સુવિદ્યાઓ ઉપલબ્ધ છે, તેનો ઉપયોગ કરવા અમો લખી આપનારાઓ માલીક હક્કદાર રહીશું.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરની ઉપરની અગાસીમાં હાલમાં, સદર ટાવરમાં આવેલ ફ્લેટો અંગે પાણીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ માટે

પાણીની ટાંકી બનાવેલી છે. જેથી કરીને, ભવિષ્યમાં, સદર **'એ'** ટાવરની ઉપરની અગાસીમાં અમો લખી આપનારાઓ ભવિષ્યમાં વધારાનું બાંધકામ કરીએ ત્યારે, તે નવીન થયેલ બાંધકામની ઉપર જે ખુલ્લી અગાસી આવે, તે ખુલ્લી અગાસીમાં અમો લખી આપનારાઓએ, સદર આખા બીલ્ડીંગના પાણીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે પાણીની ટાંકી બનાવવાની રહેશે. તેમજ તે અમો લખી આપનારાઓએ બનાવેલ પાણીની ટાંકીનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા માટે, સદર **'એ'** ટાવર અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશને નક્કી કરેલ ઇસમને ફક્ત રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા માટે, સદર અગાસીમાં જવા–આવવાનો હક્ક રહેશે. તે સિવાય, સદર **'એ'** ટાવર કોઇપણ માલીકોનો, સદર ખુલ્લી અગાસીમાં કોઇપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પુર્વ દિશા તરફ જે પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યા આવેલી છે, તે પાર્કીંગની જગ્યામાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને, સદર **'એ'** ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે, સદર **'એ'** ટાવર અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો મુજબ સહીયારી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનો હક્ક છે. તેમજ સદર પાર્કિંગવાળી ખુલ્લી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો, સદર **'એ'** ટાવરના બીજા તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઇપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહી કે ગંદકી કરી શકશો નહી તેમજ કોઇને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી. તેમજ સદર પાર્કિંગ પ્લેસનો જે કાંઇપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઇપણ સરકારી વેરા કે ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલ આવે તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** ટાવર અંગે રચાએલ મંડળ કે એસોસીએશનના નક્કી કરેલા નીતી નિયમો પ્રમાણે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરમાં જે લીફ્ટની સુવિધા કરવામાં આવે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે, સદર **'એ'** ટાવર અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના

નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદર લીફટનો રીપેરીંગ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ, લીફટ મેનનો પગાર તથા ઇતર તમામ જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** ટાવર અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નક્કી થયેલ નીતિ નિયમો મુજબ, વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટનો ઉપરનો સ્લેબ ભાગે તુટે તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને ઉપરવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનો રહેશે. તેમજ સદર ફલેટનો નીચેનો સ્લેબ ભાગે તુટે તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનો 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 સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.), ટી.ડી.એસ. અથવા તો ઇતર બીજો કોઇપણ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્ષના નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના રહેશે.

આ બાનાખત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, લખી આપ્યું છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના તથા ત્રીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકારક 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
----------------------	-------------------
<u>બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :–</u> (૧) શ્રી યોગીન અશોકકુમાર પટેલ તથા (૨) શ્રી નેહુલ મનહરભાઇ પટેલ તથા (૩) શ્રી ભાવીન સુભાષભાઇ પટેલ તથા (૪) શ્રી ચેતનકુમાર હસમુખલાલ શાહ તથા (૫) શ્રી જગદીશ મોહનભાઇ કાકડીયા તથા (૬) શ્રી નટુભાઇ પરષોત્તમદાસ પટેલ નંબર–(૧) થી (૬)ના તમામના કુલ મુખત્યાર	 -------------------

(શ્રી ભરત બાબુભાઇ પટેલ)
ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતી આપનાર :-
અર્બન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(શ્રી હેતલ રણછોડભાઇ પટેલ)

અત્રે .... મતુ

<u>બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :-</u>

(૧) શ્રી યોગીન અશોકકુમાર પટેલ તથા
(૨) શ્રી નેહુલ મનહરભાઇ પટેલ તથા
(૩) શ્રી ભાવીન સુભાષભાઇ પટેલ તથા
(૪) શ્રી ચેતનકુમાર હસમુખલાલ શાહ તથા
(૫) શ્રી જગદીશ એમ. કાકડીયા તથા
(૬) શ્રી નટુભાઇ પરષોત્તમદાસ પટેલ
નંબર-(૧) થી (૬)ના તમામના કુલ મુખત્યાર

<u>(શ્રી ભરત બાબુભાઇ પટેલ)</u>

<u>ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતી આપનાર :-</u>

અર્બન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

<u>(શ્રી હેતલ રણછોડભાઇ પટેલ)</u>

અત્રે .... શાખ

(૧) ---------------------

(૨) ---------------------

શ્રી

<u>બાંધકામનો કરાર</u>

સંવત ૨૦૭૩ ના ભાદરવા વદ .... ને .... વાર તા. ...... માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૧૭ ના રોજ આ કરાર કરનાર આપણ,

<u>પહેલા પક્ષવાળા :–</u>

અર્બન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ 'શુભ રેસીડન્સી–૧', ૭૫ મીટર મેઈન રોડ, કપુરાઈ ચોકડીની પાસે, ડભોઈ રીંગ રોડ, વડોદરા એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી હેતલ રણછોડભાઈ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૫૧ આસરે ધંધો વેપાર. જેમને હવે પછીથી આ બાંધકામ કરારમાં પહેલા પક્ષવાળા કે તમો કે કરાર કરનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે.

જોગ આ કરાર લખી આપનાર,

<u>બીજા પક્ષવાળા :–</u>

.... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. .... આસરે ધંધો .... ઠે. .... જેમને હવે પછીથી આ બાંધકામ કરારમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા અમો કે કરાર કરનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે.

જત આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળા આપણી રાજીખુશીથી આ કરાર કરીએ છીએ કે,

તમો પહેલા પક્ષવાળાની માલીકીની જમીન, કે જેનું વિસ્તૃત વર્ણન નીચે જણાવ્યા મુજબ છે, તે જમીનમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માં નકશા મંજુર કરાવીને, **'' શુભ રેસીડન્સી–૧ ''** એ નામ રાખીને રહેણાંકના મકાનો તથા ફલેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. તે તમો પહેલા પક્ષવાળાની માલીકીની યોજનામાં ફ્લેટ ખરીદવા અંગે, અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાનો રૂબરૂમાં સંપર્ક કરી, તમો પહેલા પક્ષવાળાની યોજનામાં **'એ'** ટાવરના .... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. **..........** ખરીદ કરવાનો નક્કી કરેલ છે. જે અંગે આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળાની પરસ્પર સમજુતી મુજબ, સદર ફ્લેટ ખરીદ કરવા અંગે, અમો બીજા પક્ષવાળાને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ રજીસ્ટ્રેશનનો ખર્ચ ઓછો થાય તે કારણોસર, સદર ફ્લેટ અંગે, અધુરા બાંધકામવાળા ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાને કરી આપવા તથા તે અધુરા બાંધકામવાળા ફ્લેટના

બાંધકામ અંગેનો ઈલાયદો કરાર કરવા અંગેની માંગણી, અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી કરેલી હતી. જે અમો બીજા પક્ષવાળાની માંગણી તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્વીકારી હોવાથી, સદર ફ્લેટ, કે જે અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ઉચ્ચક ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયામાં વેચાણ રાખવાનો નક્કી કરેલ છે, તે ફ્લેટને વેચાણ આપવા અંગેનું બાનાખત એટલે કે, અધુરા બાંધકામવાળા ફ્લેટની વેચાણ કિંમત ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા દર્શાવી, તે બાનાખત તા. .... ના રોજ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કરી આપેલ છે. તેમજ સદર ફ્લેટના બાકી રહેતા ચુકવવાના વેચાણ અવેજના ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા અંગે આ બાંધકામ કરવા અંગેનો ઈલાયદો બાંધકામ કરાર અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી કરી આપેલ છે. તેમજ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જે ફ્લેટ નં. .... વેચાણ રાખવાનો નક્કી કરેલ છે, તેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે જણાવ્યા મુજબ છે.

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

<u>રે. સર્વે નં.</u>	<u>બ્લોક નં.</u>	<u>હેકટર–આરે</u>	<u>આકાર રૂા.</u>
૧૨૯, ૧૩૭, ૧૩૮, ૧૩૯, ૧૪૧ તથા ૧૪૨	૧૫૬/અ	૪–૧૮–૧૩	૧૪=૮૦

વાળી જમીન આવેલી છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૪૧૮૧૩ થાય છે. તે આખી જમીન પૈકી પોત ખરાબાની ૨૦૨ ચો.મી. જમીન બાદ કરતાં, બાકી રહેતી **૪૧૬૧૧ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળવાળી જમીન અંગેના નકશા, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માં રીવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન–૨/ પરવાનગી/૩૮૧/૨૦૧૪ તા. ૨૪–૭–૨૦૧૪ ના રોજથી મંજુર કરાવેલા છે અને તે મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, સદર જમીનમાં, **“ પ્લોટ–૦૧ ”** તથા **“ પ્લોટ–૦૨ ”** મળી કુલ–૨ (બે) પ્લોટો પાડેલા છે. જેમાં **‘પ્લોટ–૦૧’** નું ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૭૪૮૪.૯૫** છે તથા **‘પ્લોટ–૦૨’** નું ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૩૪૧૨૬.૦૫** છે. તે પૈકી **“ પ્લોટ–૦૧ ”** વાળી જમીનમાંથી પસાર થતાં ૭૫ મીટર પહોળા રસ્તાના કપાતમાં જતી ૩૦૮.૮૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનને બાદ કરતાં, બાકી રહેતી **૭૧૭૬.૧૩ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં, **“ શુભ રેસીડન્સી–૧ ”** એ નામ રાખીને રહેણાંકના

મકાનો તથા ફલેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. તે યોજના પૈકી અમો બીજા પક્ષવાળાએ **'એ'** ટાવરના .... ફલોરમાં આવેલ અધુરા બાંધકામવાળો ફલેટ નં. **.........** તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનો નક્કી કરેલ છે. સદર ફલેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે તેમજ તેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફલેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે.

એ રીતે ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ વિગત અને વર્ણનવાળી મીલકત, કે જે અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે, તે મીલકત સંપૂર્ણ બાંધકામવાળી અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ હોવાથી, તે અધુરા બાંધકામવાળા ફલેટમાં તમો પહેલા પક્ષવાળા જે બાંધકામ કરીને આપવાના છો, તે અંગેની શરતો નીચે મુજબ છે.

(૧) સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના નકશા, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માં રીવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન–ર/પરવાનગી/૩૮૧/ર૦૧૪ તા. ર૪–૭–ર૦૧૪ ના રોજથી મંજુર થયેલ છે. તેમજ તે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, **'એ'** ટાવરના .... ફલોરમાં આવેલ અધુરા બાંધકામવાળા ફલેટ નં. **.........** વાળી મીલકતમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા, સદર મીલકતનું સંપુર્ણ બાંધકામ કરીને આપવાના છો. જેમાં મંજુર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, સદર ફલેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે તેમજ તેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... રહેશે. તેમજ સદર ફલેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. જે બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ અમો બીજા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર છે. તેમજ તે અંગેનું બાંધકામ તમો પહેલા પક્ષવાળા, અમો બીજા પક્ષવાળાને ઈલાયદા બતાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ કરવાના છો, જે અમો બીજા પક્ષવાળાને કબુલ છે.

(ર) સદર ફલેટ, કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે તેમજ તેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે, તે ફલેટના બાંધકામ કરવા અંગે કુલ ખર્ચ ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા નક્કી કર્યો છે, જે આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળા એટલેકે, પહેલા પક્ષવાળા અને બીજા પક્ષવાળા બંન્નેવને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩) સદર ફલેટના બાંધકામના ખર્ચ પેટે, અમો તમોને, નીચે પ્રમાણેની રકમ, નીચે જણાવેલા હપ્તાથી આપીશું.

	હપ્તાનો પ્રકાર	રકમ (ટકાવારીમાં)
(૧)	બુકીંગ વખતે	૧૦%
(૨)	ગ્રાઉન્ડ ફલોર સ્લેબ વખતે	૩૦%
(૩)	ફર્સ્ટ ફલોર સ્લેબ વખતે	૧૦%
(૪)	સેકન્ડ ફલોર સ્લેબ વખતે	૧૦%
(૫)	થર્ડ ફલોર સ્લેબ વખતે	૧૦%
(૬)	પ્લાસ્ટર વખતે	૧૫%
(૭)	ફલોરીંગ વખતે	૧૦%
(૮)	કબજા (પઝેશન) વખતે	૫%
		કુલ ૧૦૦%

એ રીતે ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તેથી, સદર ફલેટનો વેચાણ અવેજ ચુકવવા અમો બીજા પક્ષવાળા આથી બંધાએલા છીએ. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાથી, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને જે તે હપ્તાની રકમ સમયસર આપીએ નહી તો, તેવા હપ્તાની રકમ અંગે અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને બેઝીક રેટ ઈન્ટરેસ્ટ (MCLR) + વાર્ષિક ૨% વ્યાજ નુકશાની પેટે ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. તદ્ઉપરાંત, આ કરારથી આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળા વચ્ચે એવું પણ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે, ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાની રકમ, જે તે હપ્તાની તારીખથી માસ-૩ (ત્રણ) માસ સુધીમાં અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવીએ નહી તો, તેવે સંજોગે, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફલેટ વેચાણ રાખવાનો અમો બીજા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે અધિકાર પોસાએલો રહેશે નહી અને તેવે સંજોગે, અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવેલ નાણાં પૈકીના ફક્ત ૭૫% નાણાં જ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને પરત કરવાના રહેશે, જે આ કરારની એક મહત્વની શરત છે.

(૪) સદર 'શુભ રેસીડન્સી-૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાનું તમામ બાંધકામ તમો પહેલા

પક્ષવાળા કરવાના છો. જેથી અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ અંગે, અમો બીજા પક્ષવાળાએ, સદર ફ્લેટના બાંધકામની અંદર જે જે ફેરફાર સૂચવેલા છે, તે બાંધકામની અંદર કરવાના થતાં ફેરફાર અંગેનો આપણ બન્નેવ પક્ષવાળા વચ્ચે ઉચ્ચક ખર્ચના **₹** .... /– અંકે .... રૂપીયા આથી ઈલાયદા નકકી થયેલા છે. જે પૈસા (નાણાં) અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને અલગથી એડવાન્સમાં ચુકવવાના છે, જે અમો બીજા પક્ષવાળાને આથી કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે. એટલે કે, ઉપર પેરેગ્રાફ નં. **(૨)**માં જણાવ્યા મુજબ તથા સદર ફ્લેટમાં એક્સ્ટ્રા વર્ક કરવાના ખર્ચ મળી, સદર ફ્લેટના બાંધકામ કરવા અંગેનો કુલ ખર્ચ **₹** .... /– અંકે .... રૂપીયા આથી નક્કી થયેલ છે, જે અમો બીજા પક્ષવાળાને આથી કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૫) તમો પહેલા પક્ષવાળા મંજુર થયેલા પ્લાન તથા આપેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ કરશો તો, તેમાં અમો બીજા પક્ષવાળા કોઇ અડચણ, વાંધો કે રૂકાવટ કરીશું નહી, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આથી આપીએ છીએ. તેમજ બાંધકામની ગુણવત્તા કે ભાવ અંગે કે સ્પેશીફીકેશન અંગે, આજે કે ભવિષ્યમાં જો કોઇ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના રોકેલ આર્કીટેક તેમજ લીગલ એડવાઈઝર તથા એન્જીનીયરનો નિર્ણય બન્નેવ પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે. સદર અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ અંગેનું વડોદરા મહાનગર પાલિકા તરફથી ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ **અથવા તો,** સદર ફ્લેટનો કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકાર્યા બાદ, જો વર્ષ–૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર, સદર અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ ફ્લેટના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં જો કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર તથા આર્કીટેકની સલાહ મુજબ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેવા થયેલ નુકશાનનું મેન્ટેનન્સ તમારા પોતાના ખર્ચે અને જોખમે અમો બીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાનું રહેશે.

(૬) મંજુર થયેલ લેઆઉટ પ્લાનની નકલ અમો બીજા પક્ષવાળાને અલગ આપવામાં આવેલ છે, તેમાં જણાવેલ માપો પ્રમાણેનું બાંધકામ અમારા ફ્લેટ માટેનું તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો

બીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાનું છે. પરંતું, સદર ફલેટના કારપેટ એરીયામાં, પ્લાસ્ટર કર્યા બાદ તેમજ સ્કર્ટીંગ લાવવાના કારણે જો ૫% સુધીનું વેરીએશન આવે તો, તેવે સંજોગે, નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં અમો બીજા પક્ષવાળાને કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે નહી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી આપીએ છીએ.

(૭) મજકુર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજના **'એ'** ટાવરમાં જેટલા ફલેટો બાંધવામાં આવશે, તે તમામ ફલેટો જેમને આપવામાં આવેલ હશે, તે તમામ ફલેટોના માલીકોને લીફ્ટ; દાદર; કોમન પેસેજ; ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કોમન પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યા; કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન; કોમન લાઇટ ફીટીંગ; અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ વિગેરે વાપરવાનો સંયુકત હક્ક રહેશે, તેમાં બીજા પક્ષવાળા કોઇને રોકટોક કરીશું નહી. તેમજ સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગેની કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી, લીફ્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગ વિગેરે સુવિધાઓ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કરીને આપવાની છે. તદ્ઉપરાંત, અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ ફલેટમાં, કિચનમાં સ્ટેઇનલેસ સ્ટીલના સીન્ક સાથેનું ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ, બાથરૂમમાં સીરામીક ટાઇલ્સનું ફલોરીંગ, કિચન તથા બાથરૂમમાં લીન્ટલ લેવલ સુધીનો ડેડો, ફલોરીંગમાં વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ, એલ્યુમીનીયમ સેક્શનની વિન્ડો વિગેરે સુવિધાઓ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આપવાની રહેશે.

(૮) સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના તમામ ફલેટો બાંધવાનું જે આયોજન તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કરેલ છે અને તે યોજનાની અંદર અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ફલેટ નં. .... વેચાણ લેવાનો નક્કી કરેલ હોવાથી, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના તમામ ફલેટોનું બાંધકામ પુરૂ થયા પછી, અમો બીજા પક્ષવાળાને અમારા ફલેટનો કબજો, ડિસેમ્બર–.............. સુધીમાં, બીજા ફલેટ માલીકો સાથે સોંપવાનો છે અને તે શરત બીજા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે. તેમજ કોઇ કુદરતી આપત્તી આવવાના કારણોસર, સદર ફલેટનો કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને સોંપી શકો નહી તો, તેવે

સંજોગે, તેવી આપત્તીના કારણે થયેલ વિલંબ મુજબનો મુદત વધારો, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવા માટે સમજી લેવાનો રહેશે, જે આ કરારની એક મુખ્ય શરત છે. પરંતું, તેવી કુદરતી આપત્તી સિવાય, તમો બીજા પક્ષવાળાની નિષ્કાળજીના કારણે, સદર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો, તમો બીજા પક્ષવાળાએ અમો પહેલા પક્ષવાળાને ઉપર પેરેગ્રાફ નં. (૩)માં જણાવ્યા મુજબ નુકશાની પેટે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે **અથવા તો,** જેટલો સમય કબજો સોંપવામાં વિલંબ થયો હોય, તેટલા સમય માટે ₹૫૦૦૦/– અંકે પાંચ હજાર રૂપીયા પ્રતિ માસના ભાડા સ્વરૂપે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાના રહેશે.

(૯) સદર અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ ફ્લેટ નં. .... અમો બીજા પક્ષવાળા, સદર ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને સોપોં નહી ત્યાં સુધી, સદર ફ્લેટ અમો બીજા પક્ષવાળા બીજા કોઈપણ ઈસમને, તમો પહેલા પક્ષવાળાની લેખીત સંમતી લીધા સિવાય, ગીરો, વેચાણ કે બક્ષીસ વિગેરે કરીશું નહી. તેમજ તે મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ જ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી કરાવી લઈશું, એવો આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આપીએ છીએ.

(૧૦) સદર અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ અંગે જે કાંઈપણ ગુડસ્ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.) ભરવાનો આવે, તે ભરવાના થતા ગુડસ્ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.)ના નાણાં, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને, તમો પહેલા પક્ષવાળા જ્યારે માંગશો ત્યારે ઈલાયદા આપવા આથી બંધાએલા છે. તેમજ તે સીવાય પણ જો કોઈ ઈતર સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્ષના નાણાં પણ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને, તમો પહેલા પક્ષવાળા જ્યારે માંગશો ત્યારે ઈલાયદા આપવા આથી બંધાએલા છે.

આ કરાર આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળાઓએ આપણી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, દિલના સાવધપણામાં બેસીને, કોઈના પણ દાબ–દબાણને વશમાં થયા વગર, સમજી, વિચારી, વાંચી–વંચાવીને કરેલો છે, જે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા તમો પહેલા પક્ષવાળા તેમજ અમો બીજા પક્ષવાળાના તથા પહેલા પક્ષવાળાના બંન્નેવના વંશ, વારસો, સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા

છે અને રહેશે.

સહી શાખ

--------------------- ---------------------

બીજા પક્ષવાળા :-

(   )

પહેલા પક્ષવાળા :-

અર્બન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(શ્રી હેતલ રણછોડભાઇ પટેલ)

શ્રી

<u>બાનાખત</u>

સંવત ૨૦૭૧ ના મહા વદ .... ને .... વાર તા. ...... માહે ફેબ્રુઆરી સને ૨૦૧૫ ના રોજ આ બાનાખત લખી લેનાર,

<u>પહેલા પક્ષવાળા :–</u>

.... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. .... આસરે ધંધો .... ઠે. .... જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ બાનાખત લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર,

<u>બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :–</u>

(૧) શ્રી યોગીન અશોકકુમાર પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૫ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર ઠે. ૪/બી, લક્ષ્મી કોલોની, અલકાપુરી, વડોદરા. તથા **(હિસ્સો ૩૦%)**

(૨) શ્રી નેહુલ મનહરભાઇ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૫૦ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર ઠે. તીથી, અલકાપુરી, વડોદરા. તથા **(હિસ્સો ૨૫%)**

(૩) શ્રી ભાવીન સુભાષભાઇ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૫ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર ઠે. સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઇન્ડીયાની ઉપર, ફતેગંજ, વડોદરા. તથા **(હિસ્સો ૫%)**

(૪) શ્રી ચેતનકુમાર હસમુખલાલ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૫૫ આસરે ધંધો વેપાર ઠે. ૨૮/૧, અરૂણોદય સોસાયટી, અલકાપુરી, વડોદરા. તથા **(હિસ્સો ૩૦%)**

(૫) શ્રી જગદીશ મોહનભાઇ કાકડીયા જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૫૧ આસરે ધંધો વેપાર ઠે. એ/૬૭, વિશ્રાંતી એસ્ટેટ, ગોત્રી, વડોદરા. તથા **(હિસ્સો ૫%)**

(૬) શ્રી નટુભાઇ પરષોત્તમદાસ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૭૦ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર ઠે. બી–૩૧, ગંગાજમના સોસાયટી, સુભાનપુરા, વડોદરા. **(હિસ્સો ૫%)**

તેમજ લખી આપનાર નં. (૧) થી (૬)ના તમામના કુલ મુખત્યાર શ્રી ભરત બાબુભાઇ પટેલ જાતે

હિન્દુ ઉ.વ. ૪૬ આસરે ધંધો વેપાર ઠે. બી–૧, શરણમ્ સોસાયટી, દરબાર ચોકડીની પાસે, માંજલપુર, વડોદરા. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા 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/સંમતી આપનાર :–</u>

અર્બન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, જેની ઓફીસ ‘શુભ રેસીડન્સી–૧’, ૭૫ મીટર મેઇન રોડ, કપુરાઇ ચોકડીની પાસે, ડભોઇ રીંગ રોડ, વડોદરા એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી હેતલ રણછોડભાઇ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૭ આસરે ધંધો વેપાર. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં ત્રીજા પક્ષવાળા કે સંમતી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળા 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 રતનપુર તા. વડોદરાના બ્લોક નં. ૧૫૬/અ તથા ૧૫૬/બ વાળી છે, તે જમીન અંગે અમો બીજા પક્ષવાળાએ ત્રીજા પક્ષવાળાને, એક ડેવલપમેન્ટ કરવા અંગેનો કરાર તા. ૩૦–૧૦–૨૦૧૨ ના રોજ કરી આપેલો છે. જે ડેવલપમેન્ટ કરાર શહેર વડોદરાના નોટરીશ્રી નગીન એસ. ગોહિલ સાહેબના રજીસ્ટરમાં અનુક્રમ નં. ૧૮૨૯૪ તા. ૩૦–૧૦–૨૦૧૨ ના રોજથી નંધાએલ છે. તેમજ તે ડેવલપમેન્ટ કરાર ઉપર ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનીયમ–૧૯૫૮ ની કલમ–૩૩ અને કલમ–૩૯(૧)(બી) હેઠળ અનુક્રમે ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ તથા તેના ઉપર ભરવા પાત્ર થતી દંડની રકમ મળી, કુલ ₹૨૦૫૧૯૫૦/– અંકે વીસ લાખ એકાવન હજાર નવસો પચાસ રૂપીયા, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા, માંડવી મેઇન બ્રાંચમાં તા. ૨–૧૨–૨૦૧૪ ના રોજ ભરપાઇ કરેલા છે અને તેથી શહેર વડોદરા

વિભાગ–૧ ના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વેલ્યુએશન તંત્રના નાયબ કલેક્ટર સાહેબશ્રીએ, મુંબઇ સ્ટેમ્પ અધિનીયમ–૧૯૫૮ ની કલમ–૪૧ હેઠળ, સદર ડેવલપમેન્ટ કરાર ઉપર યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરપાઇ થયેલ હોવાનું પ્રમાણપત્ર પણ આપેલ છે.

અમો બીજા પક્ષવાળાએ ઉપર જણાવ્યા મુજબ તા. ૩૦–૧૦–૨૦૧૨ ના રોજ ત્રીજા પક્ષવાળાને જે ડેવલપમેન્ટ કરાર કરી આપેલો છે, તેથી ત્રીજા પક્ષવાળાને આ બાનાખતમાં સંમતિ આપનાર તરીકે લીધેલા છે. તેમજ સદર જમીનના મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવેલ ‘પ્લોટ–૦૧’ માં **“ શુભ રેસીડન્સી–૧ ”** એ નામ રાખીને આયોજન કરવામાં આવેલ યોજના પૈકી સબ પ્લોટ નં. **..........** ત્રીજા પક્ષવાળાની સંમતિથી, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનો નક્કી કરેલ છે, તેનું વર્ણન :–

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

રે. સર્વે નં.	બ્લોક નં.	હેકટર–આરે	આકાર રૂ.
૧૨૯, ૧૩૭, ૧૩૮, ૧૩૯, ૧૪૧ તથા ૧૪૨	૧૫૬/અ	૪–૧૮–૧૩	૧૪=૮૦

વાળી જમીન આવેલી છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૪૧૮૧૩ થાય છે. તે આખી જમીન પૈકી પોત ખરાબાની ૨૦૨ ચો.મી. જમીન બાદ કરતાં, બાકી રહેતી **૪૧૬૧૧ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળવાળી જમીન અંગેના નકશા, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માં રીવાઇઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન–૨/ પરવાનગી/૩૮૧/૨૦૧૪ તા. ૨૪–૭–૨૦૧૪ ના રોજથી મંજુર કરાવેલા છે અને તે મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, સદર જમીનમાં, **“ પ્લોટ–૦૧ ”** તથા **“ પ્લોટ–૦૨ ”** મળી કુલ–૨ (બે) પ્લોટો પાડેલા છે. જેમાં **‘પ્લોટ–૦૧’** નું ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૭૪૮૪.૯૫** છે તથા **‘પ્લોટ–૦૨’** નું ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૩૪૧૨૬.૦૫** છે. તે પૈકી **“ પ્લોટ–૦૧ ”** વાળી જમીનમાંથી પસાર થતાં ૭૫ મીટર પહોળા રસ્તાના કપાતમાં જતી ૩૦૮.૮૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનને બાદ કરતાં, બાકી રહેતી **૭૧૭૬.૧૩ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં, **“ શુભ રેસીડન્સી–૧ ”** એ નામ રાખીને રહેણાંકના મકાનો બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી મંજુર કરેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, સબ પ્લોટ નં.

.... તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર પ્લોટને વરાડે આવતી કોમન આંતરીક રસ્તાની વણવહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર પ્લોટને વરાડે આવતી કોમન પ્લોટની વણવહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. જેનું કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... થાય છે. વેચાણવાળી મીલકતની ચતુઃ સીમા :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ બ્લોક નં. ૧૫૬/અ વાળી જમીન રહેણાંક ઝોનમાં આવેલ છે અને તે જમીનનો બીન ખેતીનો વાપર કરવા માટે, વડોદરાના કલેક્ટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ રીવી/એન.એ/એસ.આર/૯૪/૨૦૧૨–૨૦૧૩ નં. જમીન/ડી/કલમ–૬૫/વશી/ ૫૦૯૬/૨૦૧૨ તા. ૮–૮–૨૦૧૨ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે.

એ રીતેની વિગતવાળો ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલો જમીનનો પ્લોટ, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, સદર પ્લોટને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ સાથે, આકાશથી તે પાતાળ સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેની વેચાણ કિંમતના ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા નક્કી કર્યા છે. તેના પેટે બાનાના ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ રોકડા/ચેકથી આપ્યા છે. બાકી રહેલો વેચાણ અવેજ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આજથી માસ– .... (.......) માસની અંદર ચુકવવાનો રહેશે. સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ, સદર મુદત અંદર ચુકવ્યે, સદર મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપીશું. તેમજ ઉપર લખેલી મુદત અંદર તમો પહેલા પક્ષવાળા પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લ્યો નહી તો, આપેલા બાનાના રૂપીયા પાછા માંગવા તમો પહેલા પક્ષવાળાનો હક્ક રહેશે નહી અને આ બાનાખત રદ્ થયેલું ગણાશે.

સદર મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઇને ત્યાં કોઇપણ

પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઇટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, જે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જોઇ, તપાસીને, સદર મીલકત આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર મીલકતના રતનપુર ગ્રામ પંચાયતના વેરા તથા ઇતર સરકારી વેરા પાકો વેચાણ લેખ થતાં સુધીના અમો બીજા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે અને પાકો વેચાણ લેખ થયા બાદ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે.

સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપવાનો છે.

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મોજે ગામ રતનપુર તા. વડોદરાના બ્લોક નં. ૧૫૬/અ વાળી આખી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૪૧૬૧૧ છે, તે જમીન અંગેના નકશા, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માં રીવાઇઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન–૨/પરવાનગી/ ૩૮૧/૨૦૧૪ તા. ૨૪–૭–૨૦૧૪ ના રોજથી મંજુર કરાવેલા છે અને તે મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, સદર જમીનમાં, **'' પ્લોટ–૦૧ ''** તથા **'' પ્લોટ–૦૨ ''** મળી કુલ–૨ (બે) પ્લોટો પાડેલા છે. જેનું અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૭૪૮૪.૯૫ છે તથા ચો.મી. ૩૪૧૨૬.૦૫ છે. તે પૈકી **'' પ્લોટ–૦૧ ''** વાળી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૪૮૪.૯૫ ચો.મી. છે, તે જમીનમાંથી પસાર થતાં ૭૫ મીટર પહોળા રસ્તાના કપાતમાં જતી ૩૦૮.૮૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનને બાદ કરતાં, બાકી રહેતી ૭૧૭૬.૧૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં, જે **'' શુભ રેસીડન્સી–૧ ''** એ નામ રાખીને પ્લોટો પાડેલા છે, તે યોજનાનું નામ કાયમ રાખવાનું છે.

સદર '' પ્લોટ–૦૧ '' વાળી આખી જમીન, કે જેમાં 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામ રાખીને પ્લોટો પાડેલા છે, તે આખી યોજનાની દક્ષિણ–પશ્ચિમ દિશા તરફ આવેલ જમીન, કે જે '' પ્લોટ–૦૨ '' થી ઓળખાય છે અને તેમાં 'શુભ રેસીડન્સી' એ નામ રાખીને રહેણાંકના મકાનોનું બાંધકામ કરેલું છે, તે 'શુભ રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં તમો પહેલા પક્ષવાળાનો અથવા તો, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' વાળી આખી યોજનાના બીજા કોઇપણ માલીકનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ જમીનનો પ્લોટ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાનો નક્કી કર્યો છે.

સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, સદર આખી યોજનામાં અંડર ગ્રાઉન્ડ જી.ઇ.બી. કેબલીંગ; પીવાના પાણીની તેમજ ડ્રેનેજની મેઇન લાઇન; ટ્રીમીક્ષ સીમેન્ટ કોંક્રીટ રોડ; રોડ ઉપરની સ્ટ્રીટ લાઇટ; મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કુલ–૨ (બે) કોમન પ્લોટ તેમજ તે બંન્નેવ કોમન પ્લોટમાં ગાર્ડન તેમજ તે બંન્નેવમાંથી કોઇપણ એક કોમન પ્લોટમાં સબ મર્સીબલ પંપ સાથેનો પાણીનો બોર કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓને 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 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે એક મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ફરજીયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર જમીનનો પ્લોટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેમજ તે રચાયેલ મંડળ અથવા 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. તેમજ ભવિષ્યમાં જો સદર રકમ ઉપરોક્ત જણાવેલ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝને મેન્ટેન કરવા માટે ઓછી પડે તો, તેવે સંજોગે દરેક મેમ્બરે પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ પણ તમારા હિસ્સે આવતી રકમ ફરજીયાત આપવાની રહેશે. તેમજ સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનામાં જે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેકટ્રીક લાઇટની લાઇન નાખેલ છે, તે લાઇનનું હવે પછીનું તમામ પ્રકારનું મેન્ટેનન્સ, સદર ઉપર જણાવેલ 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનને અથવા તો મેમ્બરે પોતાના સ્વખર્ચે કરવાનું રહેશે. જેમાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની કોઇપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો લખી આપનારાઓ પાસેથી આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે.

સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં જે ૭.૫ મીટર પહોળા આંતરીક રસ્તા દર્શાવેલા છે, તે રસ્તાનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર

'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ સભાસદોએ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ સભાસદો માટે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતી નિયમ મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક અને અધીકાર રહેશે. તેમજ સદર રસ્તામાંથી પાણીની લાઇન, ડ્રેનેજ લાઇન, ગેસ લાઇન, તાર–ટેલીફોન લાઇન વિગેરેના જે કાંઇપણ કનેક્શનો લેવાના થાય, તે લેવા, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના કોઇપણ સભ્ય હક્કદાર છે અને તે વખતે કોઇપણ સભાસદે વાંધો કે હરકત કરવાની નથી.

સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં જે કોમન પ્લોટ નંગ–૨ (બે) દર્શાવેલા છે, તે બંન્નેવ કોમન પ્લોટનો તેમજ તેમાં આવેલ ગાર્ડનનો તેમજ તે બંન્નેવ પૈકી એક કોમન પ્લોટમાં આવેલ સબ મર્સીબલ પંપ સાથેના પાણીના બોરનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ સભાસદોએ, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ સભાસદો માટે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર મીલકતનો પાકા વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાના શીર છે.

આ બાનાખત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, લખી આપ્યું છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના તથા ત્રીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકારક 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

_______________________ _____________________

<u>બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :–</u>

(૧) શ્રી યોગીન અશોકકુમાર પટેલ તથા

(૨) શ્રી નેહુલ મનહરભાઇ પટેલ તથા --------------------
(૩) શ્રી ભાવીન સુભાષભાઇ પટેલ તથા
(૪) શ્રી ચેતનકુમાર હસમુખલાલ શાહ તથા
(૫) શ્રી જગદીશ એમ. કાકડીયા તથા
(૬) શ્રી નટુભાઇ પરષોત્તમદાસ પટેલ
નંબર–(૧) થી (૬)ના તમામના કુલ મુખત્યાર

(શ્રી ભરત બાબુભાઇ પટેલ)

ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતી આપનાર :–

અર્બન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(શ્રી હેતલ રણછોડભાઇ પટેલ)

શ્રી

<u>બાંધકામનો કરાર</u>

સંવત ૨૦૭૩ ના ભાદરવા વદ .... ને .... વાર તા. ...... માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૧૭ ના રોજ આ કરાર કરનાર આપણ,

<u>પહેલા પક્ષવાળા :–</u>

અર્બન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ 'શુભ રેસીડન્સી–૧', ૭૫ મીટર મેઈન રોડ, કપુરાઇ ચોકડીની પાસે, ડભોઇ રીંગ રોડ, વડોદરા એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી હેતલ રણછોડભાઇ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. પર આસરે ધંધો વેપાર. જેમને હવે પછીથી આ બાંધકામ કરારમાં પહેલા પક્ષવાળા કે તમો કે કરાર કરનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે.

જોગ આ કરાર લખી આપનાર,

<u>બીજા પક્ષવાળા :–</u>

.... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. .... આસરે ધંધો .... ઠે. .... જેમને હવે પછીથી આ બાંધકામ કરારમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા અમો કે કરાર કરનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે.

જત આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળા આપણી રાજીખુશીથી આ કરાર કરીએ છીએ કે,

તમો પહેલા પક્ષવાળાની માલીકીની જમીન, કે જેનું વિસ્તૃત વર્ણન નીચે જણાવ્યા મુજબ છે, તે જમીનમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માં નકશા મંજુર કરાવીને, **'' શુભ રેસીડન્સી–૧ ''** એ નામ રાખીને રહેણાંકના મકાનો બાંધવાનું આયોજન કરેલું છે. તે તમો પહેલા પક્ષવાળાની માલીકીની યોજનામાં મકાન ખરીદવા અંગે, અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાનો રૂબરૂમાં સંપર્ક કરી, તમો પહેલા પક્ષવાળાની યોજનામાં આવેલ મકાન નં. **.........** ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જે અંગે આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળાની પરસ્પર સમજુતી મુજબ, સદર મકાન ખરીદ કરવા અંગે, અમો બીજા પક્ષવાળાને સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ રજીસ્ટ્રેશનનો ખર્ચ ઓછો થાય તે કારણોસર, સદર મકાન અંગેની જમીન (પ્લોટ)નો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને કરીને આપવો તેમજ તે પ્લોટ (જમીન) ઉપર મકાનના બાંધકામ અંગેનો ઈલાયદો

કરાર કરવા અંગેની માંગણી અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી કરેલી હતી. જે અમો બીજા પક્ષવાળાની માંગણી તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્વીકારી હોવાથી, સદર મકાન, કે જે અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ઉચ્ચક ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયામાં વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે, તે મકાનને વેચાણ આપવા અંગેનું બાનાખત એટલે કે, ખુલ્લા જમીનના પ્લોટની વેચાણ કિંમત ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા દર્શાવી, તે બાનાખત તા. .... ના રોજ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કરી આપેલ છે. તેમજ સદર મકાનના બાકી રહેતા ચુકવવાના વેચાણ અવેજના ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા અંગે આ બાંધકામ કરવા અંગેનો ઈલાયદો બાંધકામ કરાર અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી કરી આપેલ છે. તેમજ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જે મકાન નં. .... વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે, તેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે જણાવ્યા મુજબ છે.

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

રે. સર્વે નં.	બ્લોક નં.	હેકટર–આરે	આકાર રૂા.
૧૨૯, ૧૩૭, ૧૩૮, ૧૩૯, ૧૪૧ તથા ૧૪૨	૧૫૬/અ	૪–૧૮–૧૩	૧૪=૮૦

વાળી જમીન આવેલી છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૪૧૮૧૩ થાય છે. તે આખી જમીન પૈકી પોત ખરાબાની ૨૦૨ ચો.મી. જમીન બાદ કરતાં, બાકી રહેતી **૪૧૬૧૧ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળવાળી જમીન અંગેના નકશા, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માં રીવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન–૨/ પરવાનગી/૩૮૧/૨૦૧૪ તા. ૨૪–૭–૨૦૧૪ ના રોજથી મંજુર કરાવેલા છે અને તે મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, સદર જમીનમાં, **“ પ્લોટ–૦૧ ”** તથા **“ પ્લોટ–૦૨ ”** મળી કુલ–૨ (બે) પ્લોટો પાડેલા છે. જેમાં **‘પ્લોટ–૦૧’** નું ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૭૪૮૪.૯૫** છે તથા **‘પ્લોટ–૦૨’** નું ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૩૪૧૨૬.૦૫** છે. તે પૈકી **“ પ્લોટ–૦૧ ”** વાળી જમીનમાંથી પસાર થતાં ૭૫ મીટર પહોળા રસ્તાના કપાતમાં જતી ૩૦૮.૮૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનને બાદ કરતાં, બાકી રહેતી **૭૧૭૬.૧૩ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં, **“ શુભ રેસીડન્સી–૧ ”** એ નામ રાખીને રહેણાંકના

મકાનો તથા ફલેટો બાંધવાનું આયોજન તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. તે યોજના પૈકી અમો બીજા પક્ષવાળાએ મકાન નં. .... તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર મકાનને, વરાડે આવતી રોડ રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની જમીન મળી કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે.

એ રીતે ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ વિગત અને વર્ણનવાળી મીલકત, કે જે અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે, તે મીલકત મકાનના બાંધકામ સહીતની અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ હોવાથી, તે જમીનના પ્લોટમાં તમો પહેલા પક્ષવાળા જે મકાનનું બાંધકામ કરીને આપવાના છો, તે અંગેની શરતો નીચે મુજબ છે.

(૧) સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના નકશા, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માં રીવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન–૨/પરવાનગી/૩૮૧/૨૦૧૪ તા. ૨૪–૭–૨૦૧૪ ના રોજથી મંજુર થયેલ છે. તેમજ તે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, સબ પ્લોટ નં. .... વાળી મીલકતમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા ડુપ્લેક્ષ બંગલા ટાઈપના મકાનનું બાંધકામ કરીને આપવાના છો. જેમાં મંજુર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ મકાનનું કુલ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આસરે ચો.મી. .... છે, જેમાં તેનો કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે. જે બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ અમો બીજા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર છે. તેમજ તે અંગેનું બાંધકામ તમો પહેલા પક્ષવાળા, અમો બીજા પક્ષવાળાને ઈલાયદા બતાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ કરવાના છો, જે અમો બીજા પક્ષવાળાને કબુલ છે.

(૨) સદર મકાન, કે જેનું કુલ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... તેમજ તેનો કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે, તે મકાનના બાંધકામ કરવા અંગે કુલ ખર્ચ ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા નક્કી કર્યો છે, જે આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળા એટલેકે, પહેલા પક્ષવાળા અને બીજા પક્ષવાળા બંન્નેવને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩) સદર મકાનના બાંધકામના ખર્ચ પેટે, અમો તમોને, નીચે પ્રમાણેની રકમ, નીચે જણાવેલા હપ્તાથી આપીશું.

<u>હપ્તાનો પ્રકાર</u>		<u>રકમ (ટકાવારીમાં)</u>
(૧)	બુકીંગ વખતે	.... %
(૨)	પ્લીંથ લેવલ વખતે	.... %
(૩)	પહેલા સ્લેબ વખતે	.... %
(૪)	બીજા સ્લેબ વખતે	...... %
(૫)	પ્લાસ્ટર વખતે	...... %
(૬)	ફીનીશીંગ લેવલ વખતે	...... %
(૭)	કબજા (પઝેશન) વખતે	...... %

		કુલ ૧૦૦%

એ રીતે ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તેથી, સદર મકાનનો વેચાણ અવેજ ચુકવવા અમો બીજા પક્ષવાળા આથી બંધાએલા છીએ. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાથી, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને જે તે હપ્તાની રકમ સમયસર આપીએ નહી તો, તેવા હપ્તાની રકમ અંગે અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને બેઝીક રેટ ઇન્ટરેસ્ટ (MCLR) + વાર્ષિક ૨% વ્યાજ નુકશાની પેટે ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. તદ્‌ઉપરાંત, આ કરારથી આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળા વચ્ચે એવું પણ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે, ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાની રકમ, જે તે હપ્તાની તારીખથી માસ–૩ (ત્રણ) માસ સુધીમાં અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવીએ નહી તો, તેવે સંજોગે, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મકાન વેચાણ રાખવાનું અમો બીજા પક્ષવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક કે અધિકાર પોસાએલો રહેશે નહી અને તેવે સંજોગે, અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવેલ નાણાં પૈકીના ફક્ત ૭૫% નાણાં જ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને પરત કરવાના રહેશે, જે આ કરારની એક મહત્વની શરત છે.

(૪) સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ મકાનો અંગે, તમો પહેલા પક્ષવાળા જે બાંધકામ કરવાના છો, તે બાંધકામની અંદર, અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મકાન અંગે, બાંધકામની અંદર જે જે ફેરફાર સૂચવેલા છે, તે બાંધકામની અંદર કરવાના થતાં ફેરફાર અંગેનો આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળા વચ્ચે ઉચ્ચક ખર્ચના

₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા આથી ઈલાયદા નકકી થયેલા છે. જે પૈસા (નાણાં) અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને અલગથી એડવાન્સમાં ચુકવવાના છે, જે અમો બીજા પક્ષવાળાને આથી કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે. એટલે કે, ઉપર પૅરેગ્રાફ નં. **(૨)**માં જણાવ્યા મુજબ તથા સદર મકાનમાં એક્સ્ટ્રા વર્ક કરવાના ખર્ચ મળી, સદર મકાનના બાંધકામ કરવા અંગેનો કુલ ખર્ચ **₹** .... /– અંકે .... રૂપીયા આથી નક્કી થયેલ છે, જે અમો બીજા પક્ષવાળાને આથી કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૫) તમો પહેલા પક્ષવાળા મંજુર થયેલા પ્લાન તથા આપેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ કરશો તો, તેમાં અમો બીજા પક્ષવાળા કોઇ અડચણ, વાંધો કે રૂકાવટ કરીશું નહી, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આથી આપીએ છીએ. તેમજ બાંધકામની ગુણવત્તા કે ભાવ અંગે કે સ્પેશીફીકેશન અંગે, આજે કે ભવિષ્યમાં જો કોઇ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના રોકેલ આર્કીટેક તેમજ લીગલ એડવાઇઝર તથા એન્જીનીયરનો નિર્ણય બંન્નેવ પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે. સદર અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મકાન અંગેનું વડોદરા મહાનગર પાલિકા તરફથી ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ **અથવા તો,** સદર મકાનનો કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકાર્યા બાદ, જો વર્ષ–૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર, સદર અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મકાનના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં જો કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા આર્કીટેકની સલાહ મુજબ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેવા થયેલ નુકશાનનું મેન્ટેનન્સ તમારા પોતાના ખર્ચે અને જોખમે અમો બીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાનું રહેશે.

(૬) મંજુર થયેલ લેઆઉટ પ્લાનની નકલ અમો બીજા પક્ષવાળાને અલગ આપવામાં આવેલ છે, તેમાં જણાવેલ માપો પ્રમાણેનું બાંધકામ અમારા મકાન માટેનું તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાનું છે. પરંતું, સદર મકાનના કારપેટ એરીયામાં, પ્લાસ્ટર કર્યા બાદ તેમજ સ્કર્ટીંગ લાવવાના કારણે જો ૫% સુધીનું વેરીએશન આવે તો, તેવે સંજોગે, નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં અમો બીજા પક્ષવાળાને કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો હક્ક

અને અધિકાર રહેશે નહી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી આપીએ છીએ.

(૭) મજકુર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના જેટલા મકાનો બાંધવામાં આવશે, તે તમામ મકાનો જેમને આપવામાં આવેલ હશે, તે તમામ મકાનોના માલીકોને આંતરીક રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ અંગેની સુવિધાઓ વાપરવાનો સંયુકત હક્ક રહેશે, તેમાં અમો બીજા પક્ષવાળા કોઇને રોકટોક કરીશું નહી. તેમજ સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગેની કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં તમો પહેલા પક્ષવાળા અંડર ગ્રાઉન્ડ જી.ઇ.બી. કેબલીંગ; પીવાના પાણીની તેમજ ડ્રેનેજની મેઇન લાઇન; ટ્રીમીક્ષ સીમેન્ટ કોંક્રીટ રોડ; રોડ ઉપરની સ્ટ્રીટ લાઇટ; મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કુલ–૨ (બે) કોમન પ્લોટ તેમજ તે બંન્નેવ કોમન પ્લોટમાં ગાર્ડન તેમજ તે બંન્નેવમાંથી કોઇપણ એક કોમન પ્લોટમાં સબ મર્સીબલ પંપ સાથેનો પાણીનો બોર કરી/બનાવીને આપવાના છો. તદ્ઉપરાંત, અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મકાનમાં, કિચનમાં સ્ટેઇનલેસ સ્ટીલના સીન્ક સાથેનું ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ, બાથરૂમમાં સીરામીક ટાઇલ્સનું ફલોરીંગ, કિચન તથા બાથરૂમમાં લીન્ટલ લેવલ સુધીનો ડેડો, ફલોરીંગમાં વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ, એલ્યુમીનીયમ સેક્શનની વિન્ડો વિગેરે સુવિધાઓ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આપવાની રહેશે.

(૮) સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ મકાનો બાંધવાનું જે આયોજન તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કરેલ છે અને તે યોજનાની અંદર અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી મકાન નં. .... વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ હોવાથી, સદર 'શુભ રેસીડન્સી–૧' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ મકાનોનું બાંધકામ પુરૂ થયા પછી, અમો બીજા પક્ષવાળાને અમારા મકાનનો કબજો, ડિસેમ્બર–............ સુધીમાં, બીજા મકાન માલીકો સાથે સોંપવાનો છે અને તે શરત બીજા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે. તેમજ કોઇ કુદરતી આપત્તી આવવાના કારણોસર, સદર મકાનનો કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને સોંપી શકો નહી તો, તેવે સંજોગે, તેવી આપત્તીના કારણે થયેલ વિલંબ મુજબનો મુદત વધારો, સદર મકાનનો કબજો સોંપવા માટે સમજી લેવાનો રહેશે, જે આ કરારની એક મુખ્ય શરત છે. પરંતું, તેવી કુદરતી આપત્તી સિવાય, તમો બીજા પક્ષવાળાની નિષ્કાળજીના

કારણે, સદર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો, તમો બીજા પક્ષવાળાએ અમો પહેલા પક્ષવાળાને ઉપર પેરેગ્રાફ નં. (૩)માં જણાવ્યા મુજબ નુકશાની પેટે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે **અથવા તો,** જેટલો સમય કબજો સોંપવામાં વિલંબ થયો હોય, તેટલા સમય માટે ₹૫૦૦૦/– અંકે પાંચ હજાર રૂપીયા પ્રતિ માસના ભાડા સ્વરૂપે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાના રહેશે.

(૯) સદર અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ મકાન નં. .... અમો બીજા પક્ષવાળા, સદર મકાનનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને સોપોં નહી ત્યાં સુધી, સદર મકાન અમો બીજા પક્ષવાળા બીજા કોઇપણ ઇસમને, તમો પહેલા પક્ષવાળાની લેખીત સંમતી લીધા સિવાય, ગીરો, વેચાણ કે બક્ષીસ વિગેરે કરીશું નહી. તેમજ તે મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ જ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી કરાવી લઇશું, એવો આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આપીએ છીએ.

(૧૦) સદર અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મકાન અંગે જે કાંઇપણ ગુડસ્ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.) ભરવાનો આવે, તે ભરવાના થતા ગુડસ્ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.)ના નાણાં, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને, તમો પહેલા પક્ષવાળા જ્યારે માંગશો ત્યારે ઇલાયદા આપવા આથી બંધાએલા છે. તેમજ સદર મકાન અંગે ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ કનેક્શન મેળવવા અંગે પણ જે કાંઇપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને, તમો પહેલા પક્ષવાળા જ્યારે માંગશો ત્યારે ઇલાયદા આપવા આથી બંધાએલા છે. તેમજ તે સીવાય પણ જો કોઇ ઇતર સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્ષના નાણાં પણ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને, તમો પહેલા પક્ષવાળા જ્યારે માંગશો ત્યારે ઇલાયદા આપવા આથી બંધાએલા છે.

આ કરાર આપણ બન્ને પક્ષવાળાઓએ આપણી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, દિલના સાવધપણામાં બેસીને, કોઇના પણ દાબ–દબાણને વશમાં થયા વગર, સમજી, વિચારી, વાંચી–વંચાવીને કરેલો છે, જે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા તમો પહેલા પક્ષવાળા તેમજ અમો

બીજા પક્ષવાળાના તથા પહેલા પક્ષવાળાના બંન્નેવના વંશ, વારસો, સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા

છે અને રહેશે.

સહી	શાખ
---------------------	---------------------
<u>બીજા પક્ષવાળા :-</u>	

(   )

<u>પહેલા પક્ષવાળા :-</u>
અર્બન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર,

<u>(શ્રી હેતલ રણછોડભાઇ પટેલ)</u>