

-: બાનાખતનો કરાર :-

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના અમદાવાદ-પૂર્વ તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર - ૧૬૬ અને ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૮ ના ફા.પ્લોટ નં.૮૮ ની જમીન ઉપર થયેલ સ્કીમ જે “પારીજાત વિશ્વાસ” તરીકે ઓળખાય છે તે મિલકતમાં આવેલ તેના બ્લોક --- ના ----- માળે આવેલ ફ્લેટ નં. -----(-----)વાળી મિલકતનો બાનાખતનો કરાર.

... ૨ ...

અમો લખી આપનારા : ઓરેન્જ ઈન્ફા એ નામની ભાગીદારી
વેચાણ આપનારા : પેઢી (પાનકાર્ડ નં. AAGFO6914P)
એકતરફવાળા : રહે. ૧, પારીજાત હાઈટસ,
પટેલ રાઈસ મીલની સામે,
વટવા ગામડી રોડ,
વટવા, અમદાવાદ.
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના ભાગીદારો

૧. ભુપેન્દ્રભાઈ ધીરુભાઈ કસવાલા
PAN CARD NO : AEFPK0838M
ઉ.વ.૫૨, ધંધો.વેપાર, ધર્મે.હિન્દુ
રહે. ૩૦૧, એચ.૧,
૨, યુનિક પાર્ક, ઈસરોની સામે,
સેટેલાઈટ, અમદાવાદ
આધાર કાર્ડ નંબર : ૨૬૯૧ ૪૭૩૦ ૦૦૧૭

૨. વિરલ સંજીવ શાહ
PAN CARD NO : DCLPS3446C
ઉ.વ.૩૨, ધંધો.વેપાર, ધર્મે.હિન્દુ
રહે. એ-૧૧૦૩, પાશ્વ લક્ઝરીયા,
સંતુર બંગલો સામે,
ઈસ્કોન આંબલી રોડ,
આંબલી, અમદાવાદ.
આધાર કાર્ડ નંબર : ૪૫૦૬ ૩૭૨૨ ૯૦૫૧

૩. સાગર પરસોત્તમભાઈ ગજેરા,

... ૩ ...

PAN CARD NO : BLNPG9262M

ઉ.વ.૨૯, ધંધો. વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ,
રહે. ૨૦-૪૫૬, સત્યાગ્રહ છાવણી,
ઈસરો સામે, સેટેલાઈટ અમદાવાદ-૧૫
આધાર કાર્ડ નંબર : ૨૦૨૪ ૬૮૮૭ ૬૧૧૬

૪. રુષભ ટી. શાહ

PAN CARD NO : BDEPS4347G

ઉ.વ.૩૨, ધંધો. વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ જૈન,
રહે. ૧૧/૬૨, વિજયનગર ફ્લેટસ,
નારણપુરા, અમદાવાદ.

આધાર કાર્ડ નંબર : ૩૮૪૩ ૦૦૦૭ ૭૮૨૮

૫. ગુણવંતભાઈ બી. સોજીત્રા

PAN CARD NO : AEPPP6309C

ઉ.વ. , ધંધો. વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ,
રહે. ૧૪, એવેલોન કેસ્ટ,
શાંશ્વત બંગલો, બોડકદેવ,
અમદાવાદ.

આધાર કાર્ડ નંબર : ૮૮૬૦ ૨૧૫૧ ૫૧૬૭

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “અમો” અગર
“લખી આપનારા” અને અગર “વેચાણ આપનારા” અને અગર
“એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના
અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદાર પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર
ભાગીદાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દદારો, સભ્યો,
એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટિવો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો તમામનો સમાવેશ
થાય છે.

તમો લખાવી લેનારા :

વેચાણ લેનારા :

ઉ.વ.પુષ્પવયના, ધર્મે.હિન્દુ

બીજીતરફવાળા :

પાન કાર્ડ નંબર -

રહે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરાર માં “તમો” અગર “લખાવી લેનારા” અને અગર “વેચાણ લેનારા” અને અગર “બીજીતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો, સરવાઈવરો ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

૧. શહેર અમદાવાદમાં તાલુકા અમદાવાદ-પૂર્વ ના મોજે ગામ વટવા ના બ્લોક/સર્વે નં.૧૬૬ અને ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૮ ના ફા.પ્લોટ નં.૮૮ ની કુલ ૪૮૭૮ ચો.મી.જમીન બીનખેતીની જમીનના અમો લખી આપનારા માલિક અને કબજેદાર છીએ. સદર જમીન જમીનમાલીકો પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વે.દ.નં. ----- થી તા. -----ના રોજ ખરીદ કરેલ છે. અને રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક અને કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનારાના નામે છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર --- તા. -----ના રોજ પડેલ છે. જેની ઉપર “પારિજાત વિશ્વાસ” ના નામ થી ફ્લેટો અને દુકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર --- નાફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર વાળી ચો.મી..... ના બિલ્ટપ ક્ષેત્રફળવાળી અને કારપેટ એરીયા ----- ક્ષેત્રફળવાળી તેમજ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૮ વાળી કુલ ૪૮૭૮ ચો.મીટર જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણવહેચાયેલ ચો.મીટર ના જમીનના હકક

સહિતની મિલકત આ બાનાખત કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “મજકુર મિલકત” અથવા “સદરહું મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલો છે.

૨. સદર જમીન ઉપર અમો લખીઆપનારા એકતરફવાળાએ રહેણાક અને વાણીજયના હેતુસર “પારીજાત વિશ્વાસ” એ નામે ફ્લેટ્સ અને દુકાનોના બાંધકામની સ્કીમ મુકેલ છે અને તે બાબતે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર અંગેની રજાચીઢી નં. ની આપેલ છે અને ત્યારબાદ બ્લોક નંબર માટે અમદાવાદ મ્યુસિપલ કોર્પોરેશને રજાચીઢી નંબર. અને બ્લોક નંબર અને માટે અમદાવાદ મ્યુસિપલ કોર્પોરેશને રજાચીઢી નંબર આપેલ છે.
૩. મજકુર સર્વે નંબર ૧૬૬ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૮ ની બીન ખેતીની જમીન જેને રહેઠાણ અને વાણીજયના વિકાસના હેતુસર બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા માટે ડીસ્ટ્રીક્ટ કલેક્ટર અમદાવાદના હુકમ નંબર - સી.બી-લેન્ડ-૧-એન.એ-એસ.આર.૨૩૮૩-૨૦૧૫ થી તા. ૧૧-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજ રહેઠાણ અને વાણીજયના હેતુસર પરવાનગી આપવામાં આવેલી છે.
૪. સદરહું મિલકત તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવા સારું અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલ અને આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલ અને તે અનુસાર વગર વહેચાયેલ જમીન તથા તેવી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટોના બાંધકામ પૈકી બ્લોક નંબર ના માળે આવેલ ફ્લેટ નંબરની ચો.મી. ના આશરાના બિલ્ડઅપ

એરીયા અને કારપેટ એરીયા -----ક્ષેત્રફળવાળી મિલકત
અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત
રૂા.અંકે રૂપિયા....પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી
કરેલ છે. જે વેચાણ કિંમતના અવેજ પેટે અમો લખી આપનારને તમો
લખાવી લેનારની પાસેથી નીચે મુજબની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રૂા.૦,૦૦,૦૦૦-૦૦ અંકે રૂપિયાપુરાનો બેંક
નો શાખાનો ચેક નંબર..... તારીખ
..... ના રોજનો લીધો તે.

રૂા.૦૦૦૦૦૦૦૦૦૦ કુલ રૂપિયા

એ રીતેના અવેજના નાણાં તમો લખાવી લેનાર - બીજી
તરફવાળાએ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાને ચુકવ્યા છે. તે
અમો લખી આપનાર- એકતરફવાળાને પહોંચ્યા છે અને ચેક કલીયર
થયેથી જેની પહોંચ અમો લખી આપનાર-એકતરફવાળા કબુલ કરીએ
છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલકત જે નીચે પરિશિષ્ટમાં
વિગતવાર વણવિલી છે તે મિલકત સદરહું સ્કીમની જમીનમાં વગર
વહેચાયેલા હકક સહિતની, ઈઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો તથા સદરહુ
મિલકતમાંના તથા તેને સંલગ્ન હરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સો, અલાખા,
ઉપયોગ ઈત્યાદી સહિત અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ તમો
લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.
આજ રોજ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને
શાંત કબજો તમો લખાવી લેનારાને સદર મિલકતનું પુરેપુરું પેમેન્ટ
મળ્યા બાદ તેમજ બી.યુ. પરમીશન મળેથી સુપ્રત કરવામાં આવશે
અને વગર વહેચાયેલી જમીનનો પણ પરોક્ષ કબજો સોંપવામાં આવશે.

આ જમીન બિલ્ડીંગના તમામ ફલેટોના માલિકોની સંયુક્ત અને સહિયારી માલિકી અને કબજા, ભોગવટાની મિલકત ગણાશે.

૫. અમો લખી આપનારાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેસીફિકેશન અમારા એન્જીનીયર શ્રી કૃષ્ણલ મિસ્ત્રી દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એ મંજૂર કરેલ છે. જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેસીફિકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ(રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને સોંપેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તે અંગે તમો લખાવી લેનારાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદ બાતલ અને નિરર્થક છે. અને કોઈ સંજોગોમાં તેમાં સરકારી સૂચનો કે કાયદાઓ મુજબ સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત થાય તો અમો લખી આપનાર સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ પ્લાન મંજૂર કરવા હકકદાર છીએ. અને તેમ છતાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સાર્વજિક અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો લખાવી લેનારાને બંધનકર્તા છે. તેમજ અમો લખી આપનારને નીચે પેરા - ૧૧ ના સ્પેસીફિકેશન બાંધકામ કરવાનું છે અને તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મેળવવામાં વધારે સમય લાગે તેમ હોય તો તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેસીફિકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો અમો લખી આપનારા કરવાના હકકદાર છીએ. અને તે સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળાએ તેના જ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે. જે તમો લખાવી લેનારને માન્ય રહેશે.

૬. એ રીતે નીચે આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને નિયમ મુજબ અમો

લખી આપનારાએ સદર મિલકત તમો લખાવી લેનારાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારાએ વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે. તેમજ અમો લખી આપનારાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટસ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નકકી થયા પ્રમાણે અને વિગતો અને શરતો અલગ અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને નવી વિગતો અને શરતો કિંમત અને સામાન્ય મિલકત સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનારાએ કોઈ તકરાર કરવાની નથી.

૭. અમો લખી આપનારાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્સનની ઈત્યાદી ની મંજૂરી મેળવી લીધેલ છે. તે બાંધકામ પૂર્ણ થતાં જરૂરી મંજૂરી મેળવી બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની છે.

૮. વધુમાં સદર યોજના અમો લખી આપનારાએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન અને રેરા કાયદાના નિયમો મુજબ કરેલ છે. વધુમાં સદર **પારિજાત વિશ્વાસ** નામે ઓળખાતી યોજના કે જેમાં બ્લોક નંબર ,,,, અને ,,,,,, નું બાંધકામ હાલમાં જારી હોય તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬(કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **સદર કાયદો** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી એકલોઝમેન્ટ નંબર (-----
-----) તા. ----- થી નોંધવામાં આવેલ છે. જે નોંધણી અમલમાં છે.

મિલકતની નકકી કરેલ કિંમત

૯. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળો સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને એકતરફવાળાએ સદર “પારીજાત વિશ્વાસ” નામે ઓળખાતી યોજનાના ફ્લેટ નંબર ----- ની આશરે પ્લાન મુજબ -----ચો.મી. તેમજ રેરા મુજબ -----કારપેટ ક્ષેત્રફળવાળી ના ફ્લેટવાળી એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા ----- ચો.મીટર હકક સહિતની (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ સહિતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદર મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂ ----- માં આજ રોજ વેચાણ આપનાનું નકકી કરેલ છે. જેનું વિગતવાર કિંમતનું વિભાજન નીચે મુજબ છે.

(એ)રૂ. સદર ફ્લેટ કે જેનું કાર્પેટ એરીયા ----- ચો.મી. વાળી મિલકત તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ સહિતની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ ૧ અને ૨ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

(બી)રૂ. સદર ફ્લેટ ને અડીને આવેલ બાલ્કની - વરંડા કે જેનું ક્ષેત્રફળ ----- સમચોરસ મીટર છે તે પેટે.

(સી)રૂ. સદર ફલેટને અડીને આવેલ વોશ એરીયા કે જેનું
ક્ષેત્રફળ ----- સમચોરસમીટર છે. તે પેટે.

કુલ રૂ -----પુરા

પેમેન્ટની વિગતો

૧૦. તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબ
તબક્કાવાર સદર ફલેટ અંગે બાકી પેમેન્ટ કરવાનું છે.

- (એ) સદર ફલેટની મૂળ કિંમતના ૧૦ ટકાની રકમ બુકીંગ સમયે
માર્જન મની (લોન સિવાય) ચૂકવવાની છે.
- (બી) બીજા ૨૦ ટકાની રકમ મૂળ કિંમતના કુલ ૩૦ ટકાની રકમ
બુકીંગ તારીખ થી ૪૫ દિવસમાં ચૂકવવાની છે. જે આ
બાનાખત થયા પછી ચૂકવવાની છે.
- (સી) બીજા ૧૫ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૪૫ ટકાની
રકમ પ્લીનથ લેવલ સુધીનું બાંધકામ થાય ત્યારે ચૂકવવાની
છે.
- (ડી) બીજા ૨૫ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૭૦ ટકાની
રકમ જે માળે ફલેટ એલોટ કરેલ છે તે માળના સદર ફલેટની
આર.સી.સી.નું ધાબું ભરાયાથી રકમ ચૂકવવાની છે.
- (ઈ) બીજા ૫ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમત ના કુલ ૭૫ ટકાની
રકમ આંતરીક દિવાલોનું ચણતર તથા પ્લાસ્ટર તથા બારી
દરવાજા પૂર્ણ થયેથી ચૂકવવાના છે.
- (એફ) બીજા ૫ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૮૦ ટકાની
રકમ સેનેટરી ફીટીંગ, સીડી, લોબી તથા લીફ્ટ વેલ થાય

ત્યારે ચૂકવવાની છે.

(જી) બીજા ૫ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૮૫ ટકાની રકમ બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, વોટરપુફીંગ સાથેનું ટેરેસ તથા એલીવેશન થાય ત્યારે ચૂકવવાની છે.

(એચ) બીજા ૧૦ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૯૫ ટકાની રકમ લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઇલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ, વાતાવરણને અનુરૂપ જરૂરિયાતો, એન્ટ્રેન્સ લોબી, પ્લીનથ પ્રોટેક્શન, પેવીંગનું કામકાજ તથા અન્ય જરૂરી કામકાજ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાની છે.

(આઈ) છેલ્લા ૫ ટકાની બાકી રહેતી રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૧૦૦ ટકાની રકમ મિલકતના કબજાની સોંપણી વખતે અથવા બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવી ગયા બાદ ચૂકવવાની છે.

ખાસ નોંધ : ઉપર મુજબ જણાવેલ શીડ્યુલ પ્રમાણે લખાવી લેનારા જો પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે તો અમો લખી આપનારા વાર્ષિક એસ.બી.આઈ.એમ.સી.એલ.આર.+ ૨ % પ્રમાણે ડીલે પેમેન્ટ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવા હકકદાર છે અને તમો લખાવી લેનારા આ રકમ આપવા બંધાયેલા છો.

૧૧. ઉપર જણાવેલ પેમેન્ટ શીડ્યુલ અને પેમેન્ટ રકમમાં અમો લખીઆપનાર તમો લખાવીલેનારને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ આપ્યા વગર તેમા જરૂરી ફેરફાર કરી શકશે.

ફ્લેટના સ્પેસીફિકેશન

૧૨. ફ્લેટસમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના સ્પેસીફિકેશન મુજબ આપવામાં આવશે.

- (એ) સ્ટ્રક્ચર : ભુકંપ પ્રતિરોધક મુજબ આર.સી.સી. ફેમ સ્ટ્રક્ચર
- (બી) ફ્લોર : દરેક રૂમમાં વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
- (સી) રસોડું : માર્બલ અથવા ગ્રેનાઈટ ટોપ અને લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ્ડ ટાઈલ્સ અને એસ.એસ.સીંક
- (ડી) પ્લાસ્ટર : બહારની દીવાલોમાં સેન્ડફેઈસ્ટ સિમેન્ટ પ્લાસ્ટર અંદરની દિવાલમાં સીંગલ કોટ પ્લાસ્ટર તથા પ્લાઈટવોશ.
- (ઈ) બાથરૂમ : લીન્ટલ લેવલ સુધી ટાઈલ્સ તેમજ આઈ.એસ.આઈ. માર્કના નળ તથા સેનીટરી વેર
- (એફ) બારીબારણા : મેઈન ડોર-લેમીનેટેડ ફ્લશ ડોર તથા બાકીના દરવાજા પીવીસી અથવા લાકડાના ડોર અને બારી એલ્યુમીનીયમ સેક્શન.
- (જી) ઈલેક્ટ્રીકલ : આઈ.એસ.આઈ. માર્ક ધરાવતી સ્વીચો તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કના કોપર કન્સીલ્ડ સીંગલ ફેઝ વાયરિંગ

૧૩. અમો લખી આપનારાએ નીચે જણાવેલ શરતો અને નિયમો મુજબ સદર ફ્લેટ તમો બીજીતરફવાળાને આપવાનું નક્કી થયેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારા સંમત થયેલ છે.

- (એ) બધીજ સગવડોનો વહીવટ ખર્ચ સભ્યોએ અલગ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ ટોરન્ટ પાવર, લીગલ ખર્ચ, સ્ટેમ્પડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ, અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પો. ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્સ, વેટ તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ અલગથી ચુકવવાના છે.
- (બી) સભાસદ બુકીંગ કેન્સલ કરાવશે તો તા.૧૦% રકમ કાપી બીજો સભ્ય થયા બાદ જ પેમેન્ટ પરત કરવામાં આવશે.
- (સી) એક્સ્ટ્રાકામનું પેમેન્ટ એડવાન્સમાં જમાં કરાવ્યા બાદજ કામ કરી આપવામાં આવશે.
- (ડી) બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફ્લેટના ડાયમેન્શન અંદાજીત છે અને જે

તે સમયે આ મિલકત બુક કરાવેલ છે તે સમયે તમો લખાવી લેનારાએ મિલકત રુબરુ જોઈ લીધેલ હોય માપ અને ક્વોલીટીમાં કોઈ તકરાર કરવાની નથી.

(ઈ) બ્રોશરમાં દર્શાવેલ પ્લાન અને વિગતો હક્ક સમજુતી માટેજ છે અને લીગલ ડોક્યુમેન્ટનો હીસ્સો નથી.

(એફ) સંજોગવશાત સમગ્ર યોજના અથવા યોજનાનો કોઈપણ એક અથવા વધુ વિગતોમાં ફેરફાર કે વધઘટ માન્ય રહેશે. આ સ્કીમને સંપૂર્ણ પણે બદલવાની અગર તેમાં ફેરફાર કરવાના બધાજ હક્કો આ પ્રોજેક્ટના કન્સલ્ટન્ટ/આયોજકો/માલીકોની પાસે રહેશે જે સર્વેને બંધનકર્તા રહેશે.

(જી) અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પો. ચાર્જીસ બીલ્ડઅપ એરીયા મુજબ લેવામાં આવશે.

૧૪. અમો લખી આપનાર જાહેર કરીએ છીએ કે આજની તારીખે સદર યોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.(F.S.I.) માત્ર ૮૯૬૦.૪૦ ચો.મીટર છે. અને અમો લખી આપનાર વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું સ્કીમને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.ની ચૂકવણી પર મળતાં એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૪૪૨૭.૪૬ ચો.મીટર ના એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. આમ, સદર યોજનાની જમીન ઉપર કુલ ૧૩૩૮૭.૮૬ ચો.મીટર એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું નક્કી કરી સુચિત એફ.એસ.આઈ મુજબ બાંધકામ કરવાના છે અને સદર યોજનામાં આવેલ આવી સુચિત એફ.એસ.આઈ.ની માલિકી અમો એકતરફવાળાની જ રહેશે તેમજ

દરેક બ્લોકની ઉપર આવેલ ધાબુ / ટોપ ટેરેસના તમામ હક્કો અમો એકતરફવાળાના રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે તમો બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છો.

મિલકતનું પઝેશન

૧૫. મજકુર ફ્લેટ અંગેનું પઝેશન તા. ૩૧-૦૩-૨૦૨૪ સુધીમાં અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારાને સોંપવાનું છે.
૧૬. આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા પેરા ૧૮ માં જણાવેલ કારણો સિવાય અન્ય કારણસર કબજો સોંપવામાં ડીલે થાય તો ડીલે પીરીયડ ઉપર અમો લખી આપનારા તમો લખાવી લેનારાને ડીલે પીરીયડ ઉપર (એસ.બી.આઈ. એમ.સી.એલ.આર. + ૨ %) પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા બંધાયેલા છે.
૧૭. મજકુર ફ્લેટ અંગે તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ ત્રણ હતા ચુકવવામાં કસુર કરો તો અમો લખી આપનારા સદરહું બાનાખતમાં તમો લખાવી લેનારા નંબર ૧ એ આપેલ એડ્રેસ ઉપર અમો લખી આપનારા નોટીસ મોકલાવીએ તે તારીખથી પંદર દિવસમાં તમો લખાવી લેનારા વ્યાજ સહિત પેમેન્ટ ના ચૂકવો તો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારા એક તરફી રદ કરવા માટે હક્કદાર છીએ અને બાનાખત રદ તારીખથી એક મહિનામાં અમો લખી આપનારા તમો લખાવી લેનારએ ચૂકવેલ રકમમાંથી ૧૦ ટકા રકમ કાપીને બાકીની રકમ તમો લખાવી લેનારાને સુપરત કરવાની છે.
૧૮. અમો લખી આપનારા તમો લખાવી લેનારાને ઉપર જણાવ્યા મુજબ

મિલકતનો કબજો સોંપવાનો છે પરંતુ તમો લખાવી લેનારા તરફથી પેમેન્ટમાં ડીલે થાય તેમજ કોઈપણ યુદ્ધ, સીવીલ વોર કે કોઈ ઈશ્વરી કૃત્યના કારણે તેમજ કોઈ સરકારી નોટીફિકેશન, રુલ, હુકમ કે નોટીસ કોઈ કોર્ટના કે સક્ષમ ઓથોરીટીના કોઈ હુકમ, રુલ કે નોટીસ કે નોટીફિકેશનના કારણે ડીલે થાય તો સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપવાનો સમયમાં આપોઆપ વધારો થશે.

૧૯. સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપવા માટે લખાવી લેનાર નંબર ૧ ના સરનામે લેખિત નોટીસ મોકલવામાં આવશે અને પંદર દિવસમાં લખાવી લેનારાએ કબજો લઈ લેવાનો છે. તથા બીયુ પરમીશન મળ્યા પહેલાં ફલેટના બુકીંગ કરાવનાર સભ્ય બી.યુ.પરમિશન મળે થી પંદર દિવસમાં સદર મિલકતની બાકીની અવેજની રકમ ચૂકવી અમો લખી આપનારા પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનું ફરજિયાત છે જો આમા કોઈપણ કસુર થશે તો તમો લખાવી લેનારાએ સદરહું મિલકત અંગે કબજો લઈ લેવા અંગેની તમો લખાવી લેનારાને આપેલ નોટીસ તારીખથી મેઈન્ટેનન્સ, જમીન મહેસૂલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ, અન્ય સરકારી કે અર્ધસરકારી વેરાઓ, વોટર ચાર્જસ, ઈન્સ્યોરન્સ, કોમન લાઈટ રીપેર, ચોકીદાર, સ્વીપર તેમજ માણસોના પગાર વગેરે તમો લખાવી લેનારાએ ચુકવવાના છે.

૨૦. સદર યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ અમો લખી આપનાર દ્વારા જેટલું ક્ષેત્રફળ કારપેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં બી.યુ. પરમીશન પ્રમાણેના ક્ષેત્રફળમાં ૩ ટકા સુધીનો તફાવત હોય શકે પરંતુ ક્ષેત્રફળ માં એ કરતાં વધારાનો વધારો કે ઘટાડો હોય તો તે મુજબ ની કિંમત નક્કી થયેથી વધારે લીધેલ રકમ ૪૫ દિવસમાં વ્યાજ (એસ.બી.આઈ. એમ.સી.એલ.આર.+૨%

મુજબ) સાથે તમો લખાવી લેનારાને પરત કરવાની છે અને આ વ્યાજ જે સમયથી કારપેટ એરીયાનો ઘટાડો થયો તે સમયથી ગણવાનો રહેશે. પરંતુ જો કારપેટ એરીયા વધે તો જે વધારો થાય તો કારપેટ એરીયા વધારા મુજબની જે રકમ થાય તે રકમ ૪૫ દિવસમાં અથવા તો તમો લખાવી લેનારાને જે રકમ ચૂકવવાની બાકી હોય તેમાં આ રકમ ઉમેરી ચૂકવી આપવા બંધાયેલા છો અને સદર વધારો અથવા તો ઘટાડો આ એગ્રીમેન્ટના પેરા - ૮ (એ) માં જણાવ્યા મુજબની કિંમત મુજબ કરવાનો રહેશે.

૨૧. સદરહું મિલકત અંગેની મેઈન્ટેનન્સ જાળવણી તેમજ વહીવટ અંગે સદરહું “પારીજાત વિશ્વાસ” સ્કીમ અંગે સોસાયટી, એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપની ઉભી કરવામાં આવે તો તેમાં તમો લખાવી લેનારાએ ફરજિયાત રીતે સભ્ય બનવાનું છે અને સદરહું સોસાયટી - એસોસીએશન - કે કંપની જે ધારાધોરણ નક્કી કરે કે જે બાયલોઝ બનાવે તેનું ફરજિયાત પણે પાલન કરવાનું છે.
૨૨. સદરહું સ્કીમ અંગે “પારીજાત વિશ્વાસ” નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.
૨૩. તમો લખાવી લેનારા મજકુર મિલકત અંગે પુરેપુરું પેમેન્ટ અમો લખી આપનારાને ચૂકવી ન આપો ત્યાં સુધી સદરહું મિલકત તમો લખાવી લેનારા કોઈને કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરી શકશો નહીં.
૨૪. સદરહું મિલકતના સ્ટ્રક્ચરમાં - ગુણવત્તામાં કે કામકાજ અંગે કોઈ ખામી તમો બીજીતરફવાળા અમોને લેખિતમાં જાણ કરશો તો તેવી ખામી પ્રજેશન આપ્યાથી ૫ (પાંચ) વર્ષ સુધીમાં અમો એકતરફવાળા પોતાના

ખર્ચે રીપેર - મરામત કરી આપીશું અને જો આવી ખામી સુધારવી શક્ય ન હોય તેવા કિસ્સામાં અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેની રીતે આવી ખામી માટે અમો એકતરફવાળા પાસેથી વળતર લેવા હકકદાર છો, પરંતુ જો આવી ખામી તમો બીજીતરફવાળાના કોઈ કામકાજથી કે તમોએ નિમેલા કારીગર કે વ્યક્તિથી થયેલી હશે તો તે અંગેની જવાબદારી તમોની રહેશે તેમજ રીપેરીંગ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાના રહેશે.

૨૫. અમો લખી આપનારા સદર બાનાખત એગ્રીમેન્ટ કર્યા બાદ સદર ફ્લેટ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરીશું નહીં કે સદર એલોટ કરેલ ફ્લેટ ઉપર કોઈ બોજો કે ગીરો ઉભો કરીશું નહીં. પરંતુ જો કરવું પડે તેમ હોય તો તે નિયમોના બંધારણમાં અને એલોટીના હિતને નુકશાન ન થાય તે રીતે કરીશું.

વહીવટી ખર્ચ અંગે સમજૂતી -

(એ) અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ઉઘરાવેલ નથી. પરંતુ અમો લખી આપનારા શુભ આશય થી બી.યુ. પરમિશન તારીખથી એક વર્ષ સુધી “પારીજાત વિશ્વાસ”ના કોમન ખર્ચા જેવાકે સાફ સફાઈ, સીક્યુરીટી પગાર તેમજ કોમન પાણીનો બોર ચલાવવાનું તેમજ કોમન જગ્યા ઉપર મુકેલ લાઈટનું ઈલેક્ટ્રીક બીલ ભોગવશે પરંતુ એક વર્ષ બાદ તેની સમગ્ર જવાબદારી પારીજાત વિશ્વાસના સભ્યોની સહયોગી રહેશે. અને જે ફ્લેટ વેચાયેલા નથી તે ફ્લેટ અંગે સહિયારી સુવિધાનો વપરાશ ન હોવાથી તે અંગેની વહીવટી ખર્ચ અંગેની જવાબદારી અમો લખી

આપનારાની રહેશે નહીં અને જ્યારે સદર ખાલી ફ્લેટ વેચાશે ત્યારે સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખથી તે સભ્યો પાસેથી વરાડે પડતો વહીવટીખર્ચ ઉઘરાવવાનો છે.

(બી) જો લાગુ પડતું હોય તો સર્વિસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ (વેટ), સેલ્સ ટેક્સ, જી.એસ.ટી તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જસ લખાવી લેનારાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(સી) ઉપરોક્ત ચાર્જસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જસ, ટેક્સો સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં, રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્સો, વેરા, ચાર્જસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જસ, ટેક્સો, વેરા લખાવી લેનારાએ ભરવાના રહેશે. એટલું જ નહીં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જસ ઈત્યાદી પણ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૨૬. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધ બુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો લખાવી લેનારા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજિયાત પણ જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનારા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર

તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સંયુક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચ થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો લખાવી લેનારાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૨૭. સદર મિલકત અંગેના તમામ ટાઈટલ અંગેના ડોક્યુમેન્ટસ તમો લખાવી લેનારાએ તપાસી લીધેલ છે તેમજ સદરહું જમીન અંગેની સ્કીમનું ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ તા. ૧૭-૧૦-૨૦૨૦ નું એડવોકેટ શ્રી સંજીવ. પી. શાહ ની કોપી મેળવી લીધેલ છે અને તમામ બાબતે સંતોષ પામીને તમો લખાવી લેનારાએ સદરહું ફ્લેટ બુક કરાવેલ છે.

૨૮. જો તમો લખાવી લેનારા દેશ બહારના નાગરિક હોવો તો તમો લખાવી લેનારાએ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે. તેમજ સદર મિલકતના વેચાણ આપવા તેમજ લેવા અંગે મેળવવી પડતી મંજૂરીઓની જવાબદારી તેમજ તેને લીધે થતો ખર્ચ ભોગવવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે.

૨૯. સદર મિલકતના વેચાણ અવેજ જો તમો લખાવી લેનારાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના ખાતામાંથી સદર વેચાણની અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તો તેઓનો સદર મિલકતમાં કોઈ હકક સ્થાપિત થશે નહીં અને તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે. અને તમો લખાવી લેનારાએ ઈન્કમેટેક્સના કાયદા મુજબ

બતાવવાની રહેશે. અને ઈન્કમેટેક્સ કાયદાના તમામ નિતિ નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો ઈન્કમેટેક્સ કાયદાની હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે કે સદર મિલકત એટેચમેન્ટ માં આવે તો સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે.

૩૦. વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે કે....

(A) સદરહું “પારીજાત વિશ્વાસ” નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, સીડી, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે ફલેટોમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હકક, સુખાધિકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ, બિલ્ડીંગના પાયાનું બાંધકામ તથા બિલ્ડીંગમાંની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેચાયેલો વરાડે પડતો હકક અન્ય યુનિટ ધારકો સાથે સહિયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હકક સાથે વેચાણ આપવા માટે આ બાનાખત કરાર કરેલો છે .

(B)

(C) સદરહું મિલકતનો તમો વેચાણ લેનારનો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને શાંત કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. જે તમો વેચાણ લેનારે જોઈ ચકાસી સંભાળી લેવાનો છે. તમો લખાવી લેનારને આ સ્કીમમાંની સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની

ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઇલેક્ટ્રીકલ લાઈનો, સીડી, લીફ્ટ, રસ્તા તથા પાર્કિંગની કોમન જગ્યા વિગેરેના ઉપયોગમાં સહિયારા અને સામુહિક હકક સિવાય કોઈ આગવો માલિકી હકક પ્રાપ્ત થશે નહિ. તમો લખાવી લેનારા સ્કીમના બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કે અન્ય ફેલોનો નિકાલ કરવા સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી - કરાવી શકશો નહિ તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહિ મેળવે, તેની તેઓ લખી આપનારાને ખાત્રી આપે છે.

(D) આ સ્કીમમાં જે ફેલોટ અંગે આ પ્રકારનો દસ્તોવજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે ફેલોટો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો વેચાણ આપનાર દ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તે તમામ ના સંપૂર્ણ અને સ્વંત્ર માલિકી લખી આપનારાની છે અને ગણાશે તથા લખી આપનાર તે તમામનો નિકાલ તેમની ઈચ્છા અનુસાર કરી શકશે. તેમાં લખાવી લેનારને કોઈ હકક નથી. તેમજ વેચાણ લેનારે કોઈ હકક કરવાનો નથી. અને જે ફેલોટ વેચાયા નથી તેના મેઈન્ટેનન્સની રકમ ભરવા માટે લખી આપનાર ડેવલપર્સ જવાબદાર નથી. જે તે સમયે ફેલોટ વેચાશે તે વખતે ખરીદનાર સત્ય સદર મેઈન્ટેનન્સની રકમ ભરવાનું ચાલુ કરશે.

(E) લખાવી લેનાર તેમના ફેલોટની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહિ. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહિ કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ. જેનાથી બિલ્ડિંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય. લખાવી લેનાર તેમજ તેમના ફેલોટના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો

નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ વેચાણ લેનારે સદર ફ્લેટનો ઉપયોગ અસામાજિક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી.

(F) લખાવી લેનારાને જ હેતુ માટે ફ્લેટ આપવામાં આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ યાને કે વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ ફ્લેટ વાપરવાનો છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિં.

(G) લખાવી લેનારા સદરહુ ફ્લેટના બહારના દેખાવનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહિ કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહિ. ઉપરાંતમાં બિલ્ડીંગની માર્જનની જમીનમાં કે પાર્કિંગમાં કે કોરીડોરમાં કે ફોયરમાં કે એપ્રોચમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે એનકોચમેન્ટ વેચાણ લેનાર કરશે નહિ. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ કે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહિ. તેમજ ફ્લેટમાં કોઈ નાના - મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહિ તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈ જ કરશે નહિ.

(H) લખાવી લેનારાને ફ્લેટનો કબજો સોપ્યા પછી જો સ્થાનિક સંસ્થાઓના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહાર કારણોસર કે તેમના ફ્લેટમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યો હોય અને તેવા કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે વેચાણ

લેનારાએ કરવાનો છે. તે અંગેની લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી થશે નહિ.

- (I) લખી આપનાર દ્વારા આ કરારની કોઈપણ શરતો અને સમજૂતીઓનું લખાવી લેનાર પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર લખી આપનારે લખાવી લેનાર સામેના તેમના હકકો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહિ. તેમજ તેવા વિલંબથી લખી આપનારના હકકોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહિ.
- (J) સદર યોજનાના પીલરના ભાગે આવેલ પાર્કિંગ જે તે બ્લોકના તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોનું સહિયારું રહેશે. સદર યોજનામાં કોઈપણ સભ્યને વ્યક્તિગત અલગથી પાર્કિંગ સુવિધા આપેલ નથી પરંતુ સદર યોજનાના સભાસદોએ પાર્કિંગની જગ્યામાં વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે અને સદર પાર્કિંગ સુવિધા અંગે કોઈ ચાર્જ યાને કિંમત અલગથી લીધેલ નથી.
- (K) સદર “પારીજાત વિશ્વાસ” ના બ્લોક નંબર ના ટોપ ફ્લોર ઉપરનું તમામ ઘાઝું બ્લોક ના તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોનું સહિયારું વાપરવાનું રહેશે.
- (L) દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરે પોતાના ફ્લેટ ના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાનું વાહનો પણ શિસ્તપૂર્વક અને નિતિ નિયમો

અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

(M) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્સ કે ફી અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં, ધી ટોરેન્ટ પાવર અમદાવાદ ઈલેક્ટ્રીક સીટી કંપની લીમીટેડ માં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ ફલેટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાના રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા લખી આપનાર બંધાયેલા નથી.

૩૧. વધુમાં સદરહુ મિલકતના હક્કો ટાઈટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો, કાગળો વિગેરેની વખતો વખત લખાવી લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદીને જ્યારે જ્યારે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યારે અને ત્યાં ત્યાં તેવા લેખો, કાગળો વિગેરે લખી આપનારે લખાવી લેનારની વિનંતીથી રાખનારના ખર્ચે યોગ્ય હશે તો કરી આપશે.

૩૨. બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે કે સદરહુ ફલેટ અંગે જે કોઈ કરારો થયા છે થવાના છે. તેનું તેઓએ પાલન કરવાનું છે.

૩૩. આ બાનાખત કરાર કે ભવિષ્યના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તેમજ અન્ય લીગલ ડોક્યુમેન્ટ્સ અંગેના તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વિસ ટેક્સ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાની છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, સર્વિસ ટેક્સ, વેલ્યુએડેડ ટેક્સ વગેરે તથા અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો લીગલ ખર્ચ

થાય તે હવે પછી ભરવાના થાય તો તે માત્ર લખાવી લેનારાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

૩૪. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુંજ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડાફ્ટ ધી રિયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખત કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

૩૫. આ બાનાખતના કરારમાં ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ આધિન કોઈપણ શરત કે હકિકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે બન્ને પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ કર્યા સિવાય બન્ને પક્ષની સંમતિથી તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો રહેશે.

૩૬. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ

તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં. પરંતુ જો કોઈ તકરાર કે મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બન્ને વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે પક્ષકાર ધી રિયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)(જનરલ) ના કાયદા મુજબ જે તે લગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૭. વધુમાં આ દસ્તાવેજની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ કે તે હેઠળ કરેલા નિયમો હેઠળ કે બીજા લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું કે બિન અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી થાય, તો તેવા સંજોગોમાં દસ્તાવેજની આવી જોગવાઈઓ, આ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ કે તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈ દસ્તાવેજ કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડતી હશે તે રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

∴ સદર ફલેટવાળી મિલકતનું પરીશિષ્ટ ∴

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના અમદાવાદ-પૂર્વ તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક / સર્વે નંબર - ૧૬૬, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૨૮ ના ફા.પ્લોટ નં. ૮૮ ની ૪૯૭૮ ચો.મીટર જમીન ઉપર આવેલ સ્કીમ જે પારીજાત હાઈટસ તરીકે

ઓળખાય છે તેના બ્લોક ના માળે આવેલ ફ્લેટ નં.
બાંધકામવાળી મિલકત જેનું બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ ----- ચો.મીટર અને
કારપેટ એરીયા ----- ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ છે. જેના ખુંટ વર્ણન
નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેના ખુંટચાર વચલી મિલકત.

સદરહુ જમીનનું પોસ્ટલ એડ્રેસ :

બ્લોક / સર્વે નં.૧૬૬, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૮, ફા.પ્લોટ નં.૮૮ મોજે
ગામ વટવા, બી.બી.તળાવથી રીંગ રોડ જવાના રસ્તે, તા.અમદાવાદ
(પૂર્વ), જી.અમદાવાદ.

એ રીતેનો આ બાનાખત કરાર અમો લખી આપનારાએ
અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને
કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે, જે અમો લખી
આપનારેને તથા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો
વખતના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા
છે અને રહેશે.

આજ તારીખ... માહે
મુકામે.

સને ૨૦૨૦ ના દિને શહેર અમદાવાદ

(અમો-વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા)