

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), તાલુકો ઘાટલોડીયા, મોજે ગોતાની સીમનાં સર્વે નં. : ૧૦૧/૩/૧ ની ૨૫૫૪ સમયોરસમીટર જમીન તથા સર્વે નંબર ૧૦૧/૩/૨ ની ૨૫૬૪ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૩૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૭૨/૧ ની ૧૫૩૩ સમયોરસમીટર તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૨/૨ ની ૧૫૩૯ સમયોરસમીટર એમ કુલ મળી ૩૦૭૨ સમયોરસમીટર વાણિજ્ય હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"ATHENA AVENUE"** નામની સ્કીમમાં દુકાનો તથા ઓફીસનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજરોજ તારીખ:, માહે:....., સને ૨૦૧૯ ના દિને.

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર :- ઉમા ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી
જેનું સરનામું ડી/૧૯, નીલગીરી એપાર્ટમેન્ટ, સોલા
ભાગવત, સોલા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦ ના સરનામે
આવેલ છે. જેનો PANo : AAFFU 3239 G છે.
તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે
શ્રી.....
ઉં.વ.આ. : ધર્મે હિન્દુ, વ્યવસાય-.....,
AADHAAR NO. :

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખત કરારમાં “અમો” અને-અગર
“એકતરફવાળા” અને-અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે
શબ્દના અર્થમાં પુર્વોપર સંબંધથી વિપરીત અર્થ થતો નહીં હોય તો સદર
એકતરફવાળા સદરહુ પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો
એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે વેચાણ આપનાર

તથા

બીજીતરફવાળા

વેચાણ લેનાર :- શ્રી
ઉં.વ.આ. :, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય :
PAN No.....
AADHAAR NO. :
રહેવાસી :
.....

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખત કરારમાં “તમો” અને અગર
“બીજીતરફવાળા” અને અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે
શબ્દના અર્થમાં પુર્વોપર સંબંધથી વિપરીત અર્થ થતો નહીં હોય તો સદર
બીજીતરફવાળા તથા તેમના પ્રત્યેકનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ,

એકઝીક્યુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે વેચાણ લેનાર વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

જત

- (૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), તાલુકો ઘાટલોડીયા, મોજે ગોતાની સીમનાં સર્વે નં. : ૧૦૧/૩/૧ ની ૨૫૫૪ સમયોરસમીટર જમીન તથા સર્વે નંબર ૧૦૧/૩/૨ ની ૨૫૬૪ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૩૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૭૨/૧ ની ૧૫૩૩ સમયોરસમીટર તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૨/૨ ની ૧૫૩૯ સમયોરસમીટર એમ કુલ મળી ૩૦૭૨ સમયોરસમીટર વાણિજ્ય હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) અમો એકતરફવાળા પેઢી ની માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.
- (૨) ગામ ગોતા ના સર્વે નંબર ૧૦૧/૩/૨ વાળી જમીનમાં બીન ખેતીની મંજૂરી મેળવવા માટે કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદને અરજી કરેલ. અને તેઓ દ્વારા ક્રમાંક નંબર : સીબી/જમીન-૨/એન.એ./એસ.આર.-૧૩૪૨/૧૪ થી તા. ૦૪-૦૪-૨૦૧૫ ના રોજ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૨/૨ ની ૧૫૩૯ સમયોરસમીટર જમીનને વાણિજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીની મંજૂરીનો હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યું રેકૉર્ડમાં ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. : ૬૧૬૯ થી તા. ૦૯-૦૪-૨૦૧૫ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ગામ ગોતા ના સર્વે નંબર ૧૦૧/૩/૧ વાળી જમીનમાં બીન ખેતીની મંજૂરી મેળવવા માટે કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદને અરજી કરેલ. અને તેઓ દ્વારા ક્રમાંક નંબર :સીબી/જમીન-૨/એન.એ./એસ.આર.-૯૦૫/૧૬ થી તા. ૦૩-૦૯-૨૦૧૬ ના રોજ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૨/૧ ની ૧૫૩૩ સમયોરસમીટર જમીનને વાણિજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીની મંજૂરીનો હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યું રેકૉર્ડમાં ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકકપત્રકમાં

ફેરફાર નોંધ નં. : ૬૭૫૧ થી તા. ૦૯-૦૯-૨૦૧૬ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

- (૩) ગામ ગોતાના સર્વે નંબર ૧૦૧/૩/૨ ની જમીનને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૨/૨ ની ૧૫૩૯ સમયોરસમીટર જમીન વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ ઓમ શીવ મેડીકલ એન્ડ રીસર્ચ પ્રાઈવેટ લીમીટેડની પાસેથી વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૮ (સોલા) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૩૯૧૬ થી તા.૦૫/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. ત્યારથી વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી માલિક કબજેદાર બનેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં તા. ૧૫-૦૩-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નંબર ૭૪૪૧ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરી આપવામાં આવેલ છે.

ગામ ગોતાના સર્વે નંબર ૧૦૧/૩/૧ ની જમીનને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૨/૧ ની ૧૫૩૩ સમયોરસમીટર જમીન વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ ઓમ શીવ મેડીકલ એન્ડ રીસર્ચ પ્રાઈવેટ લીમીટેડની પાસેથી વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૮ (સોલા) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૯૮૩૪ થી તા.૨૮/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. ત્યારથી વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી માલિક કબજેદાર બનેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં તા. ૩૧-૦૫-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નંબર ૭૫૪૮ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરી આપવામાં આવેલ છે.

- (૪) મજકુર જમીન ઉપર વાણિજ્યના હેતુ માટે યુનીટોના બાંધકામ કરવા બાબતે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અરજી કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તા. ૨૩-૦૧-૨૦૧૭ ના રોજનાં કેસ નંબર : **BLNTI/NWZ/230715/GDR/A4669/R1/M1** નાં રજાચિઠ્ઠી નં. :

7802/230715/A4669/R1/M1 થી બાંધકામના પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન ઉપર વાણિજ્યના હેતુ માટે યુનીટોના બાંધકામ કરવા બાબતે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રીવાઈઝ પ્લાન પાસ માટે અરજી કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તા. ૨૧-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજનાં કેસ નંબર : **BLNTI/NWZ/230715/GDR/A4669/R2/M1** નાં રજાચિક્રી નં. : **10678/230715/A4669/R2/M1** થી બાંધકામના પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે તથા તે મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ એકતરફવાળા પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર **"ATHENA AVENUE"** નામની વાણિજ્ય હેતુ માટે યુનીટોની સ્કીમ મુકેલ છે. (જેને હવે પછી આ બાનાખાતા કરારમાં "સદરહુ સ્કીમ" અગર "મજકુર સ્કીમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૫) વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર : થી તારીખ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

(૬) બીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમ બાબતેની સંપુર્ણ માહિતી તથા નીતિ-નિયમોની જાણકારી એકતરફવાળા પાસેથી લીધા બાદ તથા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના દસ્તાવેજ પુરાવા તથા ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજાઓ રહિત હોવા ના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તમામ બાબતની સંપુર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજૂર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યો બાદ તથા સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ યુનિટોના સ્પેશીફિકેશન, એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મ્સ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની સદરહુ સ્કીમમાં વાણિજ્ય હેતુ માટેના યુનિટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વિનંતી કરતાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ

સ્કીમના નીતિ નિયમોને આધીન મજકુર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “ATHENA AVENUE” નામની સ્કીમમાં માળમાં આવેલ ઓફીસ નં. જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સ. ચો. ફુટ એટલે કે સ. ચો. મીટર તથા સમચોરમીટરની બાલ્કની તથા સમચોરસમીટરનો વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ કરારમાં “સદરહુ મિલકત” અગર “મજકુર મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂ./- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સર્વિસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટીની રકમનો સમાવેશ થયેલ નથી. વેચાણ કિંમત ઉપર કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના વખતો વખતના જી.એસ.ટીના જે વેરા નક્કી થાય તે મુજબની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની છે અને રહેશે. જે સદરહુ મિલકત આ કરારથી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે

“હવે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નીચેની શરતો કબુલ મંજૂર રાખી મજકુર મિલકત અંગેનો આ કરાર કરેલ છે”

- (૧) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે તે મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂ./- (અંકે રૂપિયા પુરા) થી વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની સંપૂર્ણ તપાસ કરાવ્યા બાદ મજકુર મિલકતના બુકીંગ કરાવી ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કિંમત પૈકી બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત

રકમ રૂપિયા	વિગત
...../-	અંકે રૂપિયા પુરા તા. ના રોજ, બેન્કના ચેક નં. થી બાનાપેટ ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.
કુલરૂ./-	અંકે રૂપિયા પુરા

ઉપરોક્ત રકમ મળ્યાની પહોંચ વેચાણ લેનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારએ મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૯.૫૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નક્કી કરેલ છે તે ચુકવવાની છે જે એકતરફવાળા અને બીજતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. બાકીની રકમ બીજતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે.

- (૨) વધુમાં સદરહુ મિલકતની ખરીદ કિંમત બીજતરફવાળાએ પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા બીજતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા બીજતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.
- (૩) આ કરારની મુદત આજરોજથી (..... માસ) ની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ રીતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

ક્રમ બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી

અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી

૧.	બુકિંગ સમયે.	૧૦.૦૦% રકમ
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી.	૩૦.૦૦% રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લીથ લેવલના કામ થયેથી.	૪૫.૦૦% રકમ
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી.	૭૦.૦૦% રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૭૫.૦૦% રકમ
૬.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૦.૦૦% રકમ
૭.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૫.૦૦% રકમ
૮.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૯૫.૦૦% રકમ
૯.	બી.યુ.સી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦.૦૦% રકમ

ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ૧૨% ના સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોક્ત નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા મજકુર મિલકતનું બીજીતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને કરાર રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારએ વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.: સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપાવનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપત્તી જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળાએ જો ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ૧૨% (ટકા) સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાને વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૫) વધુમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાજ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહું મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારે કરી આપેલ આ વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ વગેરે

તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

- (૬) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનારના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો બાદ બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, જી.ઈ.બી/ટોરેન્ટ પાવર લિ., મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફીસ, વગેરે જગ્યાએ વેચાણ લેનારે તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલકતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.
- (૭) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારે કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી. અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોર્શનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનું છે. અને બિલ્ડીંગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી. વધુમાં વેચાણ લેનારે પોતાનાં વાહનો (કાર તથા ટુ વ્હીલર) અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માજીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં.
- (૮) સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પડતા કરવેરા, વેરા કે ચાજોસ ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.
- (૯) સદરહું મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનો

વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહીં તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહીં.

(૧૦) બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફિકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મ્સ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને અને આ બાબતે બીજીતરફવાળા કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(૧૧) સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ વ્યક્તિને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહીં અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકત ત્રાહીતને વેચાણ કરવા હક્કદાર બનશે. વધુમાં વેચાણ લેનારના આ કૃત્યથી વેચાણ આપનારને વેચાણ લેનારે ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૮.૫૦ % રકમ તથા વેચાણ લેનારના કૃત્યથી વેચાણ આપનારને થયેલ તમામ નુકશાનની રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને પરત કરશે અને આ અંગેનો વેચાણ આપનારનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૨) સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટનું અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે, અને બીજીતરફવાળાએ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની મજકુર મિલકતની તમામ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારે મજકુર મિલકતનો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી યુનિટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટે લેખીતમાં નોટીસ આપવાની રહેશે.

- (૧૩) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.
- (૧૪) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લિ., કે અન્ય કરવેરા, સેસ, ટેક્સ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે.
- (૧૫) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે. વધુમાં તમોબીજીતરફવાળા જાણો છો કે બીજીતરફવાળા દ્વારા ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ તથા દિવાલોમાં તોડફોડ વિગેરે કારણસર ઉપરા ઉપરી બાંધેલા યુનીટનાં બિલ્ડીંગમાં સંડાસ, બાથરૂમ, વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચુવે છે અને તે નીચે કે પડોશની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી છટકે અને વહે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે જેથી આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે જેથી બીજીતરફવાળા ફ્લોરીંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો, મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ વધારે પડતો ઉપયોગ કરવો નહીં.
- (૧૬) સદરહુ સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમના ફરજિયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે

મુજબની રકમ તમો સોસાયટીમાં જમા કરાવશો તેની પણ આથી તમો બાંહેધરી આપો છો. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા વણ વહેંચાયેલ જમીનના સદરહુ રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહુ રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે. વધુમાં આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા તેવી સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે.

(૧૭) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ-વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ-વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અથવા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કન્સીલેશન એક્ટ ૧૯૯૬ ની લાગુ પડતી વખતો વખતની જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૮) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૯) અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ મજકુર સ્કીમમાં ત્રીજા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૩૦૧+૩૦૨+૩૦૩ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૧૦૩.૧૨ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા ત્રીજા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૩૦૪ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૧૫.૨૯ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા ત્રીજા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૩૦૫ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૨૨.૩૪ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા ત્રીજા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૩૦૬ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૧૭.૩૨ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા ત્રીજા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૩૦૭ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૨૩.૭૭ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા ત્રીજા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૩૦૮ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૧૮.૭૫ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા ત્રીજા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૩૦૯ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૧૩.૭૩ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા ત્રીજા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૩૧૦ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૮.૭૧ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા ત્રીજા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૩૧૧ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૨.૯૯ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા ચોથા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૪૦૧+૪૦૨+૪૦૩+૪૦૪ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૪૮.૫૮ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા પાંચમા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૫૦૧+૫૦૨+૫૦૩+૫૦૪ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૫૮.૯૩ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો

આપવામાં આવેલ છે. તથા પાંચમા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૫૦૫ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૧૧.૩૪ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા છઠ્ઠા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૬૦૧+૬૦૨ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૪૪.૩૯ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા છઠ્ઠા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૬૦૩ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૨૨.૦૪ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા છઠ્ઠા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ૬૦૪ ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ ૨૨.૦૪ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આપવામાં આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણે આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફક્ત કાયમી વપરાશ માટે જે તે ઓફીસો ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે ઓફીસના વેચાણ લેનાર વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને તેવી ખુલ્લી જગ્યા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કે શેડ કરવાનો નથી તે કબુલ રાખેલ છે. અને જે તે મેમ્બરને આપવામાં આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના હક્કોમાં કોઈપણ જાતના બાંધકામ વગર વાપરવાની રહેશે. તથા આ જગ્યામાં જાહેરાતના બોર્ડ માટે કે ટીવી, મોબાઈલના કે અન્ય કોઈ ટાવરો બનાવી ઉપયોગ કરી શકશે નહીં કે ભાડે આપી શકશે નહીં. અને મજકુર સ્કીમના ઉપરોક્ત જણાવેલ સભ્યો સિવાયના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ મજકુર સ્કીમના તમામ સભ્યોને તઓ દ્વારા સદરહુ સ્કીમમાં યુનિટ ખરીદ કરતી વખતે એકતરફવાળાએ કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે ઓફીસના વેચાણ લેનારની અંગત છે અને રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ

રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે ઓફીસના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં સાતમા માળ ઉપર આવેલ ટેરેસની જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો છે અને રહેશે અને તેને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી સ્કીમના તમામ સભ્યોની છે અને રહેશે. તેનો જે કોઈ ખર્ચ આવે તે સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો સરખે હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. જે વેચાણ લેનારને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે

(૨૦) સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપાત્ર આપવામાં આવશે. કાપેટ એરીયાની વેચાણ આપનાર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કાપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત વેચાણ આપનાર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાપેટ એરીયા હશે તો વેચાણ આપનાર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૧૨% વાર્ષિક સાદા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. વેચાણ લેનારને એલોટ કરેલ કાપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો વેચાણ આપનારે ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

(૨૧) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) મુજબ માત્ર ચો.મી. બાંધકામ જ મળવાપાત્ર છે. અને વેચાણ આપનાર પ્રીમિયમની

ચુકવણી કાર્યથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહન એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે—આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં વેચાણ આપનારે પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે એફ.એસ.આઈ. મુજબ સમયોરસમીટરનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને વેચાણ આપનાર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને સદરહું સ્કીમના યુનિટનું વેચાણ કરવાના છે તેમજ ભવિષ્યમાં જાહેર કરવામાં આવનાર એફ.એસ.આઈ. માત્ર એકતરફવાળાની માલિકીની રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત સદરહું મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૨૨) વેચાણ આપનાર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહું મિલકત ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાજ) ઉભો કરશે નહીં અને આવો કોઈ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો મજકુર મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૨૩) સદરહું મિલકતના વેચાણ ના વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારના અધિકૃત એડવોકેટ થકી કરવાનાં રહેશે અને સદરહું મિલકતના આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પ્યુટર કે ટાઈપીંગ વગેરે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે એકલાએ ભોગવવાનો છે.

(૨૪) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમ તથા સદરહું મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું

નફ્ફી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા), તાલુકો ઘાટલોડીયા, મોજે ગોતાની સીમનાં સર્વે નં. : ૧૦૧/૩/૧ ની ૨૫૫૪ સમયોરસમીટર જમીન તથા સર્વે નંબર ૧૦૧/૩/૨ ની ૨૫૬૪ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૩૨ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૭૨/૧ ની ૧૫૩૩ સમયોરસમીટર તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૨/૨ ની ૧૫૩૮ સમયોરસમીટર એમ કુલ મળી ૩૦૭૨ સમયોરસમીટર વાણિજ્ય હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"ATHENA AVENUE"** નામની સ્કીમમાં આવેલ માળ માં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. જેનું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા મુજબ સમયોરસફુટ એટલે કે સમયોરસમીટર તથા સમયોરસમીટરની બાલ્કની તથા સમયોરસમીટરનો વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સમયોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેંચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
 પશ્ચીમે :
 ઉત્તરે :
 દક્ષીણે :

આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી

હાલતમાં કરેલ છે જે બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી અને એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ

તારીખ: / /૨૦૧૮

અત્રે-----મતુ

અત્રે----- શાખ.

 ઉમા ઈન્ફ્રાકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢીના
 વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે
 શ્રી
 (એકતરફવાળાઓ-વેચાણ આપનાર)

(૧)-----
 સાક્ષી

(૨)-----
 સાક્ષી

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

 ઉમા ઈન્ફ્રાકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢીના
 વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે
 શ્રી

(એકતરફવાળાઓ—વેચાણ આપનાર)

 શ્રી
 (વેચાણ લેનાર/ બીજીતરફવાળા)