// બાનાખતનો કરાર //

(કબ્જા સિવાયનો)

લખી આપનાર	::	**શિવ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર**
વેચાણ આપનાર	::	Pan No. : ADRFS 0036 Q

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેના ધંધાનું ઠેકાણું : ૭, અતિશય બેલેવીલે, કિરણ મોટર્સ સામે, મોટેરા, અમદાવાદ છે તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર :

અમિતભાઈ સાંકળદાસ પટેલ

ઉ.વ. આ. : ૩૯, ધંધો : વેપાર, જાતે ધર્મે : હિન્દુ,

રહેવાસી : ૫, શ્રીરામ કુટીર, નર્મદ સોસાયટી, શાહીબાગ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૪.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં લખી આપનાર વેચાણ આપનાર અથવા અમો એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે.)

લખાવી લેનાર	::	**.................................**
વેચાણ લેનાર	::	Pan No. : ....

Adhar No. :

ઉ.વ.આ. : ......, જાતે ધર્મે : હિન્દુ

રહેવાસી : ....

...

(જેઓને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં લખાવી લેનાર વેચાણ લેનાર અથવા તમો એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આ બાનાખતનો કરાર નીચેની શરતો આધિન લખી આપીએ છીએ કે,

જત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ગામ કુડાસણની સીમના બ્લોક નં.૨૨૭ની હે.આરે.ચો.મી. : ૧-૧૪-૧૬ યાને ૧૧૪૧૬ ચો.મી. તથા સર્વે નં.૨૨૮/અ/૧ની હે.આરે.ચો.મી. : ૦-૬૧-૨૪ યાને ૬૧૨૪ ચો.મી. મળી કુલ્લે હે.આરે.ચો.મી. : ૧-૭૫-૪૦ યાને ૧૭૫૪૦ ચો.મી. જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ નં.૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા)માં સમાવેશ થતા અનુક્રમે મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૫ તથા ૪૬/૨ની ૧૩૧૧૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી કબ્જા ભોગવટાની આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં.૨૨૭ની કુલ્લે ૧૧૪૧૬ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક નં.૨૨૮/અ/૧ની ૬૧૨૪ ચો.મી. જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ નં.૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા)માં સમાવેશ થતા તેને અનુક્રમે ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૫ની ૯૧૩૩ ચો.મી. જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૬/૨ની ૩૯૮૧ ચો.મી. જમીન ફાળવવામાં આવેલ. આમ, બન્ને ફાઈનલ પ્લોટની ૧૩૧૧૪ ચો.મી. જમીનનો રહેણાક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતી ઉપયોગ કરવા સારુ એક અરજ જિલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરને કરતા તેઓએ તેઓના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે/એસ.આર.૧૦૫/૧૮/વશી.૨૭૪૭૮ તથા ૨૭૪૯૨/૨૦૧૮, તા.૦૧/૦૮/૨૦૧૮નના રોજનો હુકમ કરી સદરહુ જમીનને બિનખેતીના ઉપયોગ માટેની પરવાનગી આપેલ.

આમ, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૫ તથા ૪૬/૨ની ૧૩૧૧૪ ચો.મી. બિનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવા સારુ બન્ને એમરગેશન માટેના પ્લાન રજૂ કરતા ગુડા દ્વારા સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટને એકત્રીત કરતો એક હુકમ ક્રમાંક નં.પીઆરએમ/કુડાસણ/૨૮૪/૧૨/૨૦૧૮/૭૦૮/૨૦૧૯, તા.૩૦/૦૧/૨૦૧૯ના રોજથી એકત્રીત કરેલ. ત્યારબાદ અમો લખી આપનારે એકત્રીત પ્લોટમાં પ્લાન પાસ માટેના નકશા ગુડા સમક્ષ રજૂ કરતા તેઓએ પ્લાન મંજૂર કરી બાંધકામ માટેની એક રજાચીઠ્ઠી ક્રમાંક નં.પીઆરએમ/કુડાસણ/૨૮૪/૧૨/૨૦૧૮/૭૦૮/૨૦૧૯, તા.૩૦/૦૧/૨૦૧૯ના રોજથી બાંધકામ માટેની વિકાસ પરવાનગી આપેલ.

આમ, સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૫ તથા ૪૬/૨ની ૧૩૧૧૪ ચો.મી. જમીનમાં મળવાપાત્ર ૧.૮ તથા ખરીદેલ ૨.૨ એમ કુલ્લે ૪ એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્લાન પાસ અનુસાર અમો લખી આપનાર ભાગીદાર પેઢી **શિવ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર** દ્વારા ૧૩ માળની, એ થી એચ સુધીના આઠ (૦૮) રહેણાંકીય બ્લોકની કુલ-૪૦૪ ફ્લેટની **"શીવાલય શરણમ"**ના નામની કલબ હાઉસ તથા સિકયોરીટી કેબીન સહિતની રહેણાંકીય યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદરહુ રહેણાંક સ્કીમની નોંધણી, નોંધણી નં..થી તા...../...../૨૦૧૯ના રોજ કરાવેલ છે.

તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારની **"શીવાલય શરણમ"**એ નામની રહેણાંકના ફલેટની યોજનાની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ અમો લખી આપનારે આપેલ યોજના અંગેની તમામ માહિતી, ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાનો, વિકાસ પરવાનગી તથા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરની કચેરીમાંથી મળેલ બીનખેતીની પરવાનગીઓનો હુકમ, સદર જમીનના રાઈટસ ટાઈટલ, ૭/૧૨ના ઉતારા, ગામ નમુના નં. ૬ના હકક પત્રક તથા સંબંધીત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, કરારો, દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુસાંગિક કાગળો વિગેરે તમો લખાવી લેનારે પોતે જાતે તથા તમારા પોતાના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી તપાસ કરાવેલ છે જેનાથી તમો લખાવી લેનારને સંતોષ થયેલ છે.

સદરહુ **"શીવાલય શરણમ"** એ નામની સ્કીમમાં આવેલ રહેણાંક ફલેટો પૈકી **બ્લોક નં..........**માં .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં......./.......** વાળી મીલકત કે જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** (બાલ્કની, વોસ, પેરીફેરી દિવાલ સિવાયનો કારપેટ એરીયા) તેમજ બાલ્કની તથા વોસનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** એમ કુલ્લે .... **ચો.મી.** (બીલ્ટઅપ .... **ચો.મી.**)ના બાંધકામ તથા સદર ફલેટના બાંધકામના વરાડે ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૫માંથી .... **ચો.મી.** તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૬/૨માંથી .... **ચો.મી.** જમીન એમ મળવાપાત્ર કુલ્લે .... **ચો.મી.**

જમીન (વગર વહેંચાયેલ કે જેની કકડાવાર વ્હેંચણી કયારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી) સહિતની મીલકત તમો લખાવી લેનાર વેચાણેથી લેવા માંગતા હોઈ અમો લખી આપનારે આ બાનાખતનો કરાર નીચેની શરતો આધિન કરી આપી વેચાણથી આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે મીલકતનું પરિશિષ્ઠ નીચે મુજબ છે. સદરહુ વેચાણવાળી મીલકતને આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ મીલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કુલ્લે **રૂા............./- અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે પૈકી તમો લખાવી લેનારે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી નીચેની વિગતે વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારને ચુકવી આપેલ છે.

<u>બાના અવેજની વિગત :</u>

રૂા............../-	અંકે રૂપિયા .... પુરા, ... બેંકના ચેક નં..........., તા..../..../૨૦૧૯ના રોજથી ચુકવી આપેલ છે તે.
રૂા............../-	અંકે રૂપિયા .... પુરા, ... બેંકના ચેક નં..........., તા..../..../૨૦૧૯ના રોજથી ચુકવી આપેલ છે તે.
રૂા................../-	**કુલ અંકે રૂપિયા .... પુરા...**

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે **રૂા.............../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે અમો લખી આપનારને આપેલ છે જે અમો લખી આપનાર કબુલ કરીએ છીએ.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ

અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવા 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.

અમો લખી આપનાર પરિયોજના પુરી કરવા માટેના અને લખાવી લેનારને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબ્જો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો અમો લખી આપનાર લખાવી લેનારને - જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી - કબ્જો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે ખરીદનારે ચૂકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક છ (૬) ટકાના દરે વ્યાજ ચૂકવવા સંમત થાય છે. ખરીદનાર તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ વેચાણ આપનારની લેણી નિકળતી અને ચૂકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ ખરીદનાર લખી આપનારને જ્યારથી ચૂકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક બાર (૧૨) ટકાના દરે વ્યાજ સાથે લખી આપનારને ચૂકવવા સંમત થાય છે.

આમ, બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે જે લોન કે બોજો ઉત્પન્ન કરવાની કાર્યવાહી કરેલ છે તે કાર્યવાહી પુરી થતા લોનની રકમમાંથી અથવા જો લોન મળી શકે તેમ ના હોય તો તમોએ બાકી રહેતી ચુકતે વેચાણ અવેજની રકમ જાતે ચુકવી આપી સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે અને જે કરી આપવા અમો લખી આપનાર બંધાયેલ છીએ, પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનારને લોન મળી શકે તેમ ન હોઈ અથવા બાકી વેચાણ અવેજના નાણાં તમો લખાવી લેનાર નીચે દર્શાવેલ સમયમાં ચુકવી ના શકો તો આ બાનાખતનો કરાર રદ બાતલ ગણાશે જે તમો લખાવી લેનાર કબુલ કરો છો.

અવેજ ચૂકવણીની વિગત :

૧. બાનાખત થયેથી કુલ વેચાણ કિંમતની ૩૦ ટકા રકમ દિન-૧૦માં ચૂકવી આપવાની રહેશે.

૨. પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી કુલ વેચાણ કિંમતની ૪૫ ટકા રકમ દિન-૧૦માં ચૂકવી આપવાની રહેશે.

૩. બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રકચર ઉભું થયેથી કુલ વેચાણ કિંમતની ૭૦ ટકા રકમ દિન-૧૦માં ચૂકવી આપવાની રહેશે.

૪. સ્કીમનું અંદર તથા બહારનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ, લીફ્ટ પડદી, પ્લમ્બીંગ, દરવાજા, બારી વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયેથી કુલ વેચાણ કિંમતની ૮૫ ટકા રકમ દિન-૧૦માં ચૂકવી આપવાની રહેશે.

૫. સ્કીમનો વોટર પમ્પ, લીફ્ટ, કોમન એરીયા, ઈલેક્ટ્રીક ફિટિંગ વિગેરેનું કામ પૂર્ણ થયેથી કુલ વેચાણ કિંમતની ૯૫ ટકા રકમ દિન-૧૦માં ચૂકવી આપવાની રહેશે.

૬. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે બાકી રહેતો તમામ વેચાણ અવેજ ચૂકવી આપવાનો રહેશે.

આમ, ઉપરોક્ત વેચાણ કિંમતમાં તમો લખાવી લેનારને કબ્જો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી. સદરહુ સ્કીમના ચૂકવેલા અથવા ચૂકવવાપાત્ર બનતા તમામ કરો, ઉપકરો, વિગેરે અમો લખી આપનારે ચુકવેલ છે તે તમો લખાવી લેનારે અલગથી અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાના રહેશે.

અમો લખી આપનાર આ કરાર કર્યા પછી અમો સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ગીરો મુકીશું નહીં અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઊભો કરીશું નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઊભો કરવામાં આવશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં આવો સાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર ખરીદદારના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

સદરહુ મિલકતનો કબ્જો ભોગવટો .... સુધીમાં સુપ્રત કરવાનો રહેશે તેમજ સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે તેમજ વાહન પાર્ક કરવા માટે તમોને ફાળવવામાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યાનો જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

સદરહુ મિલકતનો કબ્જો-ભોગવટો સોંપવામાં યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તિ, સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટિસ, હુકમ, આદેશ જાહેરનામું વિગેરે કારણોસર વિલંબ થાય તો અમો લખી આપનાર સદરહુ સમયગાળો લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર રહીશું.

અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે અમો વેચાણ આપનારે સદર વેચાણવાળી મીલકત તમો લખાવી લેનાર સિવાય બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા બોજાથી લખી આપેલ નથી કે સદર મીલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ-ભાગ, હક્ક-હિસ્સો કે ખાધા-ખોરાકી રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક દર દાવો અલાખો નથી અને સદર મીલકત ચોખ્ખી અને ના કરજી છે.

તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યેથી ૫ વર્ષ સુધી સ્ટ્રકચર ડિફેકટની જવાબદારી અમો લખી આપનારની રહેશે અને તે અમારા ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ તેવી ખામી અમો લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય તો તેવી ખામી દુર કરી આપવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનારની રહેશે નહિ.

આથી તમો લખાવી લેનાર સદર **"શીવાલય શરણમ"** એ નામથી ઓળખાતી યોજનાના અન્ય તમામ ફલેટ હોલ્ડરો યાને માલીકોના લાભાર્થે તેમજ વિશાળ હિતાર્થે નીચે જણાવેલ તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરી વર્તન કરવાનું સ્વીકારેલ હોઈ સદર શરતોને આધિન અમોએ તમોને સદર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

સદર યોજનાની જમીન તથા અન્ય તમામ સહિયારી સુવિધાઓની ભવિષ્યમાં ક્યારે પણ અલગ-અલગ વ્હેંચણી કરી કરાવી શકાશે નહિ, પરંતુ તેની તમામ સહિયારી સુવિધાઓમાં યોજનાના તમો લખાવી લેનાર સહિતના તમામ ફ્લેટ ધારકોના સહિયારા વપરાશી હક્કો રહેશે.

સદરહુ મીલકત સિવાયની સહિયારી સુવિધાઓ જેવી કે કોમન પ્લોટ, કોમન રોડ-રસ્તા વિગેરે જગ્યાનો તમોએ અન્ય સભ્યોને અડચણ અંતરાય થાય તે રીતે ઉપયોગ કરવો કરાવવાનો નથી કે તેવી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું દબાણ કરવું કરાવવાનું નથી તેમજ એ.સી.ના આઉટ ફીટ એલીવેશનમાં બતાવેલ જગ્યાએ જ મુકવાના છે.

સદરહુ યોજનામાં તમોએ વેચાણ લીધેલ ફ્લેટ સિવાયના અન્ય ફ્લેટોના ધારકોને ન્યુસન્સ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય તમોએ કરવું કરાવવાનું નથી તેમજ કાયદા વિરૂદ્ધની વસ્તુઓ, જલદ પદાર્થો, ગંધ મારે અગર તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો, પ્રતિબંધિત ચીજ વસ્તુઓ રાખવા રખાવવાની નથી તેમજ તમોને ફાળવેલ મીલકતમાં તમોએ અસામાજીક પ્રવૃતિ કરવાની કે કરાવવાની નથી કે કાયદા વિરૂદ્ધનું કોઈપણ કૃત્ય કરવું કરાવવાનું નથી તેમ છતાં તેમ કરવામાં જો તમો લખાવી લેનાર કસુર કરો તો તેથી કરીને ઉપસ્થિત થતી કાયદાકીય ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની અંગત રહેશે.

સદર **"શીવાલય શરણમ"** *એ નામથી યોજનાની તમામ સહિયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમોએ ફરજીયાત સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તેમજ સદર સોસાયટીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિમયો તથા વખતો-વખતના ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તથા સોસાયટીના તમામ કાયદા અને નિમયો તથા ઠરાવોનું તમો લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સોસાયટી દ્વારા રાખ-રખાવ માટે મેઈન્ટેનન્સ સારૂ માસિક નકકી કરેલ રકમ ચૂકવી આપવાની રહેશે.*

સદરહુ યોજનાની સહિયારી સુવિધાઓ જેવી કે ગટર, સિકયોરીટી કેબીન, લીફ્ટ, કોમન એમ્યુનીટીઝ, આંતરીક પાકા રસ્તાઓ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાણીનો બોર, અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, પાણીની પાઈપ લાઈનો, ગટર લાઈનો, કોમન પ્લોટ, ખાળકુવા તમામ સહિયારી સુવિધાઓની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે અને યોજનાના તમામ સભાસદોએ તેવી સર્વિસ સોસાયટીના સભાસદ તરીકે સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના કાયદા પેટે કાયદા, નીતિ-નિયમો, ઠરાવો, નિર્ણયો, ધારા ધોરણોને આધિન રહીને તેવી સુવિધાઓનો વપરાશ કરવા હક્કદાર રહેશે જે તમો લખાવી લેનારને કબૂલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સદરહુ **"શીવાલય શરણમ"** *એ નામની યોજનાના કોમન મેઈન્ટેનન્સ અંગે જે કંઈ નોન રીફન્ડેબલ આગોતરા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ કે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે તમોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત પણે અલગથી જમા કરાવવાનો છે તેમજ સદરહુ યોજનાની હાલની તથા ભવિષ્યની તમામ સહિયારી સુવિધાઓ જેવી કે કોમન સ્ટ્રીટ લાઈટ, કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પાણીની લાઈન, લીફ્ટ વિગેરે તથા અન્ય તમામ સહિયારી સુવિધાઓ નક્કી કરેલ છે તેના મરામત, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ, રીકન્સ્ટ્રકશન, મોડીફીકેશન એડીશન, ઓલ્ટરેશન, રંગ-રોગાન, સફાઈ ખર્ચ, વિજળી બીલ, પગાર ખર્ચ, સિકયોરીટી અંગે તથા આનુસાંગિક તમામ ખર્ચની રકમ આગોતરા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ તથા તેના વ્યાજની રકમમાંથી ખર્ચવામાં આવશે અને તે ઉપરાંતનું ખર્ચ કરવાની ભવિષ્યમાં જરૂરીયાત ઉભી થાય તેવા સમયે સદર સર્વિસ સોસાયટી તરફથી વહીવટી ખર્ચની જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમો તમોએ અલગથી જમા કરાવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમો ભરવામાં તમો લખાવી લેનાર કસુર કરો તથા તમારુ કોઈપણ પ્રકારનું લેણું બાકી હોય તેવા સમયે સદર સર્વિસ સોસાયટી તમારી અનિવાર્ય અને આવશ્યક સહિતની તમામ સુવિધાઓ, પાણી, ગટર, વિજળી તથા અન્ય તમા સુવિધાઓ બંધ કરવા હક્કદાર રહેશે.*

સદરહુ મીલકત તમો લખાવી લેનારને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય ત્યારે તે સમયે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનું તમામ બાકી લ્હેંણું ચુકવી સર્વિસ સોસાયટીએ નિર્ધારીત કરેલ ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જમા કરાવી

સોસાયટીની પુર્વ મંજૂરી મેળવી સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા ધોરણો નીતિ-નિયમો ઠરાવો-નિર્ણય, કાયદાઓ-પેટાકાયદાઓ વિગેરે તમામનું પાલન કરવાની શરતે સદરહુ સોસાયટીના સભાસદર તરીકે દાખલ થયાની લાયકાત ધરાવતી વ્યક્તિને જ સદરહુ મીલકત વેચાણ કરવા તમો લખાવી લેનાર હક્કદાર રહેશો.

સદરહુ યોજનાનું નામ હંમેશાં માટે **"શીવાલય શરણમ"** રહેશે અને તે યોજનાના સભાસદો ભવિષ્યમાં કયારેય પણ કોઈપણ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહિ.

સદરહુ મીલકત તથા સમગ્ર **"શીવાલય શરણમ"** એ નામની યોજનાના બાંધકામ અંગે કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આફતો જેવી કે પુર, ધંરતીકંપ, વાવાઝોડુ કે અન્ય કોઈ માનવસર્જીત આફતો યુદ્ધ, હુલ્લડ, આતંરવિગ્રહને કારણે જાનમાલની હાની સર્જાય, બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી છે અને રહેશે અને તે બાબતે અમો લખી આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ.

સદરહુ મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત ઉપરની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, વહીવટી ખર્ચ, કર કે ઉપકર વિગેરે તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે તેમજ એ.ઈ.સી. માં નામ ટ્રાન્સફર ફી, સરકારી રેકર્ડમાં તથા ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા તથા મંજુર કરાવવા અંગેના તમામ ખર્ચ તથા હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકાર તરફથી કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટીની ડીફરન્સની રકમ, પેનલ્ટી તથા ભવિષ્યમાં લાગુ પાડવામાં આવનાર પશ્રાદવર્તિ અસર સહિતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ વિગેરેની રકમો તથા વ્યાજ, દંડકીય વ્યાજ સહિતની તમામ રકમો વિગેરે તમો લખાવી લેનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે.

સદરહુ મીલકત વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તમારા નામે રેવન્યુ રેકર્ડ અગર સરકારી દફતરે ચઢાવવા સંબંધી જે જે કાર્યવાહીઓ કરવાની થાય તેમાં અમો લખી આપનાર સાથ સહકાર આપવા બંધાયેલ છીએ અને જયાં જયાં અમારી સહી સાક્ષીઓની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે કરી આપવા અમો લખી આપનાર બંધાયેલ છીએ.

અમો લખી આપનારે સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈ જ ઈસમોને વેચાણ, બક્ષીસ કે હસ્તાંક્ષરને પાત્ર કોઈ લેખથી લખી આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકતના રાઈટ ટાઈટલ, કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદરહુ મિલકત ઉપર અમો લખી આપનારે કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરેલ નથી તેમજ સદરહુ યોજનાની જમીન કે સદરહુ મિલકત ઉપર કોઈ કોર્ટનો મનાઈ હુકમ નથી કે સરકાર દ્વારા ટાંચમાં લેવામાં આવેલ નથી.

સદરહુ બાનાખતના કરારનો તમામ તરફવાળાઓ પૈકી કોઈ અમલ ન કરે તો જેનો અમલ કરવા સંબંધે પક્ષકારો દ્વારા રેરાના કાયદા અનુસાર નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે.

સદરહુ યોજના કે મીલકતના એલીવેશનમાં કે સ્ટ્રકચરમાં ફેરફારો ભવિષ્યમાં કયારેય પણ કરવા તમો લખાવી લેનાર હક્કદાર નથી તેમજ તમોએ કરેલ તેવા કોઈપણ કૃત્યોને આધારે યોજનાના અન્ય મીલકતના માલીકોને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન, ખર્ચ જાનહાની થાય અગર બીલ્ડીંગની સ્ટેબીલીટીને નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ ખર્ચ સહિતની સઘળી અને સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે.

સદરહુ યોજનામાં તમોએ વેચાણ લીધેલ ફલેટ સિવાયના અન્ય ફલેટોના ધારકોને ન્યુસન્સ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય તમોએ કરવું કરાવવાનું નથી તેમજ કાયદા વિરૂદ્ધની વસ્તુઓ, દાહક વસ્તુઓ, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો, જલદ પદાર્થો, ગંધ મારે અગર તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો, પ્રતિબંધિત ચીજ વસ્તુઓ રાખવા રખાવવાની નથી તેમજ તમોને ફાળવેલ મીલકતમાં તમોએ અસામાજીક પ્રવૃતિ કરવાની કે કરાવવાની નથી કે કાયદા વિરૂદ્ધનું કોઈપણ કૃત્ય કરવું કરાવવાનું નથી તેમ છતાં તેમ કરવામાં જો તમો લખાવી લેનાર કસુર કરો તો તેથી કરીને ઉપસ્થિત થતી કાયદાકીય ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની અંગત રહેશે.

સદરહુ મીલકતના સદર બાનાખતના ખર્ચની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે જેવી કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખાઈ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ પરચુરણ ખર્ચાઓ તમો લખાવી લેનારે ભોગવેલ છે તેમજ

વેચાણ દસ્તાવેજ બાદના પશ્ચર્યાદવતી અસરથી લાગુ પાડવામાં આવતા કર કે ઉપકર તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાના રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની આવે તો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાની રહેશે.

:: પરિશિષ્ટ ::

જત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ગામ કુડાસણની સીમના બ્લોક નં.૨૨૭ તથા ૨૨૮/અ/૧ની કુલ્લે હે.આરે.ચો.મી. : ૧-૭૫-૪૦ યાને ૧૭૫૪૦ ચો.મી.ની જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ નં.૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા)માં સમાવેશ થતા અનુક્રમે મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૫ તથા ૪૬/૨ની ૧૩૧૧૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **"શીવાલય શરણમ"**ના નામની રહેણાંક હેતુંની યોજનામાં આવેલ ફલેટો પૈકી **બ્લોક નં.**..........માં .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.**......./....... વાળી મીલકત કે જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** (બાલ્કની, વોસ, પેરીફેરી દિવાલ સિવાયનો કારપેટ એરીયા) તેમજ બાલ્કની તથા વોસનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** એમ કુલ્લે .... **ચો.મી.** (બીલ્ટઅપ .... **ચો.મી.**)ના બાંધકામ તથા સદર ફલેટના બાંધકામના વરાડે ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૫માંથી .... **ચો.મી.** તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૬/૨માંથી .... **ચો.મી.** જમીન એમ મળવાપાત્ર કુલ્લે .... **ચો.મી.** જમીન (વગર વહેંચાયેલ કે જેની કકડાવાર વ્હેંચણી કયારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી) સહિતની મીલકત...

ખુંટ માપ વર્ણન ::

પુર્વે : ....

પશ્ચિમે : ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે : ....

આમ, ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે વાંચી, સમજી, વિચારી સ્વૈચ્છાએ તન-મનની સાવધ અવસ્થામાં બિનકેફે હાલતે કોઈની પણ

સહે-શરમ કે ધાક-ધમકીને વસ થયા સિવાય મુક્ત મને આજ ના રોજ કરેલ છે જે અમોને કબુલ મંજુર હોઈ જે બદલ આ નીચે સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહીમતુ કરેલ છે.

આજરોજ તા...... માહે ...., સને-૨૦૧૯ના દિને અમદાવાદ મધ્યે

અત્રે .... મતુ અત્રે .... મતુ

લખી આપનાર ::

વેચાણ આપનાર ::

(**શિવ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર** એ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
અમિતભાઈ સાંકળદાસ પટેલ)

સાક્ષીઓની સહી ::

૧.......................

૨.......................

:: રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ઠ ::

લખી આપનાર / વેચાણ આપનારની સહી ::

(**શિવ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર** *એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર*
અમિતભાઈ સાંકળદાસ પટેલ)

લખાવી લેનાર / વેચાણ લેનારની સહી ::

(..)