બાનાખત નો કરાર

(કબજા વગર)

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ–૧૧ (અસલાલી) વટવા તાલુકાના મોજે ગામ લક્ષ્મીપુરા ની સીમના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં.૧૫૯બ ની આકાર ૨.૦૬ ખાતા નં. ૧૨૮ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૨૯–૩૪ ની ખેતીની જમીન પૈકી ની ૧૭૦૦ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૧ માં થતા સદર ટી.પી.સ્કીમની રૂઈએ ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯/૨ ની ૧૭૦૦ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગ હેતુ ની બીનખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં.૧૬૧બ ની આકાર ૬.૩૭ ખાતા નં. ૧૨૮ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૯૭–૧૨ ની ખેતીની જમીન નો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૧ માં થતા સદર ટી.પી.સ્કીમની રૂઈએ ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૧/૨ ની ૫૮૨૭ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગ હેતુ ની બીનખેતીની જમીન એમ બંન્ને ફા.પ્લોટની કુલ ૭૫૨૭ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક"........"ના ...... માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર......વાળી મીલકતનો બાનાખતનો કરાર.

અમો લખી આપનાર :–	**ડીએચએસ ઈન્ફ્રાજાયન્ટ** એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વેચાણ આપનાર	PAN. AATFD1005D
એકતરફવાળા	જેમની ઓફીસ : ૯, શાંતનમ બંગ્લોઝ, નિકોલ,
	અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારઃ
	હિરેનકુમાર જયંતીલાલ સાવલીયા
	ઉ.આ.વ.પુખ્ત, ધંધો વેપાર,
	રહે.૨૫, સુરોહી બંગ્લોઝ–૪, મારૂતિ બંગ્લોઝ સામે,
	શુકન બંગ્લોઝ સામે, નિકોલ, અમદાવાદ.
	જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" "એકતરફવાળા" અગર "લખી આપનાર" અગર "મૂળમાલીક" અગર "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેન અર્થમાં સદરહુ "એકતરફવાળા" ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ,વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ લેનાર :–	....
બીજી તરફવાળા	ઉંમર : ......, ધંધો : વેપાર/નોકરી/ઘરકામ/નિવ્રુત,
લખાવી લેનાર	ઠે. ...., ..., અમદાવાદ.
	જેમન હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" "બીજીતરફવાળા" અગર "લખાવી લેનાર" અગર "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલાછે, જેના અર્થમાં સદરહુ "લખાવી લેનાર" તથા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટીરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

–––જત–––

૧... ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ–૧૧ (અસલાલી) વટવા તાલુકાના મોજે ગામ લક્ષ્મીપુરા ની સીમના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં.૧૫૯બ ની આકાર ૨.૦૬ ખાતા નં. ૧૨૮ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૨૯–૩૪ ની ખેતીની જમીન પૈકી ની ૧૭૦૦ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૧ માં થતા સદર ટી.પી.સ્કીમની રૂઈએ ફાળવેલ

ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯/૨ ની ૧૭૦૦ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગ હેતુ ની બીનખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં.૧૬૧બ ની આકાર ૬.૩૭ ખાતા નં. ૧૨૮ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૯૭–૧૨ ની ખેતીની જમીન નો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૧ માં થતા સદર ટી.પી.સ્કીમની રૂઈએ ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૧/૨ ની ૫૮૨૭ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગ હેતુ ની બીનખેતીની જમીન એમ બંન્ને ફા.પ્લોટની કુલ ૭૫૨૭ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક"........"ના ......માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર......ની.......ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદરહું **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો ....ચોરસમીટરની જમીન હકક તેમજ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા વપરાશી હકકો સહીતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ યુનિટ" અથવા "સદરહુ મિલકત" અથવા "સદરહુ દુકાન/ઓફીસ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

મોજે લક્ષ્મીપુરા ગામની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૧૫૯બ ની જમીનને બીનખેતી કરવા અગાઉના માલીક રસિકભાઈ ખોડાભાઈ પટેલ એ કલેકટર અને જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ ની કચેરી, અમદાવાદને તા. ૦૨/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતા તેઓના તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૧ ના હુકમ નં.૨૧૨૩/૦૭/૧૬/ ૦૩૧/૨૦૨૧ મુજબ સદર બ્લોક/સર્વે નં.૧૫૯બ, ટી.પી.નં.૮૧ ના ફા.પ્લોટ નં.૯/૨ ની ૧૭૦૦ ચો.મી. જમીનને બહુહેતુક ઉપયોગ હેતુ સારૂ બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી મળેલ છે. અને જે અંગેની હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૨૩૮૪ થી તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ પડેલ છે.

મોજે લક્ષ્મીપુરા ગામની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૧૬૧બ ની જમીનને બીનખેતી કરવા અગાઉના માલીક રસિકભાઈ ખોડાભાઈ પટેલ એ કલેકટર અને જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ ની કચેરી, અમદાવાદને તા.૨૩/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતા તેઓના તા.૩૧/૦૫/૨૦૨૧ ના હુકમ નં.૧૨૯૦/૦૭/૧૬/ ૦૩૧/૨૦૨૧ મુજબ સદર બ્લોક/સર્વે નં.૧૬૧બ ક્ષેત્રફળ ૯૭૧૨ ચો.મી. પૈકી ૫૮૨૭ ચો.મી. જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૧ ના ફા.પ્લોટ નં.૧૧/૨ ની ૫૮૨૭ ચો.મી. જમીનને બીનખેતીના ઉપયોગ હેતુ સારૂ પરવાનગી મળેલ છે. અને જે અંગેની હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૨૩૫૯ થી તા.૩૦/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ પડેલ છે.

ત્યારબાદ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૬૧બ ના ૭/૧૨ માં ક્ષતિ રહેલ હોઈ, અરજદાર શ્રી રસિકભાઈ ખોડાભાઈ પટેલ એ તા. ૩૦/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજા ક્ષતિ સુધારણા નો હુકમ કરી આપવા ઓનલાઈન અરજી કરતા, મામતલદાર શ્રી વટવા ના તા. ૦૪/૧૨/૨૦૨૧ ના હુકમ ક્રમાંક. iORA/૨૯/૦૭૧૬/૨૦૨૧થી નિમ્નદર્શિત વિગત માં રહેલ ક્ષતિનો સુધારાપાત્ર

વિગતમાં દર્શાવેલ વિગતે બીજા હકક વિગત માં સુધારો કરવા હુકમ કરવામાં આવ્યો. જે સુધારા મુજબ બીનખેતી ઔદ્યોગિક હેતુ માટે ૫૮૨૭ ચો.મી. બીનખેતી ઔદ્યોગીક હેતુના બદલે બીનખેતી હેતુ–બહુહેતુક ઉપયોગ એ રીતેનો સુધારો કરેલ છે. અને જે અંગેની હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૨૩૯૫ થી તા.૦૪/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૯બ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૧ માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં. ૯/૨ ની ૧૭૦૦ ચો.મીટર જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૬૧બ ની ૯૭૧૨ ચો.મી. પૈકી ૫૮૨૭ ચો.મી. જમીન જેનો જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૧ માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં.૧૧/૨ ની ૫૮૨૭ ચો.મીટર જમીન જેનો અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનએ તા. ૧૩/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં. 001LD21220210 થી એમાલ્ગમેશન કરી **ફા.પ્લોટ નં. ૯/૨ + ૧૧/૨** આપતા **કુલ પ્લોટ એરીયા ૭૫૨૭** ચો.મીટર ફાળવેલ છે.

૨.... અને તે રીતે ત્યારથી મોજે ગામ લક્ષ્મીપુરા ની સીમના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં.૧૫૯બ ની આકાર ૨.૦૬ ખાતા નં. ૧૨૮ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૨૯–૩૪ ની ખેતીની જમીન પૈકી ની ૧૭૦૦ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૧ માં થતા સદર ટી.પી.સ્કીમની રૂઈએ ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯/૨ ની ૧૭૦૦ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગ હેતુ ની બીનખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં.૧૬૧બ ની આકાર ૬.૩૭ ખાતા નં. ૧૨૮ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૯૭–૧૨ ની ખેતીની જમીન નો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૧ માં થતા સદર ટી.પી.સ્કીમની રૂઈએ ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૧/૨ ની ૫૮૨૭ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગ હેતુ ની બીનખેતીની જમીન એમ બંન્ને ફા.પ્લોટની કુલ ૭૫૨૭ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન રસિકભાઈ ખોડાભાઈ પટેલ ના કુલ સંપુર્ણ સ્વતંત્ર માલીકીપણામાં તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાપણા માં આવેલ જે કુલ બીનખેતીની જમીન રસિકભાઈ ખોડાભાઈ પટેલ પાસેથી એકતરફવાળા એ તા.૦૬/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી અમદાવાદ–૧૧(અસલાલી) માં દસ્તાવેજ નં.૮૩૫૪, તા.૦૭/૦૫/૨૦૨૨ (ઓડર તા.૦૭/૦૫/૨૦૨૨) થી રજીસ્ટ્રર થયેલ છે જે બદલ ગામ નમુના નં.૬ ના હક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં.૨૪૫૫ થી તા.............. ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ.અને તે રીતે ત્યારથી એકતરફવાળા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૯/૨ + ૧૧/૨ ની ૭૫૨૭ ચો.મી.બીનખેતીની જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલ છીએ.

૩... ત્યારબાદ અમો એક તરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારુ અરજી કરતા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના એ તેમના તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજના કેસ નં. BLNTI/SZ/220222/CGDCRV/A5731/R0/M1,રજા ચિઠ્ઠી નં. 06189/220222/A5731/R0/M1 થી બ્લોક "એ" માટે ની તથા કેસ નં. BLNTI/SZ/220222/CGDCRV/A5732/R0/M1,રજા ચિઠ્ઠી નં. 06190/220222/A5732/R0/M1 થી બ્લોક "બી" માટે ની તથા કેસ નં. BLNTI/SZ/220222/

CGDCRV/A5733/R0/M1, રજા ચિઠ્ઠી નં. 06191/220222/A5733/R0/M1 થી બ્લોક "સી" માટે ની સદરહુ જમીન ઉપર વાણિજય ના હેતુ સારુ યુનિટો બાંધકામ કરવા સારુની મંજુરી આપેલ અને નકશા મંજુર કરેલ.

૪... સદરહુ મીલકત તમો વેચાણ લેનાર–બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવા સારું અમો વેચાણ આપનાર–એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલ અને આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલ અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલ જમીન તથા તેવી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ દુકાનો તથા ઓફીસો ના બાંધકામ પૈકી બ્લોક નંબર......ના......માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર........ની ચો.મી.........ના કારપેટ એરીયા.......ક્ષેત્રફળવાળી મીલકત 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.000000000 અંકે રૂપિયા......................પુરાનો .... બેંક...............નો

..........શાખાનો ચેક નં.......તારીખ...........ના રોજનો લીધો તે.

રૂા.000000000 કુલ રૂપિયા................

એ રીતેના અવેજના નાણાં તમો લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળાએ અમો લખી આપનાર એકતરફ વાળાને 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 મીલકત જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તે મીલકત સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા હકક સહીતની, ઈઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હકકો, હિસ્સા, તથા સદરહુ મીલકતમાંના તથા સંલગ્ન હરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સો, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો લખી આપનાર એકતરફ વાળાએ તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. આજ રોજ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતનો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને શાંત કબજો તમો લખાવી લેનારને સદર મીલકતનું પુરેપુરુ પેમેન્ટ મળ્યા બાદ તેમજ બી.યુ.પરમીશન મળેથી સુપ્રત કરવામાં આવશે અને વગર વહેંચાયેલી જમીનનો પણ પરોક્ષ કબજો સોંપવામાં આવશે.

આ જમીન બિલ્ડીગના તમામ દુકાનો તથા ઓફીસો ના માલીકોની સંયુકત અને સહીયારી માલીકી અને કબજા, ભોગવટાની મીલકત ગણાશે.

૫... અમો લખી આપનારે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેસીફીકેશન અમારા એન્જીનીયર શ્રી જીગર પ્રજાપતિ ધ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસપલ કોર્પોરેશન એ મંજુર કરેલ છે. જે

પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારને 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 મંજુર કરવા હકકદાર છીએ. અને તેમ છતા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ સદર મીલકતની સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો લખાવી લેનારાને બંધનકર્તા છે. તેમજ અમો લખી આપનારને નીચે પેરા–૧૧ ના સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મેળવવામાં વધારે સમય લાગે તેમ હોય તો તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સમાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો અમો લખી આપનારા કરવા 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 મીલકત તમો લખાવી લેનારાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારએ વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે. તેમજ અમો લખી આપનારાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર દુકાનો તથા ઓફીસો વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યકિતઓ સાથે નકકી થયા પ્રમાણે અને વિગતે અને શરતે અલગ અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને નવી વિગતો અને શરતો કિંમત અને સમાન્ય મીલકત સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનારાએ કોઈ તકરાર કરવાની નથી.

૭... અમો લખી આપનારાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકસનની ઈત્યાદી ની મંજુરી મેળવી લીધેલ છે. તે બાંધકામ પૂર્ણ થતા જરૂરી બી.યુ.પરમીશન મેળવવાની છે.

૮... વધુમાં સદર યોજના અમો લખી આપનારએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન અને રેરા કાયદાના નિયમો મુજબ કરેલ છે. વધુમાં સદર **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** નામે ઓળખાતી યોજના કે જેમાં બ્લોક નં."એ", "બી" અને "સી" નું બાંધકામ હાલમાં જારી હોય તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદર કાયદો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી એકનોલેજમેન્ટ નંબર(..........................) તા.............થી નોંધવામાં આવેલ છે. જે નોંધણી અમલમાં છે.

મીલકતની નકકી કરેલ કિંમત

૯... વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને એકતરફવાળાએ સદર **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** નામે ઓળખાતી યોજનાના દુકાન/ઓફીસ નં.......ની આશરે પ્લાન મુજબ...........ચો.મી. તેમજ રેરા મુજબ.......કારપેટ ક્ષેત્રફળવાળી ના દુકાન/ઓફીસવાળી એરીયાના બાંધકામવાળી

મીલકત તેમજ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલા........ચો.મી.હકક સહીતની (જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે.) તથા સદર પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મીલકત જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદર મીલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા.................માં આજ રોજ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેનું વિગતવાર કિંમતનું વિભાજન નીચે મુજબ છે.

(એ)... સદર દુકાન/ઓફીસ કે જેનુ કાર્પેટ એરીયા.......ચો.મી. વાળી મીલકત તથા સદર પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે.

(બી)... સદર દુકાન/ઓફીસ ને અડીને ટેરેસ કે જેનું ક્ષેત્રફળ...........સમચોરસ મીટર છે તે પેટે.

પેમેન્ટની વિગતો

૧૦... તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબ તબકકાવાર સદર દુકાન/ઓફીસ અંગે બાકી પેમેન્ટ કરવાનું છે.

(એ) સદર યુનિટની મૂળ કિંમતના ૧૦ ટકાની રકમ બુકીગ સમયે માર્જીન મની (લોન સિવાય) ચૂકવવાની છે.

(બી) બીજા ૨૦ ટકાની રકમ મૂળ કિંમતના કુલ ૩૦ ટકાની રકમ બુકીગ તારીખ થી ૪૫ દિવસમાં ચૂકવવાની છે. જે આ બાનાખત થાય પછી ચૂકવવાની છે.

(સી) બીજા ૧૫ ટકાની રકમ એટલે મૂળ કિંમતના કુલ ૪૫ ટકાની રકમ પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ થાય ત્યારે ચૂકવવાની છે.

(ડી) બીજા ૨૫ ટકાની રકમ એટલે મૂળ કિંમતના કુલ ૭૦ ટકાની રકમ જે માળે ફલેટ એલોટ કરેલ છે તે માળના સદર યુનિટની 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 દરવજા પૂર્ણ થયેથી ચૂકવવાના છે.

(એફ) બીજા ૫ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૮૦ ટકાની રકમ સેનેટરી ફીટીંગ, સીડી, લોબી તથા લીફટ વેલ થાય ત્યારે ચૂકવવાની છે.

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

(એચ) બીજા ૧૦ ટકાની રકમ એટલે કે મૂળ કિંમતના કુલ ૯૫ ટકાની રકમ લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ, વાતાવરણને અનુરૂપ જરૂરિયાતો, એન્ટ્રેન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, પેવીગનું કામકાજ તથા અન્ય જરૂરી કામકાજ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાની છે.

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

ખાસ નોંધઃ– ઉપર મુજબ જણાવેલ શીડયુલ 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 શીડયુલ અને પેમેન્ટ રકમમાં અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ આપ્યા વગર તેમાં જરૂરી ફેરફાર કરી શકશે.

દુકાન/ઓફીસ ના સ્પેસીફીકેશન

૧૨... સદર યોજનામાં નીચે જણાવ્યા મુજબના સ્પેસીફીકેશન મુજબ આપવામાં આવશે.

(એ) સ્ટ્રકચરઃ ભુકંપ પ્રતિરોધક મુજબ આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

(બી) ફલોરઃ દરેક રૂમમાં વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

(સી) પ્લાસ્ટરઃ બહારની દીવલોમાં સેન્ડફેઈસ્ડ સિમેન્ટ પ્લાસ્ટર અંદરની દિવાલમાં સીગલ કોટ પ્લાસ્ટર તથા વ્હાઈટવોશ.

(ડી) ટોયલેટઃ લીન્ટલ લેવસ સુધી ટાઈલ્સ તેમજ આઈ.એસ.આઈ.માર્કના નળ તથા સેનીટરી વેર.

(ઈ) ઈલેકટ્રીકલઃ આઈ.એસ.આઈ. માર્ક ધરાવતી સ્વીચો તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કના કોપર કન્સીલ્ડ સીગલ ફેઝ વાયરીંગ

૧૩... અમો લખી આપનારાએ નીચે જણાવેલ શરતો અને નિયમો મુજબ સદર યુનિટ તમો બીજીતરફ વાળાને આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે તમો લખાવી લેનાર સમંત થયેલ છો.

(એ) ટોરેન્ટ પાવર નો ખર્ચ, અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ બીજી તરફવાળા એ ભોગવવાનો રહેશે તથા લીગલ ખર્ચ, સ્ટેમ્પડયુટી, દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ, જી.એસ.ટી. લખાવી લેનાર એ ભોગવવાનો રહેશે.

(બી) સભાસદ બુકીગ કેન્સલ કરાવશે તો તેની ૧૦% રકમ કાપી બીજો સભ્ય થયા બાદ જ પેમેન્ટ પરત કરવામાં આવશે.

(સી) એકસ્ટ્રાકામનું પેમેન્ટ એડવાન્સમાં જમાં કરાવ્યાં બાદજ કામ કરી આપવામાં આવશે.

(ડી) બ્રોશરમાં દર્શાવેલ દુકાન/ઓફીસના ડાયમેન્શન અંદાજીત છે અને જે તે સમયે આ મીલકત બુક કરાવેલ છે તે તમો લખાવી લેનારાએ મીલકત રુબરુ જોઈ લીધેલ હોય માપ અને કવોલીટીમાં કોઈ તકરાર કરવાની નથી.

(ઈ) બ્રોશરમાં દર્શાવેલ પ્લાન અને વિગતો હકક સમજુતી માટેજ છે અને લીગલ ડોકયુમેન્ટનો 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 હકકો આ પ્રોજેકટના કન્સલ્ટન્ટ/આયોજકો/માલીકોની પાસે રહેશે જે સર્વેને બંધનકર્તા રહેશે.

(જી) અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન ચાર્જીસ બીલ્ટઅપ એરીયા મુજબ લેવામાં આવશે.

૧૪... એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે, સદરહુ જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત **૧૩૫૪૮.૬૦ ચો.મી.** છે અને એકતરફવાળા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને **૬૫૬૧.૧૨** ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. એકતરફ વાળા સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૨૦૧૦૯.૭૨ ચો.મી.** નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે. અને બીજીતરફવાળા સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ ફકત એકતરફવાળા ને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મીલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

સદર **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** નામની યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ના નિયમ મુજબ જો કોઈ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર હોય તો તેવી એફ.એસ.આઈ, કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો એક તરફવાળા નો રહેશે નહી તેનો તમામ હકક સોસાયટી/એસોસીએશન નો રહેશે.

મીલકતનું પઝેશન

૧૫... સદરહુ યુનિટ અંગેનું પઝેશન તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૭ 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 ચૂકવવા બંધાયેલા છે.

૧૭... સદરહુ યુનિટ અંગે તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ ત્રણ હપ્તા ચૂકવવામાં કસુર કરો તો અમો લખી આપનારા સદરહુ બાનાખતમાં તમો લખાવી લેનાર નંબર ૧. એ આપેલ એડ્રેસ ઉપર અમો લખી આપનાર નોટીસ મોકલાવીએ તે તારીખથી પંદર દિવસમાં તમો લખાવી લેનારા વ્યાજ સહીત પેમેન્ટ ના ચૂકવો તો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારા એક તરફી રદ કરવા માટે હકકદાર છીએ અને બાનાખત રદ તારીખથી એક મહીનામાં 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 મીલકતનો કબજો સોંપવાનો છે પરંતુ તમો લખાવી લેનારા તરફથી પેમેન્ટ ડીલે થાય તેમજ કોઈપણ યુધ્ધ, સીવીલ વોર, કુદરતી આફત (એકટ ઓફ ગોડ) કે કોઈ ઈજારી કુત્યના કારણે તેમજ કોઈ સરકારી નોટીફીકેશન, રુલ, હુકમ કે નોટીસ કોઈ કોર્ટના કે સક્ષમ ઓથોરીટીના કોઈ હુકમ, રુલ કે નોટીસ કે નોટીફીકેશનના કારણે ડીલે થાય તો સદરહુ મીલકતનો કબજા સોપવાનો સમયમાં આપોઆપ વધારો થશે.

૧૯... જો એક થી વધુ લખાવી લેનાર હોય તો સદરહુ મીલકતનો કબજો સોપવા માટે લખાવી લેનાર નંબર ૧. ના સરનામે લેખિત નોટીસ મોકલવામાં આવશે અને પંદર દિવસમાં લખાવી લેનારએ કબજો લઈ લેવાનો છે. તથા બીયુ પરમીશન મળ્યા પહેલા યુનિટના બુકીગ કરાવનાર સભ્ય બી.યુ.પરમીશન મળેથી પંદર દિવસમાં સદર મીલકતની બાકીની અવેજ રકમ ચૂકવી અમો લખી આપનારા પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનું ફરજીયાત છે જો આમા કોઈપણ કરસુર થશે તો તમો લખાવી લેનારએ સદરહુ મીલકત અંગે કબજો લઈ લેવા અંગેની તમો લખાવી લેનારાને આપેલ નોટીસ તારીખથી મેઈન્ટેનન્સ, જમીન મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, અન્ય સરકારી કે અર્ધસરકારી વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, ઈન્સ્યોરન્સ, કોમન લાઈટ રીપેર, ચોકીદાર, સ્વીપર તેમજ માણસોના પગાર વગેરે તમો લખાવી લેનારએ ચુકવવાના છે.

૨૦... સદર યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ અમો લખી આપનાર ધ્વારા જેટલુ 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 કરતા વધારાનો વધારો કે ઘટાડો હોય તો તે મુજબની કિંમત નકકી થયેલી વધારે લીધેલ રકમ ૪૫ દિવસમાં વ્યાજ (એસ.બી.આઈ.એમ.સી.એલ.આર +૨ % મુજબ) સાથે તમો લખાવી લેનારને 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 લેનારને જે રકમ ચૂકવવાની બાકી હોય તેમાં આ રકમ ઉમેરી ચૂકવી આપવા બંધાયેલા છો અને સદર વધારો અથવા તો ઘટાડો આ એગ્રીમેન્ટના પેરા –૯(એ) માં જણાવ્યા મુજબની કિંમત મુજબ કરવાનો રહેશે.

૨૧... સદરહુ મીલકત અંગેની મેઈન્ટેનન્સ જાળવણી તેમજ વહીવટ અંગે સદરહુ **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** સ્કીમ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપની ઉભી કરવામાં આવે તો તેમાં તમો લખાવી લેનારાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય બનવાનું છે અને સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી, એસોસીએશન કે કંપની જે ધારાધોરણ નકકી કરે કે જે બાયલોઝ બનાવે તેનું ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનુ છે.

૨૨... સદરહુ સ્કીમ અંગે **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

૨૩... તમો લખાવી લેનારા મજકુર મીલકત અંગે પુરેપુરુ પેમેન્ટ અમો લખી આપનારાને ચૂકવી ન આપો ત્યાં સુધી સદરહુ મીલકત તમો લખાવી લેનારા કોઈને કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરી શકશો નહી.

૨૪... સદરહુ મીલકતના સ્ટ્રકચર–ગુણવત્તા કે કામકાજ અંગે કોઈ ખામી પઝેશન આપ્યાથી ૫ (પાંચ) વર્ષ સુધીમાં અમો એકતરફાવાળા પોતાના ખર્ચે રીપેર મરામત કરી આપીશુ અને જો આવી ખામી સુધારવી શકય 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 વ્યકિતથી થયેલી હશે તો તે અંગેની જવાબદારી તમોની રહેશે તેમજ રીપેરીંગ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાના રહેશે.

૨૫... એકતરફવાળા આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ એક તરફવાળા સદરહુ યુનિટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવો કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતા આવો ગીરો બોજો જેણે સદરહુ યુનિટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે બીજીતરફવાળાનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

વહીવટી ખર્ચ અંગે સમજૂતી

(એ) અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી કોઈપણ પ્રકારની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ઉઘરાવેલ નથી. બી.યુ. પરમીશન તારીખથી **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** ના કોમન ખર્ચા જેવા કે સાફ સફાઈ, સીકયુરીટી પગાર તેમજ કોમન પાણીનો બોર ચલાવવાનું તેમજ કોમન જગ્યા ઉપર મુકેલ લાઈટનું ઈલેકટ્રીક બીલ ની તમામ સમગ્ર જવાબદારી **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** ના સભ્યોની સહયારી રહેશે. અને જે દુકાન/ઓફીસો વેચાયેલા નથી તે યુનિટો અંગે સહીયારી સુવીધાનો વપરાશ ન હોવાથી તે અંગેની વહીવટી ખર્ચ અંગેની જવાબદારી અમો લખી આપનારાની રહેશે નહી અને જયારે સદર ખાલી યુનિટો વેચાશે ત્યારે સોસાયટીના વહીવટીકર્તાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખથી તે સભ્યો પાસેથી વરાડે પડતો વહીવટીખર્ચ ઉઘરાવવાનો છે.

(બી) સદરહુ મીલકત અંગેનો જી.એસ.ટી. ના તમામ ચાર્જીસ લખાવી લેનારએ ભોગવાના રહેશે.

(સી) ઉપરોકત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતા, રાજય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્ષો, વેરા, લખાવી લેનારાએ ભરવાના રહેશે.

૨૬... વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમજ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ લાગુ કાયદા હેઠળ શુધ્ધ બુધ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો લખાવી લેનારએ તમારા સ્વખર્ચે રેવન્યુ રેકર્ડ માં તબદીલ કરાવી લેવાનો છે તેમ છતા જો રેરાના

નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગામાં તમો લખાવી લેનારા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સંયુકત રીતે સર્વીસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વીસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વીસ સોસાયટીમાં તમો લખાવી લેનારાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૨૭... સદર મીલકત અંગેના તમામ ટાઈટલ અંગેના ડોકયુમેન્ટસ તમો લખાવી લેનારાએ તપાસી લીધેલ છે તેમજ સદરહુ જમીન અંગેની સ્કીમનું ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તા................ ના રોજ કોપી મેળવી લીધેલ છે અને તમામ બાબતે સંતોષ પામીને તમો લખાવી લેનારાએ સદરહુ યુનિટ બુક કરાવેલ છે.

૨૮... જો તમો લખાવી લેનારા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો લખાવી લેનારાએ ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે. તેમજ સદર મીલકતના વેચાણ આપવા તેમજ લેવા અંગે મેળવવી પડતી મંજુરીઓની જવાબદારી તેમજ તેને લીધે થતો ખર્ચ ભોગવવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે.

૨૯... સદર મીલકતના વેચાણ અવેજ જો તમો લખાવી લેનારાએ અન્ય વ્યકિતના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના ખાતામાંથી સદર વેચાણની અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તો તેઓનો સદર મીલકતમાં કોઈ હકક સ્થાપિત થશે નહી અને તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે. અને તમો લખાવી લેનારાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે. અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતિ નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો ઈન્કમટેક્ષ કાયદાની હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે કે સદર મીલકત એટેચમેન્ટ માં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે.

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

(એ) સદરહુ **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કીગ પ્લેસ, સીડી, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઈલેકટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે દુકાનો/ઓફીસોમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહીયારી રીતે વાપરવાનો હકક, સુખાધિકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ, બિલ્ડીગના પાયાનું બાંધકામ તથા બિલ્ડીગમાંની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હકક અન્ય યુનિટ ધારકો સાથે સહિયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હકક સાથે વેચાણ આપવા માટે આ બાનાખત કરાર કરેલો છે.

(બી) સદરહુ યોજના જે પણ પાર્કીગ ની જગ્યા આવેલ છે તે તમામ જગ્યાનો ઉપયોગ દુકાન ધારકો અને ઓફીસ ધારકો એ કોઈપણ સભ્યોને અગવડ પડે નહી તે રીતે પરસપર સમજુતી થી કરવાનો છે.

(સી) સદરહુ મીલકતનો 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 ઈલેકટ્રીકલ લાઈનો, સીડી, લીફ્ટ, રસ્તા તથા પાર્કીંગની કોમન જગ્યા વિગેરેના ઉપયોગમાં સહીયારા અને સામુહીક હકક સિવાય કોઈ આગવો માલીકી હકક પ્રાપ્ત થશે નહી. તમો લખાવી લેનારા સ્કીમના બાંધકામની પ્રવુતિ સામે કે અન્ય દુકાનો/ઓફીસો ના નિકાલ કરવા સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી કરાવી શકશો નહી તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહી મેળવે તેની તેઓ લખી આપનારાને ખાત્રી આપે છે.

(ડી) આ સ્કીમમાં જે દુકાન/ઓફીસ અંગે આ પ્રકારનો દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે દુકાનો/ઓફીસો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો વેચાણ આપનાર ધ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તે તમામ ના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીકી લખી આપનારની 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 યુનિટો વેચાયા નથી તેના મેઈન્ટેનન્સની રકમ ભરવા માટે લખી આપનાર ડેવલપર્સ જવાબદાર નથી. જે તે સમયે યુનિટો વેચાશે તે વખતે ખરીદનાર સભ્ય સદર મેઈન્ટેનન્સની રકમ ભરવાનું ચાલુ કરશે.

(ઈ) લખાવી લેનાર તેમના યુનિટ ની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવા કોઈ કુત્ય કરશે નહી. જેનાથી બિલ્ડીગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય. લખાવી લેનાર તેમજ તેમના યુનિટના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મીલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ વેચાણ લેનારે સદર યુનિટનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવુતિ માટે કરવાનો નથી.

(એફ) લખાવી લેનારને જ હેતુ માટે યુનિટ આપવામાં આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે વેચાણ લેનારે માત્ર વાણિજયના હેતુ માટે જ આ યુનિટ વાપરવાનો છે. તેઓ રહેણાંક, ઔદ્યોગીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહી.

(જી) લખાવી લેનારા સદરહુ યુનિટના બહારના દેખાવનો કોઈ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમાં કોઈપણ સ્વરુપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમાં બીલ્ડીગની માર્જીનની જમીનમાં કે પાર્કીગમાં કે કોરીડોરમાં કે ફોયરમાં કે એપ્રોચમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે એનક્રોચમેન્ટ વેચાણ લેનાર કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર બીલ્ડીગની બહારની બાજુએ કે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ યુનિટમાં કોઈ નાના–મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકાશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈ જ કરશે નહી.

(એચ) લખાવી લેનારને યુનિટનો કબજો સોપ્યા પછી જો સ્થાનીક સંસ્થાઓના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારુ કારણોસર કે તેમના યુનિટમાં 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 નહી.

(આઈ) લખી આપનાર ધ્વારા આ કરારની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું લખાવી લેનાર પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વીલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર લખી આપનારે લખાવી લેનાર સામેના તેમના હકકો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહી.તેમજ તેવા વિલંબથી લખી આપનારના હકકોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહી.

(જે) સદર યોજનાના માં આવેલ પાર્કીગ જે તે બ્લોકના તમામ યુનિટ હોલ્ડરોનું સહીયારુ રહેશે. સદર યોજનામાં કોઈપણ સભ્યને વ્યકિતગત અલગથી પાર્કીગ સુવિધા આપેલ નથી. પરંતુ સદર યોજનાના સભ્યસદોએ પાર્કીગની જગ્યામાં વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કીગ કરવાનું રહેશે અને સદર પાર્કીગ સુવિધા અંગે કોઈ ચાર્જ યાને કિંમત અલગથી લીધેલ નથી.

(કે) સદર **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** ના બ્લોક નંબર "એ", "બી", તથા "સી" ના ટોપ ફલોર ઉપરનું તમામ ધાબુ બ્લોક ના તમામ યુનિટ હોલ્ડરોનું સહીયારુ વાપરવાનું રહેશે.

(એલ) દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાના યુનિટ ના વીઝીટર્સ/કસ્ટમર્સ ને તેમના વાહનોનું પાર્કીગ યોગ્ય રીતે કરે તેવુ જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શિસ્તપૂર્વક અને નિતિ નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

(એમ) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરીણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનમાં, ધી ટોરેન્ટ પાવર/ અમદાવાદ ઈલેકટ્રીક સીટી કંપની લીમીટેડ/ ગુજરાત વિજ કંપની માં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનિટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાના રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા લખી આપનાર બંધાયેલા નથી.

૩૧... વધુમાં સદરહુ મીલકતમાં હકકો ટાઈટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લખો, કાગળો વિગરેની વખતો વખત લખાવી લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદીને જયારે જયારે અને જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યરે 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 યુનિટ અંગે જે કોઈ કરારો થયા છે થવાના છે. તેનુ તેઓએ પાલન કરવાનુ છે.

૩૩... આ બાનાખત કરાર કે ભવિષ્યના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી , રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીગ ખર્ચ, જી.એસ.ટી તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ ની રકમ લખાવી લેનાર એ ભોગવવાની છે પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારી નિતીમાં ફેરફાર થતા જંત્રી, સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે જી.એસ.ટી. માં કોઈપણ વધારો આવે તો આવા વધારાની રકમ અલગ થી લખાવી લનારે ચુકવવાની રહેશે.

૩૪... આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર

એટલુંજ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,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 રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ના કાયદા અન્વયે અધિનીયમની જોગવાઈ વિરુઘ્ધ થતુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનુ નથી અને તેવી શરત કે લખાણ શરુઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનુ, સમજવાનુ અને માનવાનું છે.

૩૫... આ બાનાખતના કરારમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓ ને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને ઘ્યાન ઉપર આવે ત્યારે બન્ને પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ–વિવાદ કર્યા સીવાય બન્ને પક્ષની સંમતીથી 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 માહીતગાર વ્યકિત પાસે પણ તેનુ અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી. પરંતુ જો કોઈ તકરાર કે મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનુ નીરાકરણ બન્ને વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નીરાકરણ ન આવે તો જે પક્ષકાર ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા મુજબ જે તે લાગતા–વળગતા અધીકારી ઘ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૭... વધુમાં આ દસ્તાવેજની કોઈ જોગવાઈ, અધિનીયમ કે તે હેઠળ કરેલા નિયમો હેઠળ કે તેને લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું કે બીન અમલપાત્ર કરવાનુ નકકી થાય, તો તેવા સંજોગોમાં દસ્તાવેજની આવી જોગવાઈઓ, આ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈ દસ્તાવેજ કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડતી હશે તે રીતે કાયદેસર અને પ્રર્વતમાન રહેશે.

૩૩. સદરહુ યોજના પૂર્ણ કરવા માટે સમયમર્યાદા નકકી કરવામાં આવેલ છે. જેથી સદર યોજના નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવાની છે. કોઈ સંજોગોમાં એકતરફવાળા મજકુર યોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને બીજી તરફવાળાને કબજો સપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને MCLR+2% વ્યાજ તમામ વેચાણ આવેજની રકમ કે જે બીજી તરફવાળાએ એક તરફ વાળા ને ચુકવેલ છે. તે ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર જયાં સુધી સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં નહિ આવે ત્યાં સુધી ચુકવવા સંમત થયેલ છે. તેવી જ

રીતે બીજી તરફવાળા સદરહુ મીલકત અંગેના ઉપર જણાવ્યાં મુજબ વેચાણ અવેજના ચુકવણા એક તરફવાળાને સમયસર નહી કરે તો તેવી ચુકવવાની બાકી રકમ ઉપર MCLR+2% વ્યાજ ચુકવવા બીજી તરફવાળા સંમત થયેલ છે.

–:પરિશિષ્ટ – ૧ :–

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ–૧૧ (અસલાલી) વટવા તાલુકાના મોજે ગામ લક્ષ્મીપુરા ની સીમના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં.૧૫૯બ ની આકાર ૨.૦૬ ખાતા નં. ૧૨૮ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૨૯–૩૪ ની ખેતીની જમીન પૈકી ની ૧૭૦૦ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૧ માં થતા સદર ટી.પી.સ્કીમની રૂઈએ ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૯/૨ ની ૧૭૦૦ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગ હેતુ ની બીનખેતીની જમીન તથા રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં.૧૬૧બ ની આકાર ૬.૩૭ ખાતા નં. ૧૨૮ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૯૭–૧૨ ની ખેતીની જમીન નો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૧ માં થતા સદર ટી.પી.સ્કીમની રૂઈએ ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૧/૨ ની ૫૮૨૭ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગ હેતુ ની બીનખેતીની જમીન એમ બંન્ને ફા.પ્લોટની કુલ ૭૫૨૭ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક"........"ના ......માળે આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર......ની.......ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદરહું **"ડીએચએસ ઓર્બિટ"** નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો ....ચોરસમીટરની જમીન હકક તેમજ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા વપરાશી હકકો સહીતની મીલકત.

સદરહુ મિલકતના ખુંટ ચારની વિગતઃ–

પુર્વેઃ–

પશ્ચિમેઃ–

ઉત્તરેઃ–

દક્ષીણેઃ–

એ રીતેનો બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે.જે અમો એકતરફ વાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો,સકસેસરો, એસાઈઓ, એટોર્નીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનાકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખે ....માહે...........સને ૨૦..... ના રોજ અમદાવાદ શહેર મધ્યે

અત્રે..મતુ..શાખ

ડીએચએસ ઈન્ફ્રાજાયન્ટ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

____

હિરેનકુમાર જયંતીલાલ સાવલીયા

(એક તરફવાળા)

____

સાક્ષી

____

સાક્ષી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ –૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા :

ડીએચએસ ઈન્ફ્રાજાયન્ટ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

_______________________________ _______________________________

હિરેનકુમાર જયંતીલાલ સાવલીયા અંગુઠો

બીજી તરફવાળા :

_______________________________ _______________________________

.... અંગુઠો

સહી