''બાનાખતનો કરારલેખ''

એકતરફવાળા
બાનાખત
લખી આપનાર :–

(૧) પટેલ રોહીતભાઈ સોમાભાઈ, ઉ.આ.વ.૪૨ ધંધો ખેતી, રે.પાટણ, ઠે.૫૩–૫૪, રાજમણી સોસાયટી, અંબાજી નેળીયુ, શાંતિનિકેતન સ્કુલ પાસે, તાલુકો પાટણ, જિલ્લો પાટણ.

(૨) પટેલ પ્રવિણભાઈ કાનજીભાઈ, ઉ.આ.વ.૫૧ ધંધો ખેતી, રે.પાટણ, ઠે.૭૫, પાર્થ બંગ્લોઝ, અંબાજી નેળીયુ, શાંતિનિકેતન સ્કુલ પાસે, તાલુકો પાટણ, જિલ્લો પાટણ.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારલેખમાં ''અમો'' અગર ''એકતરફવાળા'' અગર ''બાનાખત લખી આપનાર'' એ શબ્દોથી સંબોધવામાં આવશે અને એ શબ્દોના ખરા અને સાચા અર્થમાં અમો બીજીતરફવાળા જાતે અગર અમારા વંશજનો, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ ઈત્યાદીનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે / ગણવાનો છે.)

<u>બીજીતરફવાળા</u>
બાનાખત
લખી લેનાર :–

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારલેખમાં "તમો" અગર "બીજીતરફવાળા" અગર "બાનાખત લખી લેનાર" એ શબ્દોથી સંબોધવામાં આવશે અને એ શબ્દોના ખરા અને સાચા અર્થ માં તમો એકતરફવાળા જાતે અગર તમારા વંશજનો,વાલી,વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ ઈત્યાદીનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે / ગણવાનો છે.)

<u>ત્રીજીતરફવાળા</u>
સંમતી આપનાર :– **"અંબે ડેવલોપર્સ"** મુ.પાટણ, ઠે.૧૦૫/એફ, મહાલક્ષ્મી એવન્યુ, ત્રણ દરવાજા, પાટણ – ૩૮૪૨૬૫ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :–

(૧) પટેલ દિલીપકુમાર અમથાભાઈ, ઉ.આ.વ.૪૭, ધંધો વેપાર, રે. પાટણ, ઠે.૧૭/એ, સુવિધીનાથ સોસાયટી, રાણકીવાવ રોડ, કાળકા રોડ, તાલુકો પાટણ, જિલ્લો પાટણ – ૩૮૪૨૬૫.

(૨) પટેલ મહેન્દ્રભાઈ જયંતિભાઈ, ઉ.આ.વ.૩૦, ધંધો વેપાર, રે. પાટણ, ઠે.૪–૭–૩૨, બત્તીવાડો, નાગરલીમડી, તાલુકો પાટણ, જિલ્લો પાટણ – ૩૮૪૨૬૫.

(જેમને હવે પછી આ કરારલેખમાં "ત્રીજીતરફવાળા" અગર "સંમતી આપનાર" અગર "ડેવલોપર્સ" એ શબ્દોથી સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના ખરા અર્થમાં ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના હવે પછીના અને વખતોવખતના ભાગીદારોનો તથા છેલ્લા ભાગીદારના વંશજનો, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ, મુખત્યારો, ઈત્યાદીનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે / ગણવાનો છે.)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ પાટણના સબ–ડિસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા પાટણના ગામ મોજે સમાલપાટીની સીમના ટાઉન પ્લાનનીંગ સ્કીમ નંબર–૨(સમાલપાટી)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૪૪(સર્વે નંબર–૯૬૯/પૈકી ૨)ની ૪૯૪૪ ચોરસમીટરની રહેણાંક તથા વાણિજય વિષયક બિનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાના સંપૂર્ણ,સંયુકત,માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની બોજારહિત જમીન છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સરળતા ખાતર "સદરહું સમ્રગ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહું સમ્રગ જમીન ઉપર અંબે ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ " અંબે ગ્લોરી" નામની સ્કીમમાં આવેલ પ્લોટ નંબર– .... ની ચોરસમીટર ....ની જમીન તથા માર્જીનની ખુલ્લી ચોરસમીટર .... મળી કુલ ચો.મી. .... ની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ ચો.મી. .... ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં તથા ચો.મી. .... ફર્સ્ટફલોરમાં (RERA ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા સદરહુ સ્કીમના રોડ–રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ તેમજ સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મિલ્કતને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહું મિલ્કત" અગર "સદરહુ પ્લોટ" અગર "સદરહુ યુનિટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

સદરહું ગામ મોજે સમાલપાટી સીમના સર્વે નંબર–૯૬૯/પૈકી ૨ની ચો.મી. ૬૧૮૩ ની જમીન તેના માલિકો પાસેથી તારીખ ૨૯–૫–૨૦૧૭ના રોજ અનુક્રમ નંબર–૨૫૮૨થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી પટેલ રોહિતભાઈ સોમાભાઈ તથા પટેલ પ્રવિણભાઈ કાનજીભાઈ યાને કે અમો એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ.જે બદલની રેવન્યુ રેર્કમાં એન્ટ્રી નંબર–૬૮૮૧ થી તારીખ ૨૯–૫–૨૦૧૭ના રોજ પડેલ છે.

સદરહું સર્વે નંબર–૯૬૯/પૈકી ૨ ની ચો.મી. ૬૧૮૩ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨(સમાલપાટી)માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૪૪ ની ચો.મી.૪૯૪૪ ની જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર–૯૬૯/પૈકી ૨ ની ચો.મી. ૬૧૮૩ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨(સમાલપાટી)માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૪૪ ની ચો.મી.૪૯૪૪ ની જમીન પૈકી ચો.મી. ૪૪૬૨ રહેણાંક હેતુ સારૂં તથા ૪૮૨ રીટેઈલ શોપના હેતું સારૂં બીનખેતી વપરાશની મંજુરી કલેકટરશ્રી,પાટણનાએ તેમના તારીખ ૧૪/૯/૨૦૧૮ના રોજના હુકમ નંબર–એલએનડી/એનએપી/એસઆરનં. ૪૫/૧૭–૧૮/વશી/૩૫૫૫ થી ૩૫૬૪/૨૦૧૮ તથા તે લગ પત્ર નંબર જમન/એનએ/સુધારા હુકમ/વશી/૪૨૬૩ થી ૪૨૭૨/૨૦૧૮,તારીખ ૧૩–૧૧–૨૦૧૮થી આપેલી છે.જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં "અંબે ગ્લોરી"ના નામની સ્કીમનું રહેણાંકના પ્લોટનું બાંધકામ કરવા સારૂં અમો એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરી આપેલ છે. જે ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ તારીખ ૨૮–૦૧–૨૦૧૯ના રોજ પાટણના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર– ૩૬૪થી નોંધાયેલા છે અને ત્યારથી ત્રીજીતરફવાળાને સદરહુ સમ્રગ જમીન અંગેના ડેવલોપમેન્ટના હક્કો પ્રાપ્ત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર–૯૬૯/પૈકી ૨ ની ચો.મી. ૬૧૮૩ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨(સમાલપાટી)માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૪૪ ની ચો.મી.૪૯૪૪ ની જમીન પૈકી ચો.મી. ૪૪૬૨ રહેણાંક હેતુ સારૂંની બિનખેતીની જમીનમાં ત્રીજીતરફવાળાએ આંતરીક રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ મુકીને પ્લોટ નંબર–૧ થી ૩૨ (પાટણ એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના કેસ નંબર : ૧૩૧૩૬૭૩ તારીખ ૧૩–૧૨–૨૦૧૯ ના હુકમ અન્વયે મૂળ લે–આઉટના પ્લોટ નંબર : ૨૭ થી ૩૩ નું એકત્રીકરણ કર્યા પછી કરેલ ડીવીઝન મુજબના પ્લોટ નંબર : ૨૭ થી ૩૨ થતાં) પ્લોટો પાડી બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ અને તે અંગેના નકશા નગરપાલિકામાંથી ત્રીજીતરફવાળાએ મંજુર કરાવેલ છે તેમજ બાંધકામ અંગેની મંજુરી અને રજાચિટ્ઠી ત્રીજીતરફવાળાએ મેળવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમના બાંધકામની રજાચિટ્ઠી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન અંગેની માહિત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે.જે અંગેની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ તમારા એન્જીનીયર પાસે કરાવી લીધેલ છે.જે આ સાથે "પરિશિષ્ટ–બી" તરીકે જોડેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટશ્રી ...., એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે "એનેક્ષર–એ" થી જોડેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ,તપાસી લેવડાવેલ અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસે જમીનના હકકો તથા ત્રીજીતરફવાળા પાસે બાંધકામના હકકોવાળી મિલ્કતને સદરહુ સ્કીમમાં સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપવા સારૂંની વિનંતી કરેલી.જે વિનંતી એકતરફવાળાએ તથા ત્રીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખી સદરહુ યુનિત આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો અને સમજુતી અનુસાર વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ .... ના રોજ અનુક્રમ નંબર– .... થી કરાવેલ છે./અગર તો સદરહુ સ્કીમ અંગે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી મંજુરી મેળવવા જરૂરી કાર્યવાહીઓ શરૂ કરેલી દીધેલ છે. જેની નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર આ સાથે "એનેક્ષર–બી"થી સામેલ રાખેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨(સમાલપાટી)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૪૪(સર્વે નંબર–૯૬૯/પૈકી ૨)ની ૪૯૪૪ ચોરસમીટરની રહેણાંક તથા વાણિજય વિષયક બિનખેતીની જમીનમાં ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા મંજુર થયેલા નકશા અનુસાર રોડ–રસ્તાઓ તથા કોમન પ્લોટ,પાર્કીંગ,માર્જીન મુકી જુદા જુદા પ્લોટો પાડી ઉપરોકત મળેલ બાંધકામની મંજુરીઓને આધિન અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ,ડ્રેનેજની સગવડો–સવલતો વિગેરે રાખી "અંબે ગ્લોરી"ના નામથી ઓળખાતી પ્લોટોની સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ.જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ સ્કીમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ "અંબે ગ્લોરી"નામની સ્કીમમાં આવેલ પ્લોટ નંબર– .... ની ...... ચો.મી.ની જમીન તથા માર્જીનની ખુલ્લી ...... ચો.મી. મળી કુલ ...... ચો.મી. ની જમીન તથા પ્લોટોની જમીન ઉપર આવેલ ...... ચો.મી. ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા .... ચો.મી. ફર્સ્ટ ફલોર મળી કુલ ...... ચો.મી. (RERA ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા સદરહું સ્કીમના રોડ–રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ તેમજ સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મિલ્કત વેચાણ લેવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાનો સંપર્ક કરતા વાટાઘાટો બાદ અમો એકતરફવાળાએ વરાડે પડતી જમીનના માલિકી હકકો તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બાંધકામના હકકો સહિતની સદરહુ મિલ્કત રૂા. .... /– અંકેરૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલું છે,જે અંગે આપણે પક્ષકારો આજરોજ બાનાખત કરીએ છીએ જેની શરતો અને સમજુતીઓ નીચે મુજબ છે.

શરતો અને સમજુતીઓ

(૧) સદરહુ મિલ્કત કુલ રૂા. ..../– અંકેરૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલું છે.આ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. આ વેચાણઅવેજમાં સ્કીમની સહીયારી સગવડો જેવી કે રોડ,પાણી કનેકશન,સ્ટ્રીટ લાઈટ,કોમન પ્લોટજમીનમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતા હકકો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૨) સદરહુ બંગલાની નકકી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નગરપાલિકાનો ચાર્જ,જી.ઈ.બી.નો ચાર્જ,લીગલ ફી,પ્રવર્તમાન જી.એસ.ટી.ટેક્ષની રકમ,સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ હાલના તથા વખતો વખતના ટેક્ષ નો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા ની રહેશે.

(૩) આ બાનાખતના બાનામાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને અમારી જમીનના હકકો ત્રીજીતરફવાળાને તેમના બાંધકામના હકકો પેટે નીચેની વિગતે બાના તથા વેચાણઅવેજ પેટે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા. ..../–	અંકેરૂપિયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ તારીખ .... ના રોજના .... બેંકની .... શાખા,પાટણના ચેક નંબર .... થી ચુકવેલ છે.
રૂા. ..../–	અંકેરૂપિયા .... પુરા

એ રીતે બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે રૂા. ..../– (અંકેરૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને ઉપરોકત વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે રકમ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને મળી ગયેલી છે તેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ. આ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિમંતમાં મજરે આપવાની છે. જયારે બાકીની વેચાણ કિંમત એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટની શરતો અનુસાર ચુકવવાની રહેશે.

(૪) સદરહુ મિલ્કતનો બાકી વેચાણ અવેજ આ સાથે જોડેલ "એનેક્ષર–ડી" માં દર્શાવ્યા ચુકવવાનો છે,પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા લોન લેવાની હશે તો તે લોન વધુમાં વધુ .... (......) માસનાં ગાળામાં મેળવી લેવાની રહેશે તથા સદરહુ સ્કીમની બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ પ્લોટનો કબજો ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે તે હકીકત બીજીતરફવાળા બીનશરતી રીતે કબુલ મંજુર રાખેલ છે તેમજ સદરહુ મિલ્કત અન્વયે બાકી રહેતી અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ઉપર જણાવેલ સમય મર્યાદા અનુસાર અચુક ચુકવવાની રહેશે અને જો બીજીતરફવાળા બાકી અવેજની ચુકવણી ઉપરોકત સમયમર્યાદામાં કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો આપોઆપ આ કરાર રદ ગણાશે તથા બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરવામાં આવે ત્યારે પરત કરવામાં આવશે,જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈજ કાયદાકીય તકરારો કે વાંધાઓ ઉઠાવવા હકકદાર રહેશે નહિ તેવી સ્પષ્ટ શરત અને સમજુતી અનુસાર સદરહુ મિલ્કત ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સારૂનું બાનાખત કરી આપેલ છે. જે હકીકત બીજીતરફવાળાને બિનશરતી રીતે કબુલ,મજુંર અને બંધનકર્તા છે તેની બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૫) (એ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ સદરહુ મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ ...... ચો.મી. કારપેટ એરીયાનું છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોકત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(બી) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ સદરહુ મિલ્કતની સાથે આવેલ ૧ બાલ્કની/વરંડો કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે.જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોકત વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(સી) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ સદરહુ મિલ્કતની સાથે આવેલ અન્ય ૧ બાલ્કની/વરંડો કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોકત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૬) આ બાનાખતથી સદરહુ મિલ્કતનો શાંત,ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલો નથી પરંતુ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બાંધકામ પૂર્ણ થયે થી બી.યુ. પરમીશન મળ્યા પછી સોંપવાનો છે.

(૭) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ ત્રીજીતરફવાળાએ તારીખ .... સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું છે પરંતુ જો કોઈ કુદરતી આફત જેવી કે પુર,ભુકંપ,વાવાઝોડુ, વરસાદ કે માલસામાન ન મળવાના કારણે બાંધકામ પૂર્ણ ન થાય તો મુદ્દતમાં આપોઆપ વધારો ગણાશે.

(૮) સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીની રચના સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી માસ–૨(બે)સુધીમાં ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે.જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ "સર્વિસ સોસાયટી" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૯) સદરહુ "અંબે ગ્લોરી" નામની સ્કીમનું બાંધકામ અમો એકતરફવાળાની માલિકીની ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૪૪ની ૪૯૪૪ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર ત્રીજીતરફવાળાએ શરૂ કરેલ છે.સદરહુ "અંબે ગ્લોરી" નામની સ્કીમમાં આવેલ સદરહુ પ્લોટ ત્રીજીતરફવાળાએ નીચેની શરતો અનુસાર વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(એ) સદરહુ સ્કીમનું નામ "અંબે ગ્લોરી" રાખવામાં આવેલ છે. જે નામ તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય મિલ્કત હોલ્ડરો બદલી શકશો નહિ.

(બી) ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવનાર "અંબે ગ્લોરી" નામની સ્કીમના નગરપાલિકાએ પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી બીજીતરફવાળાએ જોયેલ છે તથા તપાસેલ છે. બીજીતરફવાળાને "અંબે ગ્લોરી" ના નામથી ઓળખાતી પ્લોટોની સ્કીમમાં આવેલ પ્લોટ નંબર– .... ની .... ચો.મી.ની જમીન તથા માર્જીનની ખુલ્લી ...... ચો.મી. મળી કુલ ...... ચો.મી.ની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ ...... ચો.મી. ગ્રાઉન્ડફલોર તથા .... ચો.મી. ફર્સ્ટ ફલોર મળી કુલ ..... ચો.મી. (RERA ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા સદરહુ સ્કીમના રોડ–રસ્તા અને પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ તેમજ સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.તે સામે બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈને કોઈ વાંધો કે તકરાર ન હતો,હાલમાં પણ નથી અને ભવિષ્યમાં પણ લેવાનો નથી. આમ વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનું વેચાણ કરેલ હોઈ કોઈપણ જમીનનો સ્વતંત્ર હિસ્સો બીજીતરફવાળાને મળવાપાત્ર નથી. વળી દરેક બંગલાની કિંમત બંગલાની સ્થિતિ (સીચ્યુએશન) તથા બંગલાના સંજોગો(સર્કમસ્ટન્સીસ)અનુસાર બંગલાની કિંમતમાં ફેરફાર થઈ શકે છે. જે હકીકત બીજીતરફવાળાને કબુલ,મંજુર છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતીથી સદરહુ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(સી) ત્રીજીતરફવાળા દ્રારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર "અંબે ગ્લોરી" નામથી ઓળખાતી પ્લોટોનીસ્કીમના બાંધકામ સારૂં જે આર્કીટેકટો સ્ટ્રકચરલ એન્જીનિયરો,કોન્ટ્રાકટરો,ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તે અગેની તમામ માહિતી બીજીતરફવાળાએ કેળવેલ છે તેમજ બાંધકામ અંગેના ત્રીજીતરફવાળા સાથે જે કોઈ કરાર,લખાણો થયેલ છે. તેનાથી બીજીતરફવાળા માહિતગાર છે તથા તેવા તમામ લખાણો બીજીતરફવાળાએ બિનશરતી કબુલ,મંજુર રાખેલ છે.

(ડી) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલ્કતો તથા સહિયારી રોડ–રસ્તા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર,હકક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહિ.સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનિટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલ્કતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ ૨૦૧૬ના નિતિ–નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ સંયુકત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ યુનિટ હોલ્ડરોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે.જે હકીકત બીજીતરફવાળાને કબુલ,મંજુર રાખે છે.

(ઈ) સદરહુ સ્કીમના બાંધકામમાં હયાત કાયદાકીય છુટછાટોને લીધે કે ચાલુ સ્કીમ દરમ્યાન કાયદાકીય ફેરફારને લીધે મળતી વધારાની છુટછાટો અનુસાર સ્કીમમાં મોટા ફેરફાર કરવા પડે તો સ્કીમના સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર્સ તથા આર્કીટેકસની સુચના અને સંમતિ અનુસાર તેવા ફેરફારો કરવાના હકકો ત્રીજીતરફવાળાના રહેશે પરંતુ તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર ત્રીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મિલ્કતના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થતો હશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાની સંમતિ લેવાની રહેશે.

(એફ) ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના પ્રોજેકટ ઉપર જરૂરી કાયદાકીય વર્ક ઈન્સ્યોરન્સ લેવાની જવાબદારી ત્રીજીતરફવાળાની છે અને તે અંગેની કોઈ જ જવાબદારી એકતરફવાળાની છે નહિ અને રહેશે નહિ. જે અંગેની માહિતી તમો બીજીતરફવાળા આપેલ છે. જે હકીકત તમો બીજીતરફવાળા કબુલ,મંજુર રાખેલ છે.

(જી) ત્રીજીતરફવાળા જો સમયસર સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકે અને સદરહુ મિલ્કતનો કબજો બીજીતરફવાળાને ન આપી શકે તો બીજીતરફવાળા કોઈપણ કારણ વગર સદરહુ મિલ્કત અંગે બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત માંગવા હકકદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા વહીવટી ખર્ચની રકમ બાદ કર્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ ૧૨%ના નકકી થયેલ વ્યાજસહિત પરત ચુકવશે પરંતુ તેમ છતાં જો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા માંગતા હશે તો ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કતનો કબજો જયાં સુધી ન સોંપે ત્યાં સુધીના સમય માટે પ્રત્યેક માસનું બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર ૧૨%નું વ્યાજ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે. તે અંગેની કોઈ જ જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ. જેની ત્રીજીતરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(એચ) સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ,સહીયારી બાંધકામવાળા મિલ્કત તથા સહીયારી જમીનના મેન્ટેનન્સ સારૂ સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી માસ–૨(બે)માં સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરો માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે જે સદરહુ સોસાયટીના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે અને તેવી સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ–નિયમોનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે પરંતુ જો સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ–નિયમોનું પાલન કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો સદરહુ મિલ્કતનો બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ–બાતલ ગણાશે અને ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા વહીવટી ખર્ચ તથા નુકશાનની રકમ કાપી બાકી રહેતી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત પેટે ચુકવેલ રકમ વગર વ્યાજે પરત કરશે. જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો,તકરાર કે દાવાદુવી કરવા હકકદાર રહેશે નહિ.

(આઈ) સદરહુ મિલ્કતના બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને માસ– .... (......) માં સાથે જોડેલ "એનેક્ષર–ડી" માં દર્શાવ્યા અનુસાર બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે નો બીજીતરફવાળા દ્વારા વેચાણ અવેજની રકમ વહેલી ચુકવવામાં આવે તો પક્ષકારોની અંદરોઅંદરની સમજુતી

અનુસાર તે સ્વીકારમાં આવશે. જો બીજીતરફવાળા "એનેક્ષર–ડી"માં દર્શાવ્યા અનુસાર હપ્તા ચુકવવામાં કસુર કરે નિષ્ફળ જાય તો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ના નિતિ–નિયમ મુજબ બીજીતરફવાળાએ તેવી રકમો ૧૨%ના વ્યાજસહિત ચુકવવાની રહેશે અને તેમ છતાં બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ન ભરે તો ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને માસ–૧(એક)ની નોટીસ આપી સદરહુ મિલ્કતનું બુકીંગ કેન્સલ કરી શકશે અને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બુકીંગની રકમમાંથી વ્યાજની રકમ કાપી,બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરી શકશે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત ઉપર બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક,હિત,હિસ્સો છે તેવી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો,તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહી. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ,મજુંર રાખે છે.

(જે) સદરહુ સ્કીમનું "બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન" મળી ગયા બાદ માસ–૧(એક)માં બાકીનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારી સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરી આપી,સદરહુ મિલ્કતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે અને તે અંગેના તમામ જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાના રહેશે. સદરહુ સ્કીમનુ બિ.યુ. આવેથી માસ–૧(એક)માં વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. જો ન કરાવે તો તેવા સંજોગોમાં બાકીની રકમ ૧૨% વ્યાજ સાથે ચુકવવાની રહેશે તથા બિ.યુ. આવેથી દર મહિને મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ફરજીયાતપણે ચુકવવાનો રહેશે. તેમ કરવામાં જો બીજીતરફવાળા દ્વારા કસુર કરવામાં આવે તો તેવી રકમો નકકી કરેલ પેનલ્ટી સાથે ચુકવવાની રહેશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત લેવાનું કેન્સલ કરવુ હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવામાં આવેલ રકમકમાંથી ૧૦% વહીવટી ખર્ચ કાપીને સદરહુ મિલ્કતનું જયારે અન્યને વેચાણ કરવામાં આવે અને જેમ જેમ તેઓની પાસેથી નાણાં આવેલ તેમ તેમ તમો બીજીતરફવાળાને તમારી રકમ પરત આપવામાં આવશે.

(કે) સદરહુ મિલ્કતનો કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને ૨(બે) માસમાં સોંપવામાં આવે પરંતુ સદરહુ મિલ્કતનો બીજીતરફવાળા બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદરહુ મિલ્કતનો કબજો ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી ન મેળવી લે અગર તો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પણ સદરહુ મિલ્કતના બી.યુ. પરમીશન મળેથી .....(......) માસ બાદથી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ,મંજુર રાખે છે.

(એલ) સદરહુ "અંબે ગ્લોરી" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું સંપૂર્ણ બાંધકામ પૂર્ણ થાય બાદ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મિલ્કતના નકકી કરેલા ક્ષેત્રફળમાં આશરે ૩% થી વધારો ક્ષેત્રફળનો ઘટાડો થાય તો તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળાએ ઘટેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારની બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ૧૨% ના વ્યાજસહિત બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની રહેશે.

(એમ) સદરહુ " અંબે ગ્લોરી" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરી એકતરફવાળાએ કરેલ છે પરંતુ તેની હાલની બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર ટી.ડી.આર. કે વધારાની રકમ ચુકવી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. કે ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન ના ફેરફારોને લીધે વખતો વખત જે એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તેવી વખતો વખત મળતી એફ.એસ.આઈ. મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાના હકકો રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ,૨૦૧૬(રેરા)ના વખતોવખતના નિયમો અનુસાર સર્વિસ સોસાયટીએ વાપરવાના રહેશે.

(એન) સદરહુ યુનિટના વેચાણ બાદ ૫(પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે ત્રીજીતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે અને તે અંગેની એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલ્કતમાં તોડફોડ કરવામાં આવેલ કે કોઈ યુનિટ હોલ્ડર દ્વારા સહિયારી વપરાશની મિલ્કતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે યુનિટના સ્ટ્રકચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહિતની જવાબદારી જે તે યુનિટ હોલ્ડરની રહેશે અને બીજીતરફવાળાતે અંગે ત્રીજીતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી ત્રીજીતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(ઓ) સદરહુ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ યુનિટનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬(રેરા) પ્રમાણે કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. છે. જયારે વેચાણદસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ યુનિટની મિલ્કતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા

પ્રમાણે થતુ હોઈ સદરહુ મિલ્કતનો બિલ્ટઅપ એરીયા નગરપાલિકા દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ...... ચો.મી. છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવામાં આવશે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ બાનાખતના કરારમાં કરવામાં આવેલ છે.

(પી) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલ્કતમાં ફીકસચર્સ અંગે,ફટીંગ્સ અંગે,ઈલેકટ્રીકલ વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઈ,તપાસી અને જરૂરી,ચકાસણી કરી–કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજીતરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બી.યુ. પરમીશન મળેથી બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધા કે તકરાર વિના સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

(કયુ) સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલ્કતો તથા સહિયારી રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર,હકક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહિ.

(આર) સદરહુ મિલ્કત ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને એક જ યુનિટ તરીકે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટના બે ભાગ કરવાના નથી કે હયાત બારી–બારણાં તથા સદરહુ મિલ્કતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહિ કે સદરહુ મિલ્કતમાં અન્ય જગ્યામાં બારી–બારણાં મુકી શકશે નહિ કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરાં પાડી શકશે નહિ.

(એસ) સદરહુ જમીન ઉપર "અંબે ગ્લોરી" નામથી જે સ્કીમ બાંધવામાં આવનાર છે તે સ્કીમના દરેક પ્લોટમાં જવા આવવા માટે રોડ – રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ મુકવામાં આવેલ છે તથા રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જગ્યા બીજીતરફવાળાએ હંમેશ માટે ખુલ્લી રાખવાની છે તથા તે રોડ– રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની ખુલ્લી જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ચીજવસ્તુઓ મુકવની નથી તેમજ અન્ય બંગલાના માલિકોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી.

(ટી) વધુમાં ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ પ્લોટ સાથે અન્ય બંગલા પણ સદરહુ પ્લોટને અડીને બાંધવામાં આવનાર છે.તેથી તે દિવાલો સહિયારી અને સહમાલિકીની ગણાશે અને તેવા સહિયારી દિવાલમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી કે બાકોરૂ પાડવાનું નથી. તેમજ સદર બાંધકામને અન્ય બાંધકામથી અલગ પાડવાની માંગણી કરવાની નથી તથા આજુબાજુની દિવાલો ઈલેકટ્રીક કનેકશન,વોટર કનેકશન,ડ્રેનેજ કનેકશન,પીલરો કે બિલ્ડીંગનાં અન્ય કોઈ બાંધકામને નુકશાન થાય કે હાની થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા કે કરાવવાનું નથી.

(યુ) સદરહુ મિલ્કતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફકત રહેણાંકના હેતુ સારૂં કરવાનો છે તે સિવાય કોઈપણ કોમર્શીયલ,હોટેલ,રેસ્ટોરન્ટ,કંપની ગેસ્ટ હાઉસ,ટ્રસ્ટની પ્રવૃત્તિ,ધાર્મિક પ્રવૃત્તિ,ડેરી–પાર્લર,કન્સલ્ટેશન,નર્સિંગ હોમ,હોસ્પિટલ,લેબોરેટરી,વિડીઓ ગેમ પાર્લર,બ્યુટી પાર્લર,સાયબર કાફે,ટયુશન અને કોચિંગ કલાસીસ,સર્વિસીસ એન્ડ રીપેરીંગ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃત્તિઓ સારૂં કરી શકશે નહિ કે રો–હાઉસમાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકાશે નહિ કે કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈપણ કામ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિ.જે બાબત બીજીતરફવાળા આથી કબુલ,મંજુર રાખે છે.

(વી) સદરહુ જમીન ઉપર બંધાયેલા "અંબે ગ્લોરી" સ્કીમની સહિયારી મિલ્કત જેવી કે પાર્કીગ,કોમન ગાર્ડન,કલબ હાઉસ,કંપાઉન્ડ વોલ,માર્જીન વિગેરે તથા સહિયારી સગવડતામાં સદરહુ "અંબે ગ્લોરી" સ્કીમમાં યુનિટ ખરીદનાર તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટના ખરીદનારાઓ સાથે સહીયારી વપરાશી હકકો રહેશે સદરહુ સ્કીમના વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાના યુનીટના ક્ષેત્રફળ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાનો સદરહુ સ્કીમના સહીયારા બાંધકામ,કોમન પ્લોટ,કોમન પાર્કીગ,કોમન ગાર્ડન,રોડ–રસ્તા,અંડર ગ્રાઉન્ડ,ઓવર હેડ,પાણીની ટાંકી વિગેરેનો વપરાશી તથા સહીયારી સગવડતાઓના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો ઉમેરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં જે નકકી થયેલ છે તેટલા વધારાના બાંધકામનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો પ્રાપ્ત થાય છે.તે હકીકતની બીજીતરફવાળાએ ખાત્રસ કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે હકીકત બીજીતરફવાળાને બીનશરતી કબુલ,મંજુર છે અને રહેશે. તે જ રીતે "અંબે ગ્લોરી" ની જમીનમાંનો વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહીયારો હોઈ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ જમીનનો સ્વતંત્ર હકક બીજીતરફવાળા માંગવા હકકદાર રહેશે નહી.

(ડબલ્યુ)સદરહુ સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે કોમન પેસેજ,અન્ડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી,પાર્કિંગ,કોમન ગાર્ડન,કલબ હાઉસ,સોસાયટી ઓફિસ,છજજા,સીકયુરીટી કેબીન,સ્કીમના અંદરના આરસીસીના રોડ–રસ્તા,કોમન લાઈટીંગ,પાણીનો બોર,પાણીના પમ્પ તથા અન્ય કોમન બાંધકામ તથા કોમન સગવડતાઓની ગણતરી કરવામાં આવે તો વધારાનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો દરેક યુનીટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થાય તે નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારનો છે. જે હકીકત બીજીતરફવાળાએ તેમના એન્જીનીયર્સ પાસે સમજી લીધેલ છે આ તમામ સહીયારૂ બાંધકામ અને સગવડતા અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો નાણાંકીય અવેજ યુનીટ ખરીદનાર યાને કે તમો બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવેલ નથી તેથી તેવી સગવતાઓ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો,તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ કબુલાત બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને આપે છે.

(એકસ)સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ,સહીયારી બાંધકામવાળી મિલ્કતો તથા સહીયારી જમીનના મેન્ટેનન્સ સારૂ સદરહુ સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. જે સર્વિસ સોસાયટીના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે તે શરતે સદરહુ યુનીટ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. સદરહુ સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરોની તે સર્વિસ સોસાયટી સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ, સહીયારી મિલ્કત તથા સહીયારી જગ્યાના મેન્ટેનન્સ સારૂ સદરહુ સ્કીમનાં મેઈન્ટેનન્સ પેટે તમો બીજીતરફવાળાએ પઝેશન સમયે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી જે રકમ નકકી કરે તે રકમ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીનાં નામે તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતના કુલ વેચાણ અવેજમાંથી ત્રીજીતરફવાળાએ બીનશરતી રીતે ચુકવવાની રહેશે.સદરહુ સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ નેશનલાઈઝ બેંકમાં ફીકસ ડીપોઝીટ તરીકે મુકવામાં આવશે અને તેના વ્યાજ માંથી સદરહુ સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ કરવામાં આવશે પરંતુ જો વ્યાજની રકમમાંથી સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ ન થઈ શકે તો મેઈન્ટેન્સ એન્ટીટી નકકી કરે તે રીતે દર મહીને માસીક મેઈન્ટેન્સ ની રકમ પણ કોઈપણ જાતના વાંધા કે તકરાર વગર ચુકવવાની રહેશે. તેમજ સદરહુ મિલ્કત તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં વેચાણ કરો તો સદરહુ મિલ્કત વેચાણ રાખનારે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ–નિયમો અનુસાર જે ટ્રાન્સફર નકકી કરવામાં આવે તે ટ્રાન્સફર ભરવાની રહેશે.

(વાય) સદરહુ "અંબે ગ્લોરી" માં આવેલ પાણીની લાઈન,ગટર લાઈન,ઈલેટ્રીક લાઈન,કોમન રોડ–રસ્તા,કોમન પ્લોટ,કલબ હાઉસ,કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ થઈ શકે નહિ અને કોઈપણ સભ્ય આવું બાંધકામ કરશે તો તે સદરહુ "અંબે ગ્લોરી" ના હોદેદારો કે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી તેવું અનઅધિકૃત બાંધકામ જે તે સભ્યના ખર્ચે દુર કરી શકશે.

(ઝેડ) સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ પ્લોટોને ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓના મેઈન્ટેનન્સ સારૂંનો તમામ વહીવટ અમો ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે અને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત પુરતી મેઈન્ટેનન્સ સારૂંની રકમો ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

(૧૦) વધુમાં ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ બાંધકામવાળી મિલ્કતની બી.યુ. પરમીશન એટલે કે બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન પોતાના ખર્ચે અને જોખમે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનનાં નિતિ–નિયમો અનુસાર જરૂરી ફી ભરીને મેળવી આપવાની રહેશે અને તે અંગેની એકતરફવાળા કે બીજીતરફવાળાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૧૧) સદરહુ મિલ્કતના એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને કરી આપેલ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ સુધીના સમયનો મહેસુલ વેરો એકતરફવાળાએ ભરવાના છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ બાદના તમામ પ્રકારના ટેકસ તથા વેરાઓ તમો બીજીતરફવાળાના શીરે છે.

(૧૨) સદરહુ મિલ્કત અન્વયે દસ્તાવેજ તારીખ પછીનાં સરકાર અથવા કોર્પોરેશન અથવા અન્ય સરકારી ખાતા દ્વારા કોઈ નિયમોમાં ફેરફાર થાય અને તેના લીધે કોઈપણ પ્રકારનો વેરો અથવા ચાર્જીસમાં ફેરફાર કે નવા ટેક્ષ વિગેરે લાગે તો તે તમામ સભ્યો વચ્ચે સરખે ભાગે વહેચાશે અને તે આપવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૧૩) ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,સદરહુ મિલ્કત અગર તેનો કોઈ પણ ભાગ એકતરફવાળાએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો,બક્ષીસ,વેચાણ, સ્યોરીટી ,ગેરનટી, બાનાખત,ટ્રન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજીકોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈ લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી અને હોય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ ત્રીજીતરફવાળાએ દુર કરી આપવાનો છે તેમજ અમારી આ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેના આ અગાઉ અમોએ કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર,

બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. વધુમાં અમો જણાવીએ છીએ કે સદરહુ મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આજદીન સુધી કોઈ પણ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીમાંથી, કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી,બેંક કે પેઢી પાસેથી,કોઈપણ સરકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કત અમોએ કોઈને ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલ્કતના એકતરફવાળાના માલિકી હકકો ત્રીજીતરફવાળાના ડેવલપમેન્ટના હકકોને આધિન સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(૧૪) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ ઈન્કમટેક્ષ એકટ હેઠળ પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબરની માહિતી પુરી પાડવાની છે તથા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેની ઝેરોક્ષ નકલ રજુ કરવાની છે. જો કોઈપણ પક્ષકારના ઈન્કમટેક્ષનો પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબર ધરાવતો ન હોય તેને કાયદા અનુસાર ફોર્મ નંબર–૬૦ ભરવાનું રહેશે તથા રહેઠાણ અંગેનો પુરાવો રજુ કરવાનો રહેશે. જો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. ૫૦,૦૦,૦૦૦/– (અંકે રૂપિયા પચાસ લાખ) ઉપર હોયતો બીજીતરફવાળાએ ૧%ની ટી.ડી.એસની રકમ ત્રીજીતરફવાળાના કુલ વેચાણ અવેજમાંથી ભરવાની રહેશે.

(૧૫) સદરહુ મિલ્કત વેચાણ સારૂ જે કાંઈ કાયદાકીય મંજુરીની જરૂર પડે તે ત્રીજીતરફવાળાએ તેમના ખર્ચે મેળવવાની છે અને તે અંગેની કોઈ જ જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે પરંતુ સદરહુ યુનિટનાં વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી,વકીલ ફી,ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે તથા સદરહુ મિલ્કત અન્વયે ભરવી પડતી જી.એસ.ટી. ની રકમનો ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

(૧૬) સદરહુ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ જો સંયુકત નામે વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ હોય તો બીજીતરફવાળા પૈકી જે પ્રથમ નામ હશે તે નામ–સરનામે ત્રીજીતરફવાળા દ્રારા પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે.જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ,મજુંર રાખે છે.

(૧૭) સદરહુ મિલ્કત અન્વયે ભવિષ્યમાં જો ત્રીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી વચ્ચે વાંધા તકરાર કે મતભેદ ઉભા થાય તો તેવા ત્રીજીતરફવાળા, બીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી પક્ષકારોએ સાથે મળીને તેનું ઉકેલ લાવવાનો રહેશે અને જો તેમાં નિષ્ફળ જાય તો ગુજરાત સરકાર દ્રારા રચવામાં આવેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીના નિતિ–નિયમ મુજબ સમાધાન લાવવાનું રહેશે.

(૧૮) આ બાનાખતનો વિશિષ્ટ અમલ કરાવી શકાશે તેમજ સદરહુ મિલ્કત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવા દુવી કરવાના થાય તો તે કોર્ટ–કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મિલકતમાં રેરા અંતર્ગત કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી એકતરફવાળા જમીનમાલીકોની છે નહિ કે રહેશે નહિ.

(૨૦) સદરહુ મિલ્કતનું પુરેપુરુ વર્ણન નીચે પરીશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલુ છે.

<u>પરીશિષ્ટઃ– ૧</u>

ગામનું નામ :–	મોજે સમાલપાટી,પાટણ,તાલુકો પાટણ,જિલ્લો પાટણ, પાંજરાપોળ રોડ.
રેવેન્યુ સર્વે નંબર :–	૯૬૯/પૈકી ૨ પૈકી
સોસાયટીનું નામ :–	**"અંબે ગ્લોરી"**
ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :–	૧૪૪.
પ્લોટ નંબર :–	
મિલ્કતનું કુલ ક્ષેત્રફળ :–	ચો.મી.
મેડાબંધી મકાનનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળઃ–	ગ્રાઉન્ડફલોર ઉપર ચો.મી. ફસ્ટફલોર ઉપર ચો.મી. મળી કુલ બાંધકામ ચો.મી.
માર્જીનની ખુલ્લી જમીન :–	ચો.મી.
મિલ્કતનો બાંધકામ પ્રકારઃ–	આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર
મિલ્કતનો હેતુ :–	રહેણાંકનું બે મજલાના બાંધકામવાળુ મકાન.

જેના ખુંટ નીચે મુજબ છે.:–

ઉત્તરે :– લે–આઉટ પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબ

દક્ષિણે :– લે–આઉટ પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબ

પૂર્વે :– લે–આઉટ પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબ

પશ્ચિમે :– લે–આઉટ પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબ

<u>પરીશિષ્ટઃ–૨</u>

<u>સદરહુ પ્લોટ નંબર– ...... અન્વયે ચુકવવાની થતી બાકીના વેચાણ અવેજની રકમની વિગતઃ–</u>

(૧) રૂા.	અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૩૦% થી વધુ નહીં) સદરહુ યુનિટના આ બાનાખતનો કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(૨) રૂા.	અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૪૫% થી વધુ નહીં)સદરહુ સ્કીમના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(૩) રૂા.	અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૭૦% થી વધુ નહીં)સદરહુ સ્કીમના સ્લેબનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(૪) રૂા.	અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૭૫% થી વધુ નહીં)સદરહુ સ્કીમની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર,ફરસ, બારીબારણાનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(૫) રૂા.	અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૮૦% થી વધુ નહીં) સદરહુ સ્કીમના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ,કોમન બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(૬) રૂા.	અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૮૫% થી વધુ નહીં)સદરહુ સ્કીમના બહારનુ પ્લંમ્બીગ,બહારનુ પ્લાસ્ટર,એલીવેશન,વોટર પ્રુફીગ સાથેની ટેરેસીસનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(૭) રૂા.	અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૯૫% થી વધુ નહીં)સદરહુ સ્કીમની વોટર પંપ,વીજળો જોડાણો,વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો,એન્ટરન્સ,પ્લીન્થ પ્રોટેકશન વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(૮) રૂા.	અંકેરૂપીયા .... પુરા (બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ)સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરારલેખ આપણ બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી અકકલ હોંશિયારીથી વાંચી,સમજી,વિચારી બીનકેફ તંદુરસ્ત હાલતે પાટણ મુકામે કરી તે નીચે આપણ બંને પક્ષકારોએ આપણી સહીઓ આ લગત બે સાક્ષીઓની હાજરીમાં કરી આપેલ છે.જે લેખ આપણ બંને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ,વાલી વારસો ઈત્યાદી સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ :–

અત્રે.......................................મતુ

(બાનાખત લખી આપનાર)

૧.
————————————————
(પટેલ રોહીતભાઈ સોમાભાઈ)

૨.
————————————————
(પટેલ પ્રવિણભાઈ કાનજીભાઈ)

(ત્રીજીતરફવાળા/સંમતી આપનાર)

"અંબે ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદારો :–

૧.
————————————————
(પટેલ દિલીપકુમાર અમથાભાઈ)

૨.
————————————————
(પટેલ મહેન્દ્રભાઈ જયંતિભાઈ)

(બાનાખત લખાવી લેનાર)

×

————————————————

અત્રે..શાખ

૧.

૨.