રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ સોલાની સીમમાં આવેલ **"એવરેસ્ટ એમ્પાયર"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ બાંધકામવાલી મીલકત અંગેનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર.

''એવરેસ્ટ ડેવલોપર્સ'' **(PAN : AAEFE 9987 G)**
એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની રચના ભાગીદારી કાયદા અન્વયે કરવામાં આવેલ છે અને જેની ઓફિસ : એવરેસ્ટ એમ્પાયર, કલ્હાર એકઝોટીકા પાસે, શુકન બંગલોઝની પાછળ, સોલા-સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ મધ્યે આવેલી છે.

જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાલા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાલા ''એવરેસ્ટ ડેવલોપર્સ'' એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેનાં હાલના હયાત તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે એકતરફવાલા.

અને

.... (PAN : ....)
ભારતીય નાગરિક, ધર્મે હિન્દુ, પુખ્તવયના, રહેવાસી : ....નાં.
(જેમનો આધારકાર્ડ નંબર : **.............................** છે.)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાલા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાલાનો તથા બીજીતરફવાલાનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીક્યુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે બીજીતરફવાલા.

વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

--- જત ---

૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ સોલાની સીમના એકત્રીત સર્વે નંબર ૬૬૧/૧ થી ૪ ની સમચોરસમીટર ૧૩૪૫૬ તથા એકત્રીત સર્વે નંબર ૬૬૦/૧+૨ ની સમચોરસમીટર

૧૧૦૨૮ એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર ૨૪૪૮૪ ની જમીન., જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૪૧ (સોલા-હેબતપુર) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૭ ની સમચોરસમીટર ૧૪૬૯૦ ની જમીન પ્રથમ વિનુભાઈ રામદાસ પ્રજાપતિ, શારદાબેન તે વિનુભાઈની પત્ની, પિયુષભાઈ વિનુભાઈ, કમલેશ વિનુભાઈ તથા પરેશભાઈ વિનુભાઈ એમ સર્વેનાં કુલ સ્વતંત્ર સંયુક્ત માલિકીપણા અને કબજા ભોગવટાની ચાલતી આવેલી.

૨) ત્યારબાદ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૭ ની સમચોરસમીટર ૧૪૬૯૦ ની જમીનને જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાંએ તેમનાં હુકમ ક્રમાંક નંબર સી.બી./ લેન્ડ-૨/એન.એ./ એસ.આર.-૮૭૧/૨૦૧૦ થી તારીખ ૩૧/૮/૨૦૧૨ નાં રોજ તેવી જમીનને રહેણાંકીય હેતુની બીનખેતીની જમીનમાં રૂપાંતર કરવા અંગેનો હુકમ કરેલ, અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકના રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૨૯૦૨ થી તારીખ ૯/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ., અને જે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ ૨૭/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૩) ત્યારબાદ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૭ ની સમચોરસમીટર ૧૪૬૯૦ ની રહેણાંકીય હેતુની બીનખેતીની જમીનને બે સબપ્લોટોની જમીનમાં વિભાજન કરાવવા અંગેની કાર્યવાહી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાં કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાંએ તારીખ ૧૧/૧૧/૨૦૧૪ નાં રોજની રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૨૫૮૯/૧૭૦૯૧૪/એર૮૦૮/એમ-૧ થી સદર જમીનને બે સબપ્લોટોની જમીનમાં વિભાજીત કરેલ, જેમાં સમચોરસમીટર ૧૧૦૧૭.૫૦ ની જમીનને સબપ્લોટ નંબર ૧ ની ઓળખ આપેલ, તેમજ સમચોરસમીટર ૩૬૭૨.૫૦ ની જમીનને સબપ્લોટ નંબર ૨ ની ઓળખ આપેલ.

૪) ત્યારબાદ વિનુભાઈ રામદાસ પ્રજાપતિ, શારદાબેન તે વિનુભાઈની પત્ની, પિયુષભાઈ વિનુભાઈ, કમલેશ વિનુભાઈ તથા પરેશભાઈ વિનુભાઈ એમ સર્વે એ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૭ ની સમચોરસમીટર ૧૪૬૯૦ ની રહેણાંકીય હેતુની બીનખેતીની જમીનના સબપ્લોટ નંબર ૧ ની સમચોરસમીટર ૧૧૦૧૭.૫૦ ની રહેણાંકીય હેતુની બીનખેતીની જમીન અંગેનો બીનઅવેજી એસાઈનમેન્ટ યાને બક્ષિસનો દસ્તાવેજ તેઓએ હર્ષદભાઈ

રામદાસ પ્રજાપતિ, ઉમેશ હર્ષદભાઈ પ્રજાપતિ, નિર્મલ હર્ષદભાઈ પ્રજાપતિ, કેતન હર્ષદભાઈ પ્રજાપતિ, કિરીટભાઈ રામદાસ પ્રજાપતિ, હાર્દિક કિરીટભાઈ પ્રજાપતિ, મંથન કિરીટભાઈ પ્રજાપતિ, મહેશભાઈ રામદાસ પ્રજાપતિ તથા યશ મહેશભાઈ પ્રજાપતિ એમ સર્વેની તરફેણમાં તારીખ ૨૧/૨/૨૦૧૫ નાં રોજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં રૂબરૂ હાજર રહી અનુક્રમે અનુક્રમ નંબર ૧૭૫૪, ૧૭૫૨ તથા ૧૭૫૩ થી રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ, અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકના રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ અનુક્રમે અનુક્રમ નંબર ૧૪૫૩૧, ૧૪૫૩૦ તથા ૧૪૫૨૯ થી તારીખ ૨/૩/૨૦૧૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ., અને જે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ ૨૮/૪/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૫) ત્યારબાદ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૭ ની સમચોરસમીટર ૧૪૬૯૦ ની રહેણાંકીય હેતુની બીનખેતીની જમીનના સબપ્લોટ નંબર ૧ ની સમચોરસમીટર ૧૧૦૧૭.૫૦ પૈકી ની સમચોરસમીટર ૫૫૦૮.૭૫ ની રહેણાંકીય હેતુની બીનખેતીની જમીન હર્ષદભાઈ રામદાસ પ્રજાપતિ, ઉમેશ હર્ષદભાઈ પ્રજાપતિ, નિર્મલ હર્ષદભાઈ પ્રજાપતિ, કેતન હર્ષદભાઈ પ્રજાપતિ, કિરીટભાઈ રામદાસ પ્રજાપતિ, હાર્દિક કિરીટભાઈ પ્રજાપતિ, મંથન કિરીટભાઈ પ્રજાપતિ, મહેશભાઈ રામદાસ પ્રજાપતિ તથા યશ મહેશભાઈ પ્રજાપતિ એમ સર્વે પાસેથી એકતરફવાલાએ તારીખ ૧/૮/૨૦૧૫ નાં રોજ વેચાણ રાખેલ, અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેજ તારીખે અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૭૯૯૨ થી રજીસ્ટર્ડ કરી નોંધાવવામાં આવેલ, અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકના રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૪૯૧૫ થી તારીખ ૧૧/૮/૨૦૧૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ., અને જે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ ૨/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૬) ત્યારબાદ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૭ ની સમચોરસમીટર ૧૪૬૯૦ ની રહેણાંકીય હેતુની બીનખેતીની જમીનના સબપ્લોટ નંબર ૧ ની સમચોરસમીટર ૧૧૦૧૭.૫૦ પૈકી ની સમચોરસમીટર ૫૫૦૮.૭૫ ની રહેણાંકીય હેતુની બીનખેતીની જમીન હર્ષદભાઈ રામદાસ પ્રજાપતિ, ઉમેશ હર્ષદભાઈ પ્રજાપતિ, નિર્મલ હર્ષદભાઈ પ્રજાપતિ, કેતન

હર્ષદભાઈ પ્રજાપતિ, કિરીટભાઈ રામદાસ પ્રજાપતિ, હાર્દિક કિરીટભાઈ પ્રજાપતિ, મંથન કિરીટભાઈ પ્રજાપતિ, મહેશભાઈ રામદાસ પ્રજાપતિ તથા યશ મહેશભાઈ પ્રજાપતિ એમ સર્વે પાસેથી એકતરફવાલાએ તારીખ ૧૭/૬/૨૦૧૬ નાં રોજ વેચાણ રાખેલ, અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેજ તારીખે અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૭૭૮૭ થી રજીસ્ટર્ડ કરી નોંધાવવામાં આવેલ, અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકના રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૫૬૪૧ થી તારીખ ૩૦/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ., જે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ ૧૪/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૭) આમ ઉપરોક્ત હકીકતે મોજે ગામ સોલાની સીમના એકત્રીત સર્વે નંબર ૬૬૧/૧ થી ૪ ની સમચોરસમીટર ૧૩૪૫૬ તથા એકત્રીત સર્વે નંબર ૬૬૦/૧+૨ ની સમચોરસમીટર ૧૧૦૨૮ એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર ૨૪૪૮૪ ની જમીન., જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૪૧ (સોલા-હેબતપુર) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૭ ની સમચોરસમીટર ૧૪૬૯૦ ની જમીનના સબપ્લોટ નંબર ૧ ની સમચોરસમીટર ૧૧૦૧૭.૫૦ ની રહેણાંકીય હેતુની બીનખેતીની જમીનના એકતરફવાલા કુલ સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપિત થયેલા., અને તેવી જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલીક અને કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલાનાં નામ ઉપર ચાલતી આવેલી છે, જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૮) એકતરફવાલાએ સદરહુ જમીન ઉપર **"એવરેસ્ટ એમ્પાયર"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરેલ છે અને જે મુજબનું બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાંએ તારીખ ૨૦/૦૫/૨૦૧૫ નાં રોજ નીચે દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે મંજુર કરેલ છે.

અ.નં.	રજાચીઠ્ઠી નંબર	બ્લોક	યુનિટ
૧.	૦૩૮૫૭/૧૯૦૩૧૫/એ૪૦૨૦/આરઝીરો/એમ-૧	"એ"	૨૦
૨.	૦૩૮૫૮/૧૯૦૩૧૫/એ૪૦૨૧/આરઝીરો/એમ-૧	"બી"	૨૦

૩.	૦૩૮૫૯/૧૯૦૩૧૫/એ૪૦૨૨/આરઝીરો/એમ-૧	"સી"	૨૦
૪.	૦૩૮૬૦/૧૯૦૩૧૫/એ૪૦૨૩/આરઝીરો/એમ-૧	"ડી"	૧૦
૫.	૦૩૮૬૧/૧૯૦૩૧૫/એ૪૦૨૪/આરઝીરો/એમ-૧	"ઈ"	૧૦
૬.	૦૩૮૬૨/૧૯૦૩૧૫/એ૪૦૨૫/આરઝીરો/એમ-૧	"એફ"	૧૦
૭.	૦૩૮૬૩/૧૯૦૩૧૫/એ૪૦૨૬/આરઝીરો/એમ-૧	"જી+એચ"	૩૦
૮.	૦૩૮૬૪/૧૯૦૩૧૫/એ૪૦૨૭/આરઝીરો/એમ-૧	"આઈ"(સોસાયટી ઓફીસ)	

એ રીતેનાં ઉપર દર્શાવ્યા મુજબનાં બ્લોક-એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી+એચ એમ મળી કુલ્લે ૧૨૦ ફલેટો અને પાર્કીંગ, સ્ટેર કેબીન, લીફટના પ્લાન તથા બ્લોક-આઈ થી સોસાયટી ઓફીસના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે, અને તે રીતેનું બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલ છે., જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં ‘‘સદરહુ યોજના’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૯) સદરહુ યોજનામાં આવેલ બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી **બ્લોક ...... માં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર ...... ની બાંધકામવાળી મિલકતના અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદના દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પ્લાન મુજબ તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) અન્વયે તેનું ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.**

રેરા મુજબ			**મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ**	
કાર્પેટ એરીયા	**વોશ એરીયા**	**બાલ્કની એરીયા**	**યુનિટ બિલ્ટઅપ એરીયા**	**બિલ્ટઅપ એરીયા**

એ રીતેના બાંધકામવાલી મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં સદર ફલેટના વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલ જમીન સહીતની બાંધકામવાલી મીલકત., અને જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે, અને જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૧૦) સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ, અને તે અંગેની જરૂરી ચર્ચા વિચારણા એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલા વચ્ચે અવાર-નવાર કરવામાં આવેલ, અને તે ચર્ચા-વિચારણાના અંતે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

૧૧) સદરહુ મીલકતના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાને વેચવા સાટવા તેમજ ટ્રાન્સફર કરવાનો કાયદેસરનો હકક અને અધિકાર છે, તે હકક અધિકારની રૂઈએ એકતરફવાલાએ સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાને આજરોજ નીચે જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધિન રહીને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

-:: શરતો અને સમજુતીઓ ::-

એ) આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદત આજથી માસ-૬ (છ) ની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

બી) સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરસ્પરની સમજુતી અને બજારભાવ મુજબ ઉચ્ચક **રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા ....પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, અને તે કિંમતે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાએ વેચાણ લેવાનું કબુલ રાખેલ છે.

સી) સદરહુ મીલકતના બાનાપેટે તથા વેચાણના અવેજપેટે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી નીચે જણાવ્યા મુજબ રકમ લીધેલ છે.

તારીખ	**રૂપિયા**	**ચેક નંબર**	**બેંકનું નામ**
..../..../૧૭	રૂા................/-	....	....

એ રીતે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કુલ **રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા** એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી બાનાપેટે

તથા વેચાણ અવેજપેટે લીધેલ છે, જે રકમ એકતરફવાલાને મળ્યાનું આથી કબુલ રાખે છે, અને તેની આથી પાકી પહોંચ છે., અને જે રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાની છે અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાલા અને એકતરફવાલા વચ્ચે નકકી થયા મુજબ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

ડી) સદરહુ જમીન તથા સદરહુ મીલકતના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેની ચકાસણી બીજીતરફવાલાએ તેમનાં નિષ્ણાંત વ્યકિતઓ પાસેથી કરી-કરાવી લીધેલ છે, અને સદરહુ જમીન તથા સદરહુ મીલકત પરત્વેનાં એકતરફવાલાના ટાઈટલ્સ બીજીતરફવાલાએ માન્ય રાખેલા છે.

ઈ) આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદ્દતમાં બીજીતરફવાલા સદરહુ મિલકત અંગેના બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ લોન સહિત ચુકવવામાં ઢીલ અગર વિલંબ કરે તો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે, અને બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી રેરા એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ અન્વયે કાર્યવાહીઓ કરીને જરૂરી રકમ બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તે રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનાં હકકો બીજીતરફવાલાને રહેશે નહીં અને તે અંગે બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા સામે કોઈપણ પ્રકારના હકક, દાવા ઉપસ્થિત કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં અને સદરહુ મિલકત એકતરફવાલા અન્ય કોઈપણ ત્રાહિત વ્યકિત, શખ્સ, સંસ્થાને વેચાણ, તબદીલ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરવાને હકકદાર રહેશે અને તે અંગે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહીં.

એફ) સદરહુ મીલકત ઉપર બીજીતરફવાલા હાઉસીંગ લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે તેઓએ એકતરફવાલાને જાણ કરવાની રહેશે, અને એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મીલકત અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પુરા પાડવાના રહેશે, અને તેવી લોન ભરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાલાની રહેશે તેમજ તેવી

લોન મેળવવા અંગે કરવી પડતી કાર્યવાહીઓ બીજીતરફવાલાએ કરવાની છે અને રહેશે, અને તેવી લોન મેળવવા અંગેની કાર્યવાહીઓમાં એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને જરૂરી સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

જી) આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, બીજીતરફવાલાએ બુક કરાવેલ સદરહુ મિલકત સિવાય અન્ય કોઈપણ બાંધકામવાળી મિલકત ઉપર બીજીતરફવાલાનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, અધિકાર રહેશે નહીં તેમજ સદરહુ યોજના/સ્કીમ અન્વયેની કોમન સગવડોનો ઉપયોગ બીજીતરફવાલાએ સદરહુ યોજના સંપૂર્ણ રીતે પૂર્ણ થઈ જાય ત્યારબાદ જ કરવાનો છે.

એચ) આ વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકતનો રહેણાંકીય ઉપયોગ સિવાય બીજીતરફવાલા સદરહુ મિલકતનો અન્ય કોઈપણ રીતે ઉપયોગ કરવા હકકદાર હતા નહીં, છે નહીં કે રહેશે નહીં તેની આથી બીજીતરફવાલા પાકી ખાતરી તથા બાંહેધરી આપે છે અને ભવિષ્યમાં ફલેટના નંબરોમાં જો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈ વાંધા, તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના નથી.

આઈ) સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ ઉપરાંત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વેટ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., સેસ તથા સંલગ્ન અન્ય કરવેરાઓ, ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાય ચાર્જીસ, માસિક મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, બીજીતરફવાલાની સુચના મુજબના વધારાના કામકાજ કે આંતરિક સુધારા અંગેના ખર્ચની રકમ, ફાયર પ્રોટેકશન સીસ્ટમ કે સરકારશ્રી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે તમામ સુવિધાઓ અંગેની રકમ અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે.

જે) એકતરફવાલા/લખી આપનાર દ્વારા સદર **"એવરેસ્ટ એમ્પાયર"** ના નામથી ઓળખાતી યોજના તથા સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર તમામ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમાં વાપરવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ ઈત્યાદી તમામ તથા કોમન એમીનીટીઝ અંગેની સમજ આપતુ જે બ્રોશર તૈયાર કરવામાં આવેલ છે જેથી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારને સદર યોજના અંગેની જરૂરી સમજ/માર્ગદર્શન સરળતાથી મળી રહે પરંતુ તેવા બ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ વિગતોનો સમય અને સંજોગોના આધારે

ફેરબદલ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવો ફેરબદલ કરવા એકતરફવાલા/લખી આપનાર હકકદાર છે અને રહેશે અને તેવા ફેરબદલ અંગે બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી અને જો તેવી કોઈપણ તકરારો લખાવી લેનાર/બીજીતરફવાલા દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવે તો તે આ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે અને સદર યોજનાના બ્રોશરમાં જે ફર્નીચર દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ફકત અને ફકત સદર યોજનાના સભાસદો તેમને બાંધકામવાલી મિલકતમાં સરળતાથી ફર્નીચર કામ કરી શકે તે હેતુ સારું જ બ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે જેથી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારે આ બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફર્નીચર બાબતે કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી અને જો કરીએ-કરાવીએ તો તે આ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે.

કે) સદરહુ મીલકત અંગેની જે વેચાણ કિંમત નકકી કરવામાં આવેલ છે તે વેચાણ કિંમત ઉપરાંત ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ/ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ/યુજીવીસીએલમાં ભરવી પડતી રકમ તથા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/ઔડામાં ભરવી પડતી રકમ બીજીતરફવાલાએ અલગથી એકતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈપણ જાતના વાંધા, તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાનાં રહેશે નહીં.

એલ) સદરહુ **"એવરેસ્ટ એમ્પાયર"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના તમામ સભાસદો તેમના વાહનો સુવ્યવસ્થિત રીતે પાર્ક કરી શકે તે હેતુ સારું એકતરફવાલાએ ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર તથા માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્કીંગ તૈયાર કરાવેલ છે, તે પાર્કીંગમાં એકતરફવાલા દ્વારા જે જગ્યા નિયત કરવામાં આવે તે જગ્યાએ જ બીજીતરફવાલા સભ્ય/મેમ્બર્સે તેમના વાહનો સુવ્યવસ્થિત રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે અને તે અંગે બીજીતરફવાલાએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં.

એમ) સદરહુ **"એવરેસ્ટ એમ્પાયર"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા બ્લોકો પૈકી બ્લોક એ તથા બ્લોક બી તથા બ્લોક સી ના પાંચમા માળે આવેલ ફલેટ નંબર

૫૦૧ તથા ૫૦૨ તથા ૫૦૩ તથા ૫૦૪ વાળા ફલેટો તથા બ્લોક જી તથા બ્લોક એચ માં પાંચમા માળે આવેલા ફલેટ નંબર ૫૦૨ તથા ૫૦૩ વાળા ફલેટોમાંથી પેન્ટહાઉસમાં જવા માટે જરૂરી સીડી નિસરણી આવેલ છે., જેથી તેવા બ્લોક એ તથા બ્લોક બી તથા બ્લોક સી તેમજ બ્લોક જી તથા બ્લોક એચ માં ઉપરોક્ત દર્શાવેલા ફલેટ માલિકોને તેઓની જાનમાલની સલામતી માટે તેવું પેન્ટહાઉસ કાયમી વપરાશી હક્કે આપેલ છે., અને તેવા પેન્ટહાઉસવાળા ફલેટના હોલ્ડરો, માલિકો, મુખત્યારો તેવુ પેન્ટહાઉસ હરહંમેશ Open to Sky એટલે કે, ખુલ્લુ રાખવાનું છે., તેમાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરવાનું નથી., તેમજ તેવું પેન્ટહાઉસ કવર્ડ કરવાનું નથી., અને તે સિવાયનું બ્લોક એ તથા બ્લોક બી તથા બ્લોક સી તેમજ બ્લોક જી તથા બ્લોક એચ નું ધાબુ કોમન વપરાશી હક્ક તરીકે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોએ સુલેહ સુમેળથી વાપરવાનું છે., અને તેવા કોમન વપરાશી ધાબા ઉપર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરાવવાનું નથી., કે તેવું કોમન ધાબુ કવર્ડ કરવાનું નથી.

એન) સદરહુ **"એવરેસ્ટ એમ્પાયર"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા ફલેટોમાં જે બાલ્કની/ગેલેરીનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે., તે બાલ્કની/ગેલેરી બીજીતરફવાલા હોલ્ડરોએ કોઈપણ રીતે કવર્ડ કરવાની નથી., કે તેની સ્થળ સ્થિતિમાં બીજીતરફવાલા ફલેટ હોલ્ડરોએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી.

ઓ) આ બાનાખતની શરતોનું પાલન કરવામાં આપણે પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ મતભેદ યા મનભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ લવાદ શ્રી નેહલ એન. શાહ, એડવોકેટ તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા ડીઝાઈનર મારફતે લાવવાનો રહેશે અને લવાદએ આપેલ ફેંસલો/નિર્ણય આપણે પક્ષકારોએ માન્ય રાખવાનો છે, અને તે ફેંસલો/નિર્ણય આપણે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

પી) આ વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સંપૂર્ણ રીતે એકતરફવાલાએ તારીખ ૩૦/૦૪/૨૦૧૮ સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું રહેશે., પરંતુ જો અનિવાર્ય સંજોગો જેવા કે બાંધકામના માલસામગ્રીની અછત, લેબરની અછત, હુલ્લડ, તોફાનો, હડતાલ, દૈવી કૃત્યો, ધરતીકંપ, અન્ય કુદરતી આફતો, સરકારની પોલીસીમાં ફેરફારના કારણે તેવું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવામાં કોઈપણ જાતનો વિલંબ અગર ઢીલ થાય તો

પરસ્પરની સમજુતીથી આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં વધારો કરી શકાશે., તથા જો બાંધકામ તથા બી.યુ.પરમીશન ઉપરોકત તારીખ પહેલા આવી જાય તો એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને જાણ કરેથી દિન-૧૫ સુધીમાં બાકીની અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

કયુ) સદરહુ મીલકત મેઈન્ટેઈન કરવા સારૂ એકતરફવાલા દ્વારા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે., તેવી સર્વિસ સોસાયટીમાં બીજીતરફવાલાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે., અને તેવી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે મેઈન્ટેનન્સની રકમ નકકી કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

આર) રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) અંતગર્ત કોઈ ટેકનીકલી કે લીગલી ફેરફાર કરવાનો થાય કે સરકારી-અર્ધસરકારી કચેરીઓના નિયમોમાં કોઈ ફેરફાર થાય અને તેને આધિન આ બાનાખતના કરારની શરતોમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બંન્નેતરફવાલાઓએ કબુલ, મંજુર રાખવાનો છે.

એસ) એકતરફવાલા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાલા વેચાણ લેનાર બંન્ને એકબીજાની સંમતિથી આ વેચાણ બાનાખતના કરારની શરતોમાં ફેરફાર કરી શકાશે.

ટી) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જો કોઈ કાયદા અન્વયે કોઈ મંજુરીઓ કે પરવાનગીઓ મેળવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગીઓ બીજીતરફવાલાએ તેમના ખર્ચે અને જોખમે મેળવવાની રહેશે., આ વેચાણ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને એકતરફવાલાએ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાલાના નામનો કરી આપવાનો છે., અને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહુ મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે.

યુ) આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં નકકી થયા મુજબ બીજીતરફવાલા જે દિને એકતરફવાલાને સદરહુ મિલકતનો ચુકતેનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપે તે દિને એકતરફવાલાએ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાલાના નામનો કરી

આપવાનો છે અને રહેશે અને તે દિને સદરહુ મિલકતનો સ્થળ ઉપરનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે અને રહેશે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ જેવું કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી ઈત્યાદી તમામ બીજીતરફવાલા એકલાએ ભોગવવાનું છે.

વી) એકતરફવાલાએ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) ના કાયદાની કલમ ૧૭ મુજબ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરી આ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાની જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ વણવહેંચાયેલ મિલકતો જેવી કે રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ ઈત્યાદી તમામમાં બીજીતરફવાલાનો વણ વહેંચાયેલ જે કાંઈ હિસ્સો પોષાય છે તે વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો પણ એકતરફવાલા આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં લખી આપે છે જેથી તેવા વણવહેંચાયેલા હિસ્સા અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલા તથા સભ્યોના હિત માટે રચેલ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો એકતરફવાલાએ કોઈપણ જાતનો અવેજ કે બદલો લીધા સિવાય બીજીતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલા/સભ્યોના હિત માટે રચેલ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીએ તેમના ખર્ચે કરાવવાનો છે અને રહેશે અને તેવી વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાવાળી મિલકત એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટી અન્ય કોઈને ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં કે તેવી વણવહેંચાયલ હિસ્સાવાળી મિલકત બાબતે વહેંચણી કરી અલગથી બીજીતરફવાલા અગર તો યોજનાના સભ્યોના હિત માટે રચેલ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટી માંગવાને હકકદાર રહેશે નહીં અને તેવી વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાવાળી મિલકત પરત્વે વેચાણ આપનારના માલિકી હકકોનો અંત આવેલ ગણાશે.

ડબલ્યુ) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, મહેસુલ કે અન્ય ટેક્ષો બીજીતરફવાલાએ ભરવાના છે.

-:: પરીશીષ્ટ ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં

ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ સોલાની સીમના એકત્રીત સર્વે નંબર ૬૬૧/૧ થી ૪ ની સમચોરસમીટર ૧૩૪૫૬ તથા એકત્રીત સર્વે નંબર ૬૬૦/૧+૨ ની સમચોરસમીટર ૧૧૦૨૮ એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર ૨૪૪૮૪ ની જમીન., જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૪૧ (સોલા-હેબતપુર) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૭ ની સમચોરસમીટર ૧૪૬૯૦ ની જમીનના સબપ્લોટ નંબર ૧ ની સમચોરસમીટર ૧૧૦૧૭.૫૦ ની રહેણાંકીય હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"એવરેસ્ટ એમ્પાયર"** ના નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે અને સદર યોજનામાં આવેલ જુદા જુદા બ્લોકો પૈકી **બ્લોક .... માં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર ...... ની બાંધકામવાળી મિલકતના અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદના દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પ્લાન મુજબ તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) અન્વયે તેનું ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.**

રેરા મુજબ			**મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ**	
કાર્પેટ એરીયા	**વોશ એરીયા**	**બાલ્કની એરીયા**	**યુનિટ બિલ્ટઅપ એરીયા**	**બિલ્ટઅપ એરીયા**

એ રીતેના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં સદર ફલેટના વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલ સમચોરસમીટર **............** ની જમીન સહીતની બાંધકામવાલી મીલકત

જેના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેની ખુંટચાર વચ્ચે આવેલ બાંધકામવાળી મીલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની **"એવરેસ્ટ એમ્પાયર"** નામની યોજનામાં મુકવામાં આવેલ રોડ રસ્તાની

જમીનમાં થઈને હરહંમેશ વાહન સહીત તેમજ વગર વાહને જવા આવવાના હક્કો સહીતની તથા તેમાં થઈને નળ ગટરના પાઈપો ગેસ લાઈન તથા તાર ટેલીફોનના દોરડાં વિગેરે લાવવા લઈ જવાના હક્કો સહીતની તથા સદરહુ મીલકત અંગેના બીજા જે જે હક્કો હોય તે તે તમામ હક્કો સહીતની તથા સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન પ્લોટની જમીનનો સહિયારી રીતે વાપર ઉપયોગ કરવા સહિતની સદરહુ મીલકત.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાલાએ એકતરફવાલાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ સિવાય, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે એકતરફવાલાને તથા એકતરફવાલાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ   માહે,   સને ૨૦૧૭ નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

એકતરફવાલા :-
‘‘એવરેસ્ટ ડેવલોપર્સ’’ એ નામની
ભાગીદારી પેઢીનાં વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર-
ઉમેશભાઈ હર્ષદભાઈ પ્રજાપતિ   --------------------------------
તેમણે તેમનું મતુ નીચે જણાવેલ
બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

૧. ------------------------------

૨. ------------------------------