શ્રી

<u>બાનાખત</u>

સંવત ૨૦૭૩ ના ભાદરવા વદ .... ને .... વાર તા. .... માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૧૭ ના રોજ આ બાનાખત લખી લેનાર,

<u>પહેલા પક્ષવાળા :–</u>

.... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. .... આસરે ધંધો .... ઠે. .... જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે એલોટી કે તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ બાનાખતમાં લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર,

<u>બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :–</u>

(૧) રીયા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રા. લી., જે ધ કંપનીઝ એક્ટ, ૧૯૫૬ હેઠળ નોંધાએલ કંપની છે અને તેનો નોંધણી નં. U45202GJ2005PTC45932 તા. ૨૬–૪–૨૦૦૫ છે, જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ ૪૬, સુવાસ કોલોની, ફતેગંજ, વડોદરા એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે કંપની તર્ફે અને વતી તેના ડાયરેક્ટર શ્રી અલ્કેશભાઈ જેઠાલાલ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૫૦ આસરે ધંધો વેપાર ઠે. ૨૦૧, વુડમોર એપાર્ટમેન્ટ, ઐશ્વર્ય ફ્લેટની સામે, ઈલોરાપાર્ક, વડોદરા. તથા

(૨) શ્રી નિલેશ વસંતલાલ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૫૦ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર ઠે. ૫૦, હસ્તિનાપુર સોસાયટી, કારેલીબાગ, વડોદરા. તથા

(૩) શ્રી કાન્તીલાલ પ્રેમજીભાઈ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૬૮ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર ઠે. ૧, આશિષપાર્ક વિભાગ–૩, વી.આઈ.પી. રોડ, કારેલીબાગ, વડોદરા. તથા

(૪) શ્રી છોટાલાલ પ્રેમજીભાઈ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૬૬ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર ઠે. ૨૮, અપેક્ષા સોસાયટી, કારેલીબાગ, વડોદરા.

તેમજ લખી આપનાર નં. (૨) થી (૪) તમામના કુલ મુખત્યાર શ્રી અલ્કેશભાઈ જેઠાલાલ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૫૦ આસરે ધંધો વેપાર ઠે. ૨૦૧, વુડમોર એપાર્ટમેન્ટ, ઐશ્વર્ય ફ્લેટની સામે, ઈલોરાપાર્ક,

વડોદરા. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ આપનાર કે જમીન માલીક કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો આ બાનાખત લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. તથા

<u>ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતિ આપનાર :–</u>

શ્રી મહાલક્ષ્મી એન્ટરપ્રાઇઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ભરતભાઇ બાબુભાઇ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૫૦ આસરે ધંધો વેપાર ઠે. બી–૧, શરણમ્ સોસાયટી, દરબાર ચોકડી, માંજલપુર, વડોદરા. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં ત્રીજા પક્ષવાળા કે ડેવલપર કે સંમતી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની ભાગીદારી પેઢી તથા તે ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના જે ભાગીદારો અસ્તિત્વમાં હોય તે તમામ ભાગીદારો તથા તે ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે, અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકીની નીચે મુજબની મીલકતો આવેલી છે.

<u>અમો લખી આપનાર નં. (૧)ના રીયા ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રા. લી.ની માલીકીની મીલકતનું વર્ણનઃ–</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા–૫ (બાપોદ)ના મોજે કપુરાઇ તા. વડોદરામાં નીચે જણાવ્યા મુજબની જમીનો આવેલી છે,

- **રે.સર્વે નં.** ૪૮૯, ૪૯૦ તથા ૫૧૬, **બ્લોક નં.** ૩૦૦ વાળી આખી જમીન પૈકી ઉત્તર દિશા તરફની જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૧૪૯૯ છે.
- **રે.સર્વે નં.** ૫૧૫, **બ્લોક નં.** ૩૫૦ વાળી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૧૧૧૩ છે.
- **રે.સર્વે નં.** ૫૨૦, **બ્લોક નં.** ૩૫૨ વાળી જમીનમાંથી પસાર થતા ૧૮ મીટર પહોળા રસ્તાની દક્ષિણ દિશા તરફ આવેલ જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૧૩૩ છે.
- **રે.સર્વે નં.** ૫૨૧, **બ્લોક નં.** ૩૫૫/૨ વાળી જમીનમાંથી પસાર થતા ૧૮ મીટર પહોળા રસ્તાની દક્ષિણ દિશા તરફ આવેલ જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૪૭૫૨ છે.

સદર તમામ જમીનો, સ્થળ ઉપર, બીલકુલ બાજુબાજુમાં આવેલ છે અને તેનું એકત્ર ક્ષેત્રફળ ચો.મી.

૭૪૭૭ થાય છે.

<u>અમો લખી આપનાર નં. (૨)ના શ્રી નિલેશ વસંતલાલ શાહ તથા નં. (૩)ના શ્રી કાન્તીલાલ પ્રેમજીભાઇ પટેલ તથા (૪)ના શ્રી છોટાલાલ પ્રેમજીભાઇ પટેલની માલીકીની મીલકતનું વર્ણનઃ-</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા-૫ (બાપોદ)ના મોજે કપુરાઇ તા. વડોદરાના **રે.સર્વે નં.** ૫૧૭, **બ્લોક નં.** ૨૯૯ વાળી આખી જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફની જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૧૧૧૭ છે.

એ રીતેની વિગત અને વર્ણનવાળી અમો લખી આપનાર નં. **(૧)** તથા **(૨)** થી **(૪)**નાઓની માલીકી કબજા ભોગવટાની મીલકતો આવેલી છે, જે સ્થળ ઉપર બીલકુલ બાજુબાજુમાં આવેલી છે. તે પૈકી અમો લખી આપનાર નં. **(૧)**નાની માલીકીની જમીન અંગે અમો બીજા પક્ષવાળા નં. (૧)નાએ ત્રીજા પક્ષવાળાને, એક ડેવલપમેન્ટ કરવા અંગેનો કરાર તા. ૧૫-૩-૨૦૧૨ ના રોજ કરી આપેલો છે. જે ડેવલપમેન્ટ કરાર શહેર વડોદરાના નોટરીશ્રી એચ. જે. ઝાલા સાહેબના રજીસ્ટરમાં અનુક્રમ નં. ૨૬૫૯૩ તા. ૯-૭-૨૦૧૨ ના રોજથી નંધાએલ છે. તેમજ તે ડેવલપમેન્ટ કરાર ઉપર ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનીયમ-૧૯૫૮ ની કલમ-૩૩ અને કલમ-૩૯ (૧)(બી) હેઠળ અનુક્રમે ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ તથા તેના ઉપર ભરવા પાત્ર થતી દંડની રકમ મળી, કુલ ₹૯૮૪૩૧૭/- અંકે નવ લાખ ચોર્યાંસી હજાર ત્રણસો સત્તર રૂપીયા, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા, માંડવી મેઇન બ્રાંચમાં તા. ૨-૧૨-૨૦૧૪ ના રોજ ભરપાઇ કરેલા છે અને તેથી શહેર વડોદરા વિભાગ-૧ ના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વેલ્યુએશન તંત્રના નાયબ કલેક્ટર સાહેબશ્રીએ, મુંબઇ સ્ટેમ્પ અધિનીયમ-૧૯૫૮ ની કલમ-૪૧ હેઠળ, સદર ડેવલપમેન્ટ કરાર ઉપર યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરપાઇ થયેલ હોવાનું પ્રમાણપત્ર પણ આપેલ છે. તે જ પ્રમાણે, અમો બીજા પક્ષવાળા નં. (૨) થી (૪)નાની માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીન અંગે અમો બીજા પક્ષવાળા નં. (૨) થી (૪)નાએ ત્રીજા પક્ષવાળાને, એક ડેવલપમેન્ટ કરવા અંગેનો કરાર તા. ૫-૭-૨૦૧૨ ના રોજ કરી આપેલો છે. જે ડેવલપમેન્ટ કરાર શહેર વડોદરાના નોટરીશ્રી એચ. જે. ઝાલા સાહેબના રજીસ્ટરમાં અનુક્રમ નં. ૩૦૭૪૫ તા. ૧૭-૭-૨૦૧૨ ના રોજથી નંધાએલ છે. તેમજ તે ડેવલપમેન્ટ કરાર ઉપર ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનીયમ-૧૯૫૮ ની કલમ-૩૩ અને કલમ-૩૯ (૧)(બી) હેઠળ અનુક્રમે ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ તથા તેના ઉપર ભરવા પાત્ર થતી દંડની રકમ મળી, કુલ ₹૧૪૭૪૧૭/- અંકે એક લાખ સુડતાલીસ હજાર ચારસો સત્તર રૂપીયા,

સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા, માંડવી મેઇન બ્રાંચમાં તા. ૨–૧૨–૨૦૧૪ ના રોજ ભરપાઇ કરેલા છે અને તેથી શહેર વડોદરા વિભાગ–૧ ના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વેલ્યુએશન તંત્રના નાયબ કલેક્ટર સાહેબશ્રીએ, મુંબઇ સ્ટેમ્પ અધિનીયમ–૧૯૫૮ ની કલમ–૪૧ હેઠળ, સદર ડેવલપમેન્ટ કરાર ઉપર યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરપાઇ થયેલ હોવાનું પ્રમાણપત્ર પણ આપેલ છે.

અમો બીજા પક્ષવાળા નં. (૧)ના તથા નં. (૨) થી (૪)નાએ ઉપર જણાવ્યા મુજબ ત્રીજા પક્ષવાળાને કરી આપેલ જુદા જુદા ડેવલપમેન્ટ કરારના કારણે ત્રીજા પક્ષવાળાને આ બાનાખતમાં સંમતિ આપનાર તરીકે લીધેલા છે. તેમજ તે ડેવલપમેન્ટ કરારના આધારે, ત્રીજા પક્ષવાળાએ વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં નકશા મંજુર કરાવીને, સદર જમીનમાં **'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્'** એ નામ રાખીને રહેણાંકના ફ્લેટો તથા દુકાનો બાંધવાનું આયોજન કરેલું છે. તેમજ તેવી યોજનાની નોંધણી અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત કરાવેલ છે, જેનો નોંધણી નં. .... છે. તેમજ તેવા ઉપર જણાવેલ ડેવલપમેન્ટના કરાર આધારે, ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર ફ્લેટો તથા દુકાનો વેચવાનો તેમજ તેવા ફ્લેટો તથા દુકાનો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો ત્રીજા પક્ષવાળા હક્કદાર થયેલ હોઇ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની સંમતિથી, સદર **'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્'** એ નામે ઓળખાતી યોજનાવાળી આખી મીલકત પૈકી, સદર નીચે પરિશિષ્ટ–'બ' માં જણાવેલ **'એ'** ટાવરના **'વીંગ–૧'** ના .... ફ્લોરમાં આવેલ અધુરા બાંધકામવાળો ફ્લેટ નં. .... તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે, તેનું વિસ્તૃત વર્ણન :–

<u>–: પરિશિષ્ટ–''અ'':–</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા–૫ (બાપોદ)ના મોજે કપુરાઇ તા. વડોદરામાં નીચે જણાવ્યા મુજબની જમીનો આવેલી છે,

- **રે.સર્વે નં.** ૪૮૯, ૪૯૦ તથા ૫૧૬, **બ્લોક નં.** ૩૦૦ વાળી આખી જમીન પૈકી ઉત્તર દિશા તરફની જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૧૪૯૯ છે.
- **રે.સર્વે નં.** ૫૧૫, **બ્લોક નં.** ૩૫૦ વાળી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૧૧૧૩ છે.
- **રે.સર્વે નં.** ૫૨૦, **બ્લોક નં.** ૩૫૨ વાળી જમીનમાંથી પસાર થતા ૧૮ મીટર પહોળા

રસ્તાની દક્ષિણ દિશા તરફ આવેલ જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૧૩૩ છે.

- **રે.સર્વે નં.** ૫૨૧, **બ્લોક નં.** ૩૫૫/૨ વાળી જમીનમાંથી પસાર થતા ૧૮ મીટર પહોળા રસ્તાની દક્ષિણ દિશા તરફ આવેલ જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૪૭૫૨ છે.
- **રે.સર્વે નં.** ૫૧૭, **બ્લોક નં.** ૨૯૯ વાળી આખી જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફની જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૧૧૧૭ છે.

સદર ઉપર જણાવેલ જમીનો સ્થળ ઉપર, બીલકુલ બાજુબાજુમાં આવેલ છે અને તેનું એકત્ર ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૮૬૧૪ થાય છે. સદર જમીનોના એકત્ર નકશા, વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં, રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૩, એલ–૫૬/૨૦૧૨–૨૦૧૩ તા. ૨૪–૭–૨૦૧૨ ના રોજ મંજુર કરાવેલા છે. તે આખી જમીન પૈકી ઓનર્સ પ્લોટવાળી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૬૧.૫૨ છે, તે જમીનને બાદ કરતાં, બાકી રહેતી ૮૫૫૨.૪૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ, **'' વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્ ''** એ નામ રાખીને દુકાનો તથા રહેણાંકના ફલેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલું છે. સદર વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્‌વાળી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, **'એ'**, **'બી'**, **'સી'**, **'ડી'**, **'ઇ'** તથા **'એફ'** ટાઇપના કુલ–૬ (છ) ટાવર બાંધવાનું આયોજન કરવામાં આવેલું છે. સદર વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્‌વાળી આખી યોજનાની ચતુઃ સીમા :–

પુર્વે :– ઓનર્સ પ્લોટ તથા લાગુ બ્લોક નં. ૩૪૮ તથા ૩૪૯ વાળી જમીનો છે.

પશ્ચિમે :– લાગુ બ્લોક નં. ૨૯૯ પૈકી, ૩૫૨ તથા ૩૫૩ વાળી જમીનો છે.

ઉત્તરે :– ૧૮ મીટરનો રોડ છે.

દક્ષિણે :– લાગુ બ્લોક નં. ૩૦૦ તથા ૩૪૯ વાળી જમીનો છે.

–: પરિશિષ્ટ–'' બ '' :–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–'અ' માં જણાવેલ વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્‌વાળી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, **'એ'** ટાવરમાં કુલ–૨ (બે) વીંગ બાંધવાનું આયોજન કરવામાં આવેલું છે. જેમાં પુર્વ દિશા તરફનો ભાગ **'વીંગ–૧'** થી ઓળખાય છે અને પશ્ચિમ દિશા તરફનો ભાગ **'વીંગ–૨'** થી ઓળખાય છે. તે પૈકી **'વીંગ–૧'** ના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. **............** તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. સદર ફલેટનું બાંધકામનું સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ. .... છે. તેમજ સદર ફલેટને વરાડે આવતી, સદર વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્‌વાળી યોજનાની

વણવહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી, સદર વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્વાળી આખી યોજનાના કોમન આંતરીક રસ્તાની વણ વહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી, સદર વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્વાળી આખી યોજનાના કોમન પ્લોટની વણ વહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. સદર ફ્લેટ આર.સી.સી.ના ધાબાવાળો છે. તેમજ તેનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે. સદર ફ્લેટમાં પાણીનો નળ, ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ, સંડાસ તથા બાથરૂમ છે. વેચાણવાળા ફ્લેટની ચતુઃ સીમા :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ બ્લોક નં. ૩૦૦ વાળી જમીનનો બીન ખેતીનો વાપર કરવા માટે, વડોદરાના કલેક્ટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ એન.એ./એસ.આર./૧૧૫/ ૨૦૦૩–૨૦૦૪ નં. જમીન/ડી/વશી/૧૬૩૩/૨૦૦૪ તા. ૨૨–૭–૨૦૦૪ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે. તેમજ બ્લોક નં. ૩૫૦, ૩૫૨ તથા ૩૫૫/૨ વાળી જમીનનો બીન ખેતીનો વાપર કરવા માટે, વડોદરાના કલેક્ટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ એન.એ./એસ.આર./૩૨/ ૨૦૦૩–૨૦૦૪ નં. જમીન/ડી/વશી/૩૦૧/૨૦૦૪ તા. ૨૫–૨–૨૦૦૪ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે. તેમજ બ્લોક નં. ૨૯૯ વાળી જમીનનો બીન ખેતીનો વાપર કરવા માટે, વડોદરાના કલેક્ટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ રીવી/એન.એ/એસ.આર/૧૭૫/૨૦૧૧–૨૦૧૨ નં. જમીન/ડી/કલમ–૬૫/વશી/૩૨૧૬/૨૦૧૨ તા. ૨૬–૪–૨૦૧૨ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે. તેમજ પહેલા પક્ષવાળાની માંગણીથી અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ, સદર યોજના અંગેના તમામ દસ્તાવેજો તેમજ આર્કીટેક તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશાઓ તેમજ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ અન્ય તમામ દસ્તાવેજો તેમજ વકીલશ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલો તેમજ સદર ‘વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્’

એ નામે ઓળખાતી યોજના જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ છે, તે જમીનના ગામ નમુના નં. ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રક તથા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકોર્ડની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જોઇ, તપાસી અને તેની ખાત્રી કરી/કરાવી, તેનાથી તમો પહેલા પક્ષવાળા સંતુષ્ટ થયેલ હોઇ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ હતી અને તેથી આ બાનાખત તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે. તદ્ઉપરાંત, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરવા (એટલે કે, પ્લાન, એલીવેશન, સેક્શન વિગેરે) અંગેની પરવાનગી અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ વડોદરા મહાનગર પાલિકા દ્વારા રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૩, એલ–૫૬/૨૦૧૨–૨૦૧૩ તા. ૨૪–૭–૨૦૧૨ ના રોજથી મેળવેલી છે તેમજ બાકી રહેતી મંજુરીઓ જુદા જુદા સત્તા મંડળો પાસેથી અમો ત્રીજા પક્ષવાળા વખતો વખત મેળવી લઇશું તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ અંગેનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તેમજ ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ પણ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા મેળવી આપીશું.

એ રીતેની વિગતવાળો **'એ'** ટાવરના **'વીંગ–૧'** ના .... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ સાથે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેની વેચાણ કિંમતના ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા નક્કી કર્યા છે. તેના પેટે બાનાના ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આપ્યા છે, તેની વિગત :–

₹ .... /– એ રીતે કુલ .... રૂપીયા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી મળી ગયા છે. બાકી રહેલો વેચાણ અવેજ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને આજથી માસ– ..... (......) માસની અંદર નીચે જણાવેલ હપ્તેથી ચુકવવાનો રહેશે.

અનુ. નં.	હપ્તાનો પ્રકાર	રકમ (ટકાવારીમાં)
(૧)	આજથી દિવસ – ૧૫ માં	૨૫%
(૨)	પ્લીંથ વખતે	૧૦%

(૩)	ફર્સ્ટ ફ્લોરના સ્લેબ વખતે	૧૦%
(૪)	સેકન્ડ ફ્લોરના સ્લેબ વખતે	૧૦%
(૫)	થર્ડ ફ્લોરના સ્લેબ વખતે	૧૦%
(૬)	ફોર્થ ફ્લોરના સ્લેબ વખતે	૧૦%
(૭)	ચણતર વખતે	૧૫%
(૮)	પ્લાસ્ટર વખતે	૫%
(૯)	પઝેશન (દસ્તાવેજ) વખતે	૫%

એ રીતે ઉપર કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો વેચાણ અવેજ ચુકવવાનો રહેશે. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાથી, તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને જે તે હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવો નહી તો, તેવા હપ્તાની રકમ અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને બેઝીક રેટ ઇન્ટરેસ્ટ (MCLR) + વાર્ષિક ૨% વ્યાજ નુકશાની પેટે ચુકવવાનું રહેશે. તદ્ઉપરાંત, આ બાનાખતથી આપણ તમામ પક્ષવાળા વચ્ચે એવું પણ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે, ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાની રકમ, જે તે હપ્તાની તારીખથી માસ–૩ (ત્રણ) માસ સુધીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને ચુકવો નહી તો, તેવે સંજોગે, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ વેચાણ રાખવાનો તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક કે અધિકાર પોસાએલો રહેશે નહી અને તેવે સંજોગે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને ચુકવેલ નાણાં પૈકીના ફક્ત ૭૫% નાણાં જ, સોદો રદ્ કર્યા તારીખથી દિવસ–૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પરત કરીશું, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ તેવે સંજોગે, જો કોઇ સરકારી ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તો, અથવા તો, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મીલકતમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જો કોઇ એક્સ્ટ્રા બાંધકામનું કામ કરાવ્યું હશે તો, તેવા નાણાં પણ કાપીને, બાકી રહેતાં નાણાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવીશું. તેમજ તેવે સંજોગે, આ બાનાખત તેમજ ઇતર કોઇપણ

આપણ વચ્ચે થયેલ લખાણો રદ્ કરવાનો જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય, તેવો તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુક્તે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપીશું, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઇને ત્યાં કોઇપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઇટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી વેચાણ આપવાની નકકી કરી છે. છતાં હરકતો થાય તો તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે એટલે કે, આજથી માસ– ..... (.........) માસમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરી દઇશું. સંજોગોવસાત, તેવો કબજો સોંપવામાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળાથી વિલંબ થાય તો અને જો તમો પહેલા પક્ષવાળા ઇચ્છો તો, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને, તમારી પાસેથી સ્વીકારેલ, સદર મીલકત અંગેના વેચાણ અવેજના રૂપીયા, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જે તારીખે સ્વીકાર્યા હશે, તે તારીખથી વ્યાજ સહીત {બેઝીક રેટ ઇન્ટરેસ્ટ (MCLR)} પરત ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. **અથવા તો,** જેટલો સમય કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલા સમય માટે, ₹૫૦૦૦/– અંકે પાંચ હજાર રૂપીયા પ્રતિ માસના ભાડા સ્વરૂપે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો ત્રીજા પક્ષવાળા ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, કોઇ કુદરતી આપત્તી જેમ કે, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવીક આપત્તી **અથવા તો** સરકારશ્રી અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ કે જાહેરનામું પ્રસિધ્ધ થવાના કારણોસર, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો, તેવા કારણોસર થયેલ વિલંબ મુજબનો મુદત વધારો, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવા માટે સમજી લેવાનો રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુક્તે મળી

ગયા બાદ, સદર મીલકતનો કબજો સ્વીકારી લેવા અંગેની લેખીત જાણ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરીએ તે દિવસથી દિન–૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્થળ ઉપર રૂબરૂ આવીને ફરજીયાત સ્વીકારી લેવાનો રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, સદર મીલકતના વડોદરા મહાનગર પાલિકાના વેરા તથા ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલના નાણાં તથા ઈતર તમામ સરકારી વેરા જે કાંઈ ભરવાના આવે, તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે. પરંતું, સદર પ્લાસ્ટર કર્યા બાદ તેમજ સ્કર્ટીંગ લાવવાના કારણે જો તેવા કારપેટ એરીયામાં ૫% સુધીનું વેરીએશન (વધારો કે ઘટાડો) આવે તો, તેવે સંજોગે, નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો હક્ક અને અધિકાર આપણ પૈકી કોઈપણ પક્ષવાળાનો રહેશે નહી. પરંતું, જો ૫% કરતાં વધારે કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો આવે તો, તેવે સંજોગે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તેવા ઘટ પડેલ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતની વેચાણ કિંમતમાં ઘટાડો કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, જો ૫% કરતાં વધારે કારપેટ એરીયામાં વધારો આવશે તો, તેવે સંજોગે, તે વધારાના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના વેચાણ અવેજમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને ફરજીયાત પણે વધારો કરી આપવાનો રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે. તદ્ઉપરાંત, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, જો વર્ષ–૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં જો કોઈપણ પ્રકારની ખામી અથવા તો, વાપરેલ મટીરીયલની ગુણવતામાં જો કોઈ ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે

રોકેલ સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા આર્કીટેકની સલાહ મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, જે ખામીઓ માટે અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તો, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહી અને તે શરત પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર આખી યોજનાનું નામ **" વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્ "** આપેલું છે અને તે કાયમ રાખવાનું છે.

સદર આખી 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, સદર આખી યોજનામાં અંડર ગ્રાઉન્ડ જી.ઇ.બી. કેબલીંગ; પીવાના પાણીની તેમજ ડ્રેનેજની મેઇન લાઇન; ટ્રીમીક્ષ સીમેન્ટ કોકરીટ રોડ; રોડ ઉપરની સ્ટ્રીટ લાઇટ; કોમન પ્લોટની અંદર ગાર્ડન તથા કલબ હાઉસ તેમજ દરેક ટાવર માટે અથવા તો, તેની વિંગ દીઠ ઈલાયદી અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, લીફ્ટ, દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન, પાર્કીંગ, કોમન લાઇટ ફીટીંગ, પાણીનું બોરીંગ તથા તે અંગેની મોટરની સુવિદ્યા બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામ સુવિદ્યાઓને મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનો સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઇતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર આખી 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે એક મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ફરજીયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર ફલેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેમજ તે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનના તમામ સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફીમાંથી, સદર ઉપરોકત જણાવેલ તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાના રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં જો સદર રકમ ઉપરોક્ત જણાવેલ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝને મેન્ટેન કરવા

માટે ઓછી પડે તો, તેવે સંજોગે દરેક મેમ્બરે પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ પણ તમારા હિસ્સે આવતી રકમ ફરજીયાત આપવાની રહેશે. તેમજ સદર આખી 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેકટ્રીક લાઇટની લાઇન નાખેલ છે, તે લાઇનનું તમામ પ્રકારનું મેન્ટેનન્સ, સદર ઉપર જણાવેલ આખી 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે મંડળ/એશોસીએશનને અથવા તો મેમ્બરે પોતાના સ્વખર્ચે કરવાનું રહેશે. જેમાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની કોઇપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાસેથી આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ તે ઉપર જણાવેલ તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાના હક્કો, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ દુકાનોના કોઇપણ માલીકોનો રહેશે નહી.

સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના મંજુર કરેલા નકશામાં જે આંતરીક રસ્તા દર્શાવેલા છે, તે આંતરીક રસ્તાનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ સભાસદોએ મંડળ/એશોસીએશનના નીતી નિયમ મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક અને અધીકાર રહેશે. પરંતુ, તે રસ્તાનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાના હક્કો, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ દુકાનોના માલીકોનો રહેશે નહી.

સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના મંજુર કરેલા નકશામાં જે કોમન પ્લોટ દર્શાવેલ છે, તે કોમન પ્લોટ તથા તે કોમન પ્લોટની અંદર બનાવવામાં આવનાર ગાર્ડન તથા કલબ હાઉસનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ સભાસદોએ મંડળ/એશોસીએશનના નીતી નિયમ મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક અને અધીકાર રહેશે. પરંતુ, તે કોમન પ્લોટનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાના હક્કો, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ દુકાનોના માલીકોનો રહેશે નહી.

સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અંગે જ્યારે અમો ત્રીજા પક્ષવાળા મંડળ/એસોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમાં ફરજીયાતપણે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર મંડળ/એસોસીએશનની નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જ્યારે પણ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને સહીઓ કરી આપવા માટેની જાણ કરીએ, તે દિવસથી દિન–૭ (સાત) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વિના વિલંબે, તેવી તમામ સહીઓ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તેવા સહી કરેલા મુસદ્ધારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતી પત્ર અને ધારા–ધોરણોમાં જો કોઇ સંજોગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબનો કોઇપણ ફેરફાર કરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવા તમામ ફેરફાર કરવા માટે અમો ત્રીજા પક્ષવાળા હક્કદાર રહીશું અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર મંડળ/એસોસીએશનની જ્યાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર તમામ સુવિધાઓનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અર્થે તેમજ તેના સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરા વિગેરે ભરવા માટે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના ફાળે અને હિસ્સો આવતી રકમ, વિના વિલંબે ચુકવવાની રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે.

સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતો જેમ કે, કોમન આંતરીક રસ્તા તેમજ કોમન પ્લોટ વિગેરેની માલીકી અમો ત્રીજા પક્ષવાળા જ્યાં સુધી, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહી ત્યાં સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની રહેશે. પરંતું, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને સોંપ્યા બાદ, તેવી તમામ સવલતો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીજા અન્ય માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના **'વીંગ-૧'** માં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના **'વીંગ-૧'** ની નીચેની જમીનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વગર વહેંચાયેલો સહીયારો હીસ્સો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના **'વીંગ-૧'** માં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના **'વીંગ-૧'** વાળી આખી મીલકત કોઇ કારણસર પડી જાય તો અથવા તો તેને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર **'વીંગ-૧'** ના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના **'વીંગ-૧'** માં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના **'વીંગ-૧'** માં જવા-આવવાનો રસ્તો, દાદર, કોમન પેસેજ, ઉપરની અગાસી તથા ઉપર નીચેની પાણીની ટાંકી તથા કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન તથા કોમન લાઇટ ફીટીંગ વિગેરે જે સુવિધાઓ કરવામાં આવે, તેનો ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે, સદર **'એ'** ટાવરના **'વીંગ-૧'** ના બીજા અન્ય ફ્લેટ માલીકો સાથે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના **'વીંગ-૧'** માં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના **'વીંગ-૧'** ના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો લખી આપનારાઓને આથી આપો છો. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટની બહારની બાજુમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ જાતની પ્રોજેકશન આઇટમ લગાડી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના **'વીંગ-૧'** માં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના

'વીંગ–૧' ના કોમન પેસેજ, દાદર, ઓ.ટી.એસ. તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ, જે તે હેતુ માટે સુવિધાઓ બનાવેલી છે, તેજ હેતુ માટે કરવાનો છે. કોમન પેસેજ તથા દાદરની તેમજ ઓ.ટી.એસ.ની જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો સામાન મુકવાનો નથી કે તેને કાચુ કે પાકું બાંધકામ કરીને, તમો પહેલા પક્ષવાળા આંતરી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઈટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના **'વીંગ–૧'** માં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના **'વીંગ–૧'** ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં દક્ષિણ દિશા તરફના ભાગમાં એટલે કે, દુકાનોની પાછળના ભાગમાં જે પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યા આવેલી છે, તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને, સદર **'વીંગ–૧'** ના તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાહનનું પાર્કીંગ કરવાનો હકક છે. તેમજ સદર પાર્કિંગવાળી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો, સદર **'વીંગ–૧'** ના બીજા ફ્લેટોના માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહી કે ગંદકી કરી શકશો નહી તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી. તેમજ સદર **'વીંગ–૧'** ના ઉત્તર દિશા તરફના ભાગમાં એટલે કે, દુકાનોની આગળના ભાગમાં એટલે કે, ૧૮ મીટરના રોડ તરફ જે પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યા આવેલી છે, તે પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યામાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને કે સદર **'વીંગ–૧'** ના બીજા તમામ ફ્લેટોના માલીકોને વાહન પાર્ક કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક રહેશે નહી કારણ કે, સદર પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યા ફક્ત, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઈટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના દુકાનોના માલીકો માટે જ છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઈટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના **'વીંગ–૧'** માં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના **'વીંગ–૧'** માં જે લીફ્ટની સુવિધા કરવામાં આવેલી છે, તે લીફ્ટનો ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર 'વિસ્ટેરીયા હાઈટસ્' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો ઉપરનો સ્લેબ ભાગે તુટે તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને ઉપરવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનો રહેશે. તેમજ સદર ફ્લેટનો નીચેનો સ્લેબ ભાગે તુટે તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા માલીકે સહીયારા

ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનો રહેશે.

સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ સદર મીલકત વેચાણ લેવા સારૂં જે કાંઇપણ ગુડસ્ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.), ટી.ડી.એસ. અથવા તો ઈતર બીજો કોઈપણ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્ષના નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ અંગે ઈલેક્ટ્રીક લાઈટનું કનેક્શન મેળવવા માટે જે કાંઈપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઈલાયદા આપવાના રહેશે.

આ બાનાખત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, વાંચી, વંચાવી, કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણને વશમાં થયા વગર, બીનકેફ હાલતમાં, લખી આપ્યું છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમજ સદર બાનાખત, લખી આપનાર તથા લખી લેનારની સુચનાથી તથા બન્નેવની સંમતીથી, લી. વડોદરા શહેર નોંધણી કચેરીના પરવાનાવાળા દસ્તાવેજ લખનાર–શ્રી યતિન આનંદલાલ શાહ, લા.નં. ૧૭/૯૩ રે. કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

સહી	શાખ
----------------------	---------------------
<u>બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :–</u> (૧) રીયા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રા. લી. તર્ફે અને વતી તેના ડાયરેક્ટર	---------------------

(શ્રી અલ્કેશભાઈ જેઠાલાલ શાહ)
(૨) શ્રી નિલેશ વસંતલાલ શાહ તથા
(૩) શ્રી કાન્તીલાલ પ્રેમજીભાઈ પટેલ તથા
(૪) શ્રી છોટાલાલ પ્રેમજીભાઈ પટેલ
નંબર–(૨) થી (૪)ના કુલ મુખત્યાર

(શ્રી અલ્કેશભાઈ જેઠાલાલ શાહ)

ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતિ આપનાર :-
શ્રી મહાલક્ષ્મી એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(શ્રી ભરતભાઈ બાબુભાઈ પટેલ)
પહેલા પક્ષવાળા/લખી લેનાર :-

(   )