<u>બાનાખતનો કરાર</u>

<u>એકતરફવાળા</u> :-	શૈલેષભાઈ કે. મિસ્ત્રી
લખી આપનાર	પુખ્ત, વયના, ધંધો : વેપાર
	(PAN : AGBPM 8919 K)
	રહેવાસી-૩, રૂપસર્યા બંગલોઝ, રામદેવનગર, સેટેલાઈટ, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''અમો'' ''એકતરફવાળા'' અગર ''લખી આપનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''લખી આપનાર'' તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા</u> :- (૧) ....

લખાવી લેનાર

પુખ્ત વયના, ધંધો-................,

(PAN : ....)

(૨) ....

પુખ્ત વયના, ધંધો-.................,

(PAN : ....)

બંને રહેવાસી-..

....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘‘તમો’’ ‘‘બીજીતરફવાળા’’ અગર ‘‘લખાવી લેનાર’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ‘‘લખાવી લેનાર’’ તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જત</u> :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૯(બોપલ)ના તાલુકા-દસ્ક્રોઈના ગામ મોજે-બોપલના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨ (બોપલ)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૬+૧૨૭+૧૨૮(એકત્રીત બ્લોક નંબર-૧૨૬)ની ૪૮૫૮ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર ‘‘જલદીપ કાસા’’ના નામથી ઓળખાતી બંગલાની સ્કીમમાં આવેલ બંગલા નંબર- .... ની .... ચોરસમીટરની જમીન તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટર મળી કુલ .... ચોરસમીટરની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહીતની મિલકતઅમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની બોજા રહિત મિલકત છે. જેને હવે પછીઆ બાનાખતના કરાર માં ‘‘સદરહુ બંગલો’’ અથવા ‘‘સદરહુ મિલકત’’ અથવા ‘‘સદરહુ યુનિટ’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

સદરહુ મોજે બોપલની સીમના (૧) બ્લોક નંબર-૧૨૬ની ૪૦૫ ચોરસમીટરની

જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૬ની ૨૪૩ ચોરસમીટર જમીન ફાળવેલ છે તથા (૨) બ્લોક નંબર-૧૨૭ની ૫૩૬૨ ચોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૭ની ૩૨૧૯ ચોરસમીટર જમીન ફાળવેલ છે તથા (૩) બ્લોક નંબર-૧૨૮ની ૧૩૯૬ ચોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૮ની ૧૩૯૬ ચોરસમીટરની જમીન ફાળવેલ છે એમ મળી કુલ્લે ૪૮૫૮ ચોરસમીટરની જમીન અમો એકતરફવાળાએ મુળ જમીન માલિકો પાસેથી જુદા જુદા વેચાણ દસ્તાવેજોથી વેચાણ રાખેલ.

ત્યારબાદ જીલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદનાએ તારીખ ૫-૩-૨૦૧૨ના રોજ હુકમ નંબર-સીબી/લેન્ડ-૨/એનએ/એસઆર-૫૭૭/૨૦૧૧થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૬ની ૨૪૩ ચોરસમીટર જમીનનો ઉપયોગ વાણિજ્યના હેતુ સારૂ કરવા બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ.

ત્યારબાદ જીલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદનાએ તારીખ ૫-૭-૨૦૧૩ના રોજ હુકમ નંબર-સીબી/લેન્ડ-૨/એનએ/એસઆર-૧૭૨/૨૦૧૩ થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૭ ની ૩૨૧૯ ચોરસમીટર જમીનનો ઉપયોગ રહેણાંકના હેતુ સારૂ કરવા બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ.

ત્યારબાદ જીલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદનાએ તારીખ ૪-૩-૨૦૧૩ના રોજ હુકમ નંબર-સીબી/લેન્ડ-૨/એનએ/એસઆર-૬૧/૨૦૧૩ થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૮ની ૧૩૯૬ ચોરસમીટર જમીનનો ઉપયોગ રહેણાંકના હેતુ સારૂ કરવા બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ બંગલાઓ બાંધવાનું નકકી કરી તે અંગેના બાંધકામ કરવા સારૂની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં માંગણી કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસિલ કોર્પોરેશનએ તારીખ ૧૬-૮-૨૦૧૪ના રોજ નંબર-PRM/39/1/2010/259 થી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી તેમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન આપેલ છે તથા તે અંગેના જરૂરી પ્લાન પાસ કરેલ છે. જે અંગેની વિકાસ પરવાનગી તારીખ ૨૦-૮-૨૦૧૪ના રોજ અમદાવાદ સહેરી વિકાસ સત્તામંડળએ આપેલ છે.

ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ બ્લોક નંબર-૧૨૬, ૧૨૭, ૧૨૮ની જમીનને એકત્રીત કરવા સારુ મામલતદાર દસક્રોઈને અરજી કરેલ અને મામલતદાર, દસક્રોઈએ તેમના તારીખ ૩૦-૧-૨૦૧૬ના રોજના હુકમ નંબર-આરટીએસ/એકત્રીકરણ/બોપલ/વશી.૨૫૬૨/૨૦૧૬થી બ્લોક નંબર -૧૨૬, ૧૨૭, ૧૨૮ની જમીનને એકત્ર કરવાનો હુકમ કરેલ અને નવો બ્લોક નંબર-૧૨૬ આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમના બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન અંગેની માહિતી 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 રીપોર્ટ શ્રી હિતેષ એમ. રાવલ, એડવોકેટ, મેસર્સ એચ. એમ. રાવલ એન્ડ કંપની, એડવોકેટ્સ, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે ''એનેક્ષર-એ'' થી જોડેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ, તપાસી લેવડાવેલ અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાં સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા સારુંની વિનંતી કરેલી. જે વિનંતી એકતરફવાળાએ માન્ય રાખી સદરહુ યુનિટ આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો અને સમજુતી અનુસાર વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ .... ના રોજ અનુક્રમ નંબર-............ થી કરાવેલ છે./ અગર તો સદરહુ સ્કીમ અંગે અમો એકતરફવાળાએ 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.

આમ સદરહુ જમીન કાયદેસરની જરૂરી તમામ પરવાનગી-મંજુરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમોએ અમારા નાણાંથી ''જલદીપ કાસા''ના નામથી ઓળખાતી બંગાઓની સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલ. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ સ્કીમ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સદરહુ ''જલદીપ કાસા''ના નામથી ઓળખાતી બંગલાની સ્કીમમાં આવેલ બંગલા નંબર- .... ની .... ચોરસમીટરની જમીન તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટર મળી કુલ .... ચોરસમીટરની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહીતની મિલકત કુલ્લે રૂા...................../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી તે અંગે આપણે બંને પક્ષકારો આજરોજ આ બાનાખત કરીએ છીએ જેની શરતો અને સમજુતીઓ નીચે મુજબ છે.

શરતો અને સમજુતીઓ

(૧) સદરહુ મિલકત કુલ રૂા.................../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલું છે. આ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. આ વેચાણકીંમતમાં સ્કીમની સહીયારી સગવડો જેવી કે રોડ, પાણી કનેકશન, સ્ટ્રીટ લાઈટ, કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતા હકકો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૨) સદરહુ રોહ-હાઉસની નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનો ચાર્જ, જી.ઈ.બી.નો ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, વેટ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી 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 એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે આ બાનાખતના બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા..................../-	અંકે રૂપિયા.............................. પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તારીખ ....ના રોજના .... બેંકની .... શાખાના ચેક નંબર-......... થી ચુકવેલ છે.

રૂા...................../-   અંકે રૂપિયા.............................. પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તારીખ ....ના રોજના .... બેંકની .... શાખાના ચેક નંબર-......... થી ચુકવેલ છે.

રૂા...................../-   અંકે રૂપિયા .... પુરા

એ રીતે બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે રૂા.............../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે રકમ અમો એકતરફવાળાને મળી ગયેલી છે તેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ. આ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૪) સદરહુ મિલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ આ સાથે જોડેલ ''એનેક્ષર-ડી''માં દર્શાવ્યા ચુકવવાનો છે, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત ખરીદવા લોન લેવાની હશે તો તે લોન વધુમાં વધુ માસ-ત્રણ(૩)નાં ગાળામાં મેળવી લેવાની રહેશે તથા સદરહુ સ્કીમની બી.યુ. પરમીશન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ રો-હાઉસનો કબજો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે તે હકીકત બીજીતરફવાળા બીનશરતી રીતે કબુલ મંજુર રાખેલ છે તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયે બાકી રહેતી અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને 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 બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ સદરહુ મિલકત 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 મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સારૂનું બાનાખત કરી આપેલ છે. જે હકીકત બીજીતરફવાળાને બિનશરતી રીતે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે તેની બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૫) (એ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ મિલકતનું ક્ષેત્રફળ

.... ચોરસમીટર કારપેટ એરીયાનું છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(બી) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ મિલકતની સાથે આવેલ ૧ બાલ્કની/વરંડો કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(સી) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ મિલકતની સાથે આવેલ અન્ય ૧ બાલ્કની/વરંડો કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

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

(૭) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ અમો એકતરફવાળાએ સપ્ટેમ્બર-૨૦૧૮ 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 મુદતમાં આપોઆપ વધારો ગણાશે.

(૮) સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીની રચના સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી માસ-૧ (એક) સુધીમાં કરવામાં આવશે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ ''સર્વિસ સોસાયટી'' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૯) સદરહુ ''જલદીપ કાસા''નામની સ્કીમનું બાંધકામ અમો એકતરફવાળાની માલિકીની ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૬ + ૧૨૭ + ૧૨૮(જુના એકત્રીત બ્લોક નંબર-૧૨૬)ની ૪૮૫૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર શરૂ કરેલ છે. સદરહુ ''જલદીપ કાસા''નામની સ્કીમનો સદરહુ બંગલો અમો એકતરફવાળા એ નીચેની શરતો અનુસાર વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(એ) સદરહુ સ્કીમનું નામ ''જલદીપ કાસા''રાખવામાં આવેલ છે. જે નામ તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરો બદલી શકશો નહિ.

(બી) એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવનાર ''જલદીપ કાસા'' નામની બંગલાઓની સ્કીમના અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠી બીજીતરફવાળાએ જોયેલ છે તથા તપાસેલ છે. બીજીતરફવાળાને ''જલદીપ કાસા''ના નામથી ઓળખાતી બંગલાની સ્કીમમાં આવેલ બંગલા નંબર- .... ની .... ચોરસમીટરની જમીન તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટર મળી કુલ .... ચોરસમીટરની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથાસ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહીતની મિલકત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. તે સામે બીજીતરફવાળાને કે અન્ય કોઈને કોઈ વાંધો કે તકરાર ન હતો, હાલમાં પણ નથી અને ભવિષ્યમાં પણ લેવાનો નથી. અમો એકતરફવાળાએ બંગલા ધારકોને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૬ + ૧૨૭ + ૧૨૮(એકત્રીત બ્લોક નંબર-૧૨૬) ની ૪૮૫૮ ચોરસમીટર જમીનમાંની વગર વહેંચાયેલી બંગલાનાં બાંધકામનાં ક્ષેત્રફળ અનુસારની જમીનનું વેચાણ કરેલ છે. 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 ''જલદીપ કાસા''ના નામથી ઓળખાતી બંગલાની સ્કીમ માં આવેલ બંગલા નંબર- .... ની .... ચોરસમીટરની જમીન તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટર મળી કુલ .... ચોરસમીટરની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(સી) એકતરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર ''જલદીપ કાસા'' નામથી ઓળખાતી બંગલાની સ્કીમના બાંધકામ સારું જે આર્કીટેકટો સ્ટ્રકચરલ એન્જીનિયરો, કોન્ટ્રાકટરો, ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તે અંગેની તમામ માહિતી બીજીતરફવાળાએ મેળવેલ છે તેમજ બાંધકામ અંગેના એકતરફવાળા 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 મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ. સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનિટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ સંયુક્ત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ યુનિટ હોલ્ડરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીત બીજીતરફવાળા 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 સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર્સ તથા આર્કીટેક્ટની સુચના અને સંમતિ અનુસાર તેવા ફેરફારો કરવાના હક્કો એકતરફવાળાના રહેશે પરંતુ તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર એકતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થતો હશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાની સંમતિ લેવાની રહેશે.

(એફ) અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના પ્રોજેક્ટ ઉપર જરૂરી કાયદાકીય વર્ક ઈન્સ્યોરન્સ લેવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે. જે અંગેની માહિતી તમો બીજીતરફવાળા આપેલ છે. જે હકીકત તમો બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(જી) એકતરફવાળા જો સમયસર સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને ન આપી શકે તો બીજીતરફવાળા કોઈપણ કારણ વગર સદરહુ મિલકત અંગે બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત માંગવા હક્કદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વહીવટી ખર્ચની

રકમ બાદ કર્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ ૯%ના નક્કી થયેલ વ્યાજસહિત પરત ચુકવશે પરંતુ તેમ છતાં જો બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગતા હશે તો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો જ્યાં સુધી ન સોંપે ત્યાં સુધીના સમય માટે પ્રત્યેક માસનું બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર ૯% નું વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. જેની એકતરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(એચ) સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ, સહીયારી બાંધકામવાળા મિલકત તથા સહીયારી જમીનના મેન્ટેનન્સ સારુ સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી માસ-૧ (એક)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 મિલકતનો બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ્દ-બાતલ ગણાશે અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વહીવટી ખર્ચ તથા નુકશાનની રકમ કાપી બાકી રહેતી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પેટે ચુકવેલ રકમ વગર વ્યાજે પરત કરશે. જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ.

(આઈ) સદરહુ મિલકતના બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને માસ-.......(.......)માં આ સાથે જોડેલ ''એનેક્ષર-ડી''માં દર્શાવ્યા અનુસાર બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે જો બીજીતરફવાળા દ્વારા વેચાણ અવેજની રકમ વહેલી ચુકવવામાં આવે તો તેવી વહેલી ચુકવેલ રકમ ઉપર ૧૨% વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપવાનું રહેશે પરંતુ જો બીજીતરફવાળા ''એનેક્ષર-ડી''માં દર્શાવ્યા અનુસાર હપ્તા ચુકવવામાં કસુર કરે નિષ્ફળ જાય તો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ બીજીતરફવાળાએ તેવી રકમો ૯%ના વ્યાજસહિત ચુકવવાની રહેશે અને તેમ છતાં બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ન ભરે તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને માસ-૧ (એક)ની નોટીસ આપી સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ કેન્સલ કરી શકશે અને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બુકીંગની રકમમાંથી વ્યાજની રકમ કાપી,

બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરી શકશે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ઉપર બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો છે તેવી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(જે) સદરહુ સ્કીમનું ''બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન'' મળી ગયા બાદ માસ-૨ (બે)માં બાકીનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરી આપી, સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે અને તે અંગેના તમામ જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાના રહેશે.

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

(એલ) સદરહુ ''જલદીપ કાસા''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું સંપૂર્ણ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના નક્કી કરેલા ક્ષેત્રફળમાં આશરે ૩ %થી વધારો ક્ષેત્રફળનો ઘટાડો થાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ ઘટેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારની બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ૧૨% ના વ્યાજસહિત બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની રહેશે.

(એમ) સદરહુ ''જલદીપ કાસા''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 રેગ્યુલેશનના 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 હક્કો એકતરફવાળાના રહેશે અને તેનો ઉપયોગ એકતરફવાળા તેમની ઈચ્છા અનુસાર કરશે.

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

(ઓ) સદરહુ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ યુનિટનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬(રેરા) પ્રમાણે કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ યુનિટની મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઈ સદરહુ મિલકતનો બિલ્ટઅપ એરીયા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર .... ચોરસમીટર છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવશે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ બાનાખતના કરારમાં કરવામાં આવેલ છે.

(પી) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલકતમાં ફીક્સચર્સ અંગે, ફીટીંગ્સ અંગે, ઈલેક્ટ્રીકલ 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 મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશેક્

(ક્યુ) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર,

હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ.

(આર) સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને એક જ યુનિટ તરીકે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટના બે ભાગ કરવાના નથી કે હયાત બારી-બારણાં તથા સદરહુ મિલકતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહિ કે સદરહુ મિલકતમાં અન્ય જગ્યામાં બારી-બારણાં મુકી શકશે નહિ કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરાં પાડી શકશે નહિ.

(એસ) સદરહુ જમીન ઉપર ''જલદીપ કાસા''નામથી જે બંગલાની સ્કીમ બાંધવામાં આવનાર છે તે સ્કીમનાં દરેક બંગલામાં 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 મુકવાની નથી તેમજ અન્ય બંગલાના માલિકોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી.

(ટી) વધુમાં અમો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ બંગલા સાથે અન્ય બંગલા પણ સદરહુ બંગલાને અડીને બાંધવામાં આવનાર છે. તેથી તે દિવાલો સહિયારી અને સહમાલિકીની ગણાશે અને તેવા સહિયારી દિવાલમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી કે બાકોરુ 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) વધુમાં એકતરફવાળા એ સદરહુ બાંધકામવાળી મિલકતની 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 બીજીતરફવાળાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

(વી) સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ સારું 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, ટ્યુશન અને કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસીસ એન્ડ રીપેરીંગ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃત્તિઓ સારું કરી શકશે નહિ કે રો-હાઉસમાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકાશે નહિ કે કાયદા વિરુધ્ધ કોઈપણ કામ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિ. જે બાબત બીજીતરફવાળા આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(ડબલ્યુ) સદરહુ જમીન ઉપર બંધાયેલા ''જલદીપ કાસા'' સ્કીમની સહિયારી મિલકત જેવી કે પાર્કીંગ, કોમન ગાર્ડન, ક્લબ હાઉસ, કંપાઉન્ડ વોલ, માર્જીન વિગેરે તથા સહિયારી સગવડતામાં સદરહુ ''જલદીપ કાસા'' સ્કીમમાં યુનિટ ખરીદનાર તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટના ખરીદનારાઓ સાથે સહીયારી વપરાશી હક્કો રહેશે સદરહુ સ્કીમના વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાના યુનીટના ક્ષેત્રફળ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાનો સદરહુ સ્કીમના સહીયારા બાંધકામ, કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કીંગ, 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 નક્કી થયેલ છે તેટલા વધારાના બાંધકામનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો પ્રાપ્ત થાય છે. તે હકીકતની બીજીતરફવાળાએ ખાત્રી કરી / કરાવી લીધેલ છે અને તે હકીકત બીજીતરફવાળાને બીનશરતી કબુલ, મંજુર છે અને રહેશે. તે જ રીતે ''જલદીપ કાસા''ની જમીનમાંનો વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહીયારો હોઈ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ જમીનનો સ્વતંત્ર હક્ક બીજીતરફવાળા માંગવા હક્કદાર રહેશે નહી.

(એકસ) સદરહુ સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે કોમન પેસેજ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, પાર્કિંગ, કોમન ગાર્ડન, ક્લબ હાઉસ, સોસાયટી ઓફીસ, છજ્જા, સીક્યુરીટી 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 નક્કી કરેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારનો છે. જે હકીકત બીજીતરફવાળાએ તેમના એન્જીનીયર્સ પાસે સમજી લીધેલ છે આ તમામ

સહીયારુ બાંધકામ અને સગવડતા અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો નાણાંકીય અવેજ યુનીટ ખરીદનાર યાને કે તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલ નથી તેથી તેવી સગવડતાઓ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ કબુલાત બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને આપે છે.

(વાય) સદરહુ ''જલદીપ કાસા'' માં આવેલ પાણીની લાઈન, ગટર લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, ક્લબ હાઉસ, કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ થઈ શકે નહિ અને કોઈપણ સભ્ય આવું બાંધકામ કરશે તો તે સદરહુ ''જલદીપ કાસા'' ના હોદેદારો કે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી તેવું અનઅધિકૃત બાંધકામ જે તે સભ્યના ખર્ચે દુર કરી શકશે.

(ઝેડ) સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ બંગલાઓને એકતરફવાળા દ્વારા વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓના મેઈન્ટેનન્સ સારુંનો તમામ વહીવટ અમો એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે અને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પુરતી મેઈન્ટેનન્સ સારુંની રકમો એકતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

(૧૦) સદરહુ મિલકતના વેચાણદસ્તાવેજની તારીખ સુધીના કે કબજો સોંપ્યા તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, જેવા કે પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, શિક્ષણવેરો, એજયુકેશન સેસ, જી.એસ.ટી., વિશેષધારો વગેરે એકતરફવાળાએ ભરવાના છે અને ત્યારપછીના તમામ પ્રકારના ટેકસ તથા વેરાઓ તમો બીજીતરફવાળાના શીરે છે.

(૧૧) સદરહુ મિલકત 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.

(૧૨) એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ મિલકત અગર તેનો કોઈ પણ ભાગ એકતરફવાળાએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, સ્યોરીટી, ગેરન્ટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈ પણ ભાગ ઉપર કોઈ લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી અને હોય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજ

એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાનો છે. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈ પણ ભાગ અંગે કોઈ પણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈ પણ પ્રકારના દાવા દુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટિસ કોર્ટથી બજી નથી તેમજ કોઈ પણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમાં લેવામાં આવેલ નથી કે અવ્વલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈ પણ પ્રકારની નોટિસ એકતરફવાળાને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી તેમજ સદરહુ મિલકતમાં હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી તેમજ તેના ઉપર અન્ય કોઈ ભાડુઆતનો હકક, દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈ પણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી તેમજ સદરહુ મિલકતમાં એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈ પણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, બોજો, ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમાં કોઈનો પણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી તથા તેના ત્રીજીતરફવાળાના ડેવલોપમેન્ટ ના હક્કો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને તેને અમોએ બોજામાં મુકી નથી તથા એવું કાંઈ કૃત્ય કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલીકીહકકોને અસર થાય. તેમજ અમારી આ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઈ પણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. વધુમાં અમો જણાવીએ છીએ કે સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈ પણ ભાગ અમોએ આજદીન સુધી કોઈ પણ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીમાંથી, કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેન્ક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈ પણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકાની લોન લીધી નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અમોએ કોઈને ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાના માલીકી હક્કો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(૧૩) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે આપણે બન્ને 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 તો 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 એકતરફવાળાના કુલ વેચાણ અવેજમાંથી ભરવાની રહેશે.

(૧૪) સદરહુ મિલકત વેચાણ સારું જે કાંઈ કાયદાકીય મંજુરીની જરુર પડે તે અમો એકતરફવાળાએ અમારા ખર્ચે મેળવવાની છે 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 મિલકત અન્વયે ભરવી પડતી જી.એસ.ટી.ની રકમનો ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ એ ભોગવવાના છે.

(૧૫) સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ જો સંયુક્ત નામે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ હોય તો બીજીતરફવાળા પૈકી જે પ્રથમ નામ હશે તે નામ-સરનામે એકતરફવાળા દ્વારા પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૬) સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં જો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી વચ્ચે વાંધા તકરાર કે મતભેદ ઉભા થાયો તો તેવા એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી પક્ષકારોએ સાથે મળીને તેનું ઉકેલ લાવવાનો રહેશે અને જો તેમાં નિષ્ફળ જાય તો ગુજરાત સરકાર દ્વારા રચવામાં આવેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીના નિતિ-નિયમ મુજબ સમાધાન લાવવાનું રહેશે.

(૧૭) આ બાનાખતનો વિશિષ્ટ અમલ કરાવી શકાશે તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવાદુવી કરવાના થાય તો તે અંગેની કોર્ટ-કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

(૧૮) સદરહુ મિલકતનું પુરેપુરુ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં કરવામાં આવેલું છે.

<u>-: પરિશિષ્ટ-(એ) :-</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૯(બોપલ)ના તાલુકા-દસ્ક્રોઈના ગામ મોજે-બોપલના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨ (બોપલ)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૨૬+૧૨૭+૧૨૮(એકત્રીત બ્લોક નંબર-૧૨૬)ની ૪૮૫૮ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર ''જલદીપ કાસા''ના નામથી ઓળખાતી બંગલાની સ્કીમમાં આવેલ બંગલા નંબર- .... ની .... ચોરસમીટરની જમીન તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટર મળી કુલ .... ચોરસમીટરની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી

હક્કો સહીતની મિલકત તેના ખુંટ ચારની વિગત :-

સદરહુ મિલકતના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

-: પરિશિષ્ટ (બી) :-

સદરહુ ''જલદીપ કાસા'' નામની સ્કીમના બાંધકામની પરવાનગી, મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠીની નકલ :-

-: એનેક્ષર(એ) :-

સદરહુ ''જલદીપ કાસા'' નામની સ્કીમની કોમન એમેનીટીઝ અને સ્પેસીફીકેશનની માહિતી :-

-: એનેક્ષર(બી) :-

સદરહુ ''જલદીપ કાસા'' નામની સ્કીમના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ નોંધણી અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ :-

-: એનેક્ષર(સી) :-

સદરહુ ''જલદીપ કાસા'' નામની સ્કીમની જમીનના ટાઈટલ અંગેના ઓપીનીયન તથા ટાઈટલ રીપોર્ટની નકલ :-

-: એનેક્ષર(ડી) :-

સદરહુ બંગલા નંબર-............. અન્વયે ચુકવવાની થતી બાકીના વેચાણ અવેજની રકમની વિગત :-

૧) રૂા...................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ યુનિટના આ બાનાખતનો કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૨) રૂા................../- અંકે રૂપિયા..પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૩) રૂા................../- અંકે રૂપિયા..પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના સ્લેબ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૪) રૂા................../- અંકે રૂપિયા..પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી-બારણાનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૫) રૂા................../- અંકે રૂપિયા..પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, લોબીઓનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૬) રૂા................../- અંકે રૂપિયા..પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનુ વોટપ્રુફીંગસહિતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૭) રૂા................../- અંકે રૂપિયા..પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમની લીફ્ટ, વોટર પમ્પ્સ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો, મેકેનીકલ અને એનવાર્યમેન્ટ જરૂરીયાતો, એન્ટરન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૮) રૂા................../- અંકે રૂપિયા.. પુરા(બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ) સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

ઉપર મુજબનો બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી,

અકકલ હોશિંયારીથી, બીનકેફી હાલતમાં સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં કરેલો છે જે બન્ને પક્ષકારોને તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ...... માહે .... સને ૨૦૧૭ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે

<u>એકતરફવાળા - લખી આપનાર</u> :-
શૈલેષભાઈ કે. મિસ્ત્રી -------------------------------
ઉપરોક્ત પક્ષકારે પોતાની સહીઓ નીચે સહી
કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.
<u>સાક્ષીઓ</u> :-

(૧) ----------------------

(૨) ----------------------

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ

સહી	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

એકતરફવાળા - લખી આપનાર :-

શૈલેષભાઈ કે. મિસ્ત્રી

બીજીતરફવાળા - વેચાણ રાખનાર :-