

બાનાખતનો કરાર

(કબજા વગર)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) અને તાલુકે અસારવાના મોજે-ગામ નરોડાની સીમમાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર-૮૧૫ ક્ષેત્રફળ ૧૪૪૬૮ સમયોરસમીટરની ખેતીની જમીન પૈકી ક્ષેત્રફળ ૫૮૬૭ સમયોરસમીટરની જમીન ટી.પી. કપાતમાં બાદ લેતા બાકી રહેતી ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટરની જમીન સામે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૧/૧ અને ૭૮૬/૨ ની કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટર (નેટ ફાઇનલ પ્લોટ એરીયા) ની જમીન પૈકી રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૨ ક્ષેત્રફળ ૧૪૭૭૧ સમયોરસમીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૪૮૪૨ સમયોરસમીટર (નેટ ફાઇનલ પ્લોટ એરીયા) ની રહેણાંકીય ઉપયોગી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "શ્યામ અવીરાહી" નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર "....." (અ.મ્યુ.કો. ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બ્લોક નંબર ".....") નાં ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપૂર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાળે પડતી ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટરની જમીન સહિતની મિલકતના વેચાણનો બાનાખતનો કરાર...

એકતરફવાળા : “શ્રી આવળ ડેવલોપર્સ”
(PAN NO : ABUFS 6375 D)

એ નામની એક ભાગીદારી પેઢી કે જેના ધંધાનું મુખ્ય સ્થળ : ૭૮૬/૧, ૭૮૬/૨, રાધે રેસીડેન્સીની પાછળ, નરોડા, નિકોલ, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેમના ભાગીદારશ્રી કમલેશભાઈ બાબુભાઈ ચૌહાણ, ઉ.વ.આ.૩૮, ધરમે તથા જાતે હીન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૨૩, શિલ્પ બંગ્લોઝ, મનોહરવિલા ચાર રસ્તા પાસે, નિકોલ રોડ, નરોડા, અમદાવાદનાં.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :

.....

પુષ્કળમરના, ધરમે તથા જાતે હીન્દુ, ધંધો :, સરનામું :

.....

..... નાં.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

: જત :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) અને તાલુકે અસારવાના મોજે-ગામ નરોડાની સીમમાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર-૮૧૫ ક્ષેત્રફળ ૧૪૪૬૮ સમયોરસમીટરની ખેતીની જમીન પૈકી ક્ષેત્રફળ ૫૮૬૭ સમયોરસમીટરની જમીન ટી.પી. કપાતમાં બાદ લેતા બાકી રહેતી ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટરની જમીન સામે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૧/૧ અને ૭૮૬/૨ ની કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટર (નેટ ફાઈનલ પ્લોટ એરીયા) ની જમીન પૈકી રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૨ ક્ષેત્રફળ ૧૪૭૭૧ સમયોરસમીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૪૮૪૨ સમયોરસમીટર (નેટ ફાઈનલ પ્લોટ એરીયા) ની રહેણાંકીય ઉપયોગી બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

વધુમાં અગાઉ રેવન્યું સર્વે નંબર- ૮૧૫ ક્ષેત્રફળ ૧૪૪૬૮ સમયોરસમીટરની નવી અને અવિભાજ્ય શરતની ખેતીની જમીન સને ૧૯૩૦ ના અરસામાં લીલાધર લલ્લુભાઈની કુલ-સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ અને સરકારી રેવન્યું રેકર્ડમાં તેઓના નામે માલિક કબજેદાર તરીકે ચાલતી હતી.

વધુમાં ત્યારબાદ લીલાધર લલ્લુભાઈ તારીખ ૦૫/૦૮/૧૯૩૦ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામતા તેમજ તેમના જીવનકાળ દરમ્યાન તેમની પત્ની પણ અવસાન પામતા હિન્દુ કાનુન અનુસાર સદર જમીનના તેમના એકમાત્ર સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે તેમની દિકરી ચંદ્રભાગા તે લીલાધર લલ્લુભાઈની દીકરીનું નામ વારસાઈ હક્ક સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં માલિક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૭૭૩ તારીખ ૨૦/૧૧/૧૯૩૦ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં મોતીજી કાળુજીનું નામ સામાન્ય ગણોત્તીયા તરીકે ચાલતું આવેલ, પરંતુ તેઓએ બે વર્ષથી કબજો છોડી દિધેલ હોવાથી તાલુકા હુકમ નંબર : ટીએનસી, તારીખ ૨૩/૧૨/૧૯૫૨ ના રોજના હુકમથી તેનું નામ સદર જમીનના બીજા હક્કમાંથી સામાન્ય ગણોત્તીયા તરીકે કમી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૩૮૮૭ તારીખ ૦૮/૦૮/૧૯૫૩ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર માલીક ચંદ્રભાગા તે લીલાધર લલ્લુભાઈની દિકરી દ્વારા સદર નવી અને અવિભાજ્ય શરતની ખેતીની જમીન અંગે શરત ભંગ થતા મહેરબાન સીટી ડેપુટી કલેક્ટર સાહેબના હુકમ નંબર : એલ.એન.ડી.૪૩૬૯, તારીખ ૨૭/૧૦/૧૯૫૩ તેમજ તાલુકા હુકમ નંબર : એલ.એ.ડી.II.૩૮, તારીખ ૧૪/૧૧/૧૯૫૩ થી સદર જમીન ખાલસા કરી સરકારી પડતર હેડે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૪૦૩૪ તારીખ ૨૦/૧૧/૧૯૫૩ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ હિંમતસિંહ ગભડસિંહ વાઘેલાએ સદર જમીન ઉપર બીનપરવાનગીએ ખેતી માટે દબાણ કરતા ગુજરાત સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તારીખ ૨૧/૦૮/૧૯૮૭ મુજબ ખેતીની જમીનના આકારના ૬૦ પટની રકમ લઈ તેમજ બાકી રહેલ આકાર તેમજ દંડ તથા વ્યાજની રકમ વસુલ લઈ નવિ અને અવિભાજ્ય શરતે દબાણ નિયમબદ્ધ કરવા ઠરાવેલ અને ત્યારબાદ ઉપરોક્ત રકમ રૂ. ૬૯૩૪.૫૦ મજકુર હિંમતસિંહ ગભડસિંહ વાઘેલાએ તારીખ ૦૮/૦૮/૧૯૮૭ ના રોજ સરકારશ્રીમાં ભરપાઈ કરી દેતા ઉપરોક્ત ઠરાવને આધીન મહેરબાન જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદએ તેમના હુકમ નંબર : સી.બી./એલ.એન.ડી./૧/૬૪૬૮૦, તારીખ ૨૩/૦૮/૧૯૮૭ તેમજ ત્યારબાદ મહેરબાન સીટી મામલતદાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદના શેરા ક્રમાંક : જમીન.વશી.૪૦૦૪/૮૭, તારીખ ૧૨/૧૦/૧૯૮૭ થી સદર જમીન હિંમતસિંહ ગભડસિંહ વાઘેલાને નવિ અને અવિભાજ્ય શરતે માલીકી હક્કે આપવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૧૩૮૧ તારીખ ૧૭/૧૦/૧૯૮૭ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર હિંમતસિંહ ગભડસિંહ વાઘેલા તારીખ ૦૮/૧૨/૨૦૦૭ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામતા હિંદુ કાનુન અનુસાર સદર જમીનના તેમના વારસદારો તરીકે (૧) હિરાબેન તે હિંમતસિંહ ગભડસિંહની વિધવા (૨) મનોહસિંહ હિંમતસિંહ (૩) રાજેન્દ્રસિંહ હિંમતસિંહ (૪) વિલાસબેન હિંમતસિંહ અને (૫) ગીતાબેન હિંમતસિંહના નામો વારસાઈ હક્કથી સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૬૧૦૫ તારીખ ૨૪/૦૩/૨૦૦૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૪/૦૫/૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન સીટી મામલતદારશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નંબર : આરટીએસ/સુધારાહુકમ/ક્ષતિયાદી/એસ.આર.નં. ૧૯૫૦/૦૮, તારીખ ૨૮/૦૮/૨૦૦૮ થી સદર જમીનના કોમ્યુટરાઈઝ્ડ ૭X ૧૨માં રહેલ ભુલો સુધારવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૬૮૪૫ તારીખ ૦૬/૦૮/૨૦૦૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૩/૦૮/૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ હિરાબેન તે હિંમતસિંહ ગભડસિંહની વિધવા તારીખ ૨૬/૧૧/૨૦૧૦ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામતા તેમજ તેમના વારસદારો (૧) મનોહસિંહ હિંમતસિંહ (૨) રાજેન્દ્રસિંહ હિંમતસિંહ (૩) વિલાસબેન હિંમતસિંહ અને (૪) ગીતાબેન હિંમતસિંહના નામો અગાઉથીજ સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ હોઈ સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાંથી હિરાબેન તે હિંમતસિંહ ગભડસિંહની વિધવાનું નામ સહમાલીક કબજેદાર તરીકે કમી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૮૦૬૫ તારીખ ૧૧/૦૨/૨૦૧૧ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૧/૦૪/૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક પફર/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/૧ તારીખ ૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી અને દસકોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પૂર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ જે અન્વયે સદર નરોડા

ગામ અમદાવાદ સીટી (પૂર્વ) માં દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૮૮૫૪ તારીખ ૦૩/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૫/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં સદર જમીન અંગે ગણોત્તરધારાની કલમ-૮૪ (સી) ની તપાસ ચાલતા સદર જમીન ઉપર કોઈજ બાંધકામ થયેલ જણાતું ન હોઈ મહેરબાન મામલતદાર અને કૃષીપંચ, દશકોઈ તાલુકા, અમદાવાદના હુકમ નંબર : ગણોત્તર કેસનં. ૧૩૪/૨૦૧૦, તારીખ ૨૨/૦૫/૨૦૧૩ થી ગણોત્તરધારાની કલમ-૮૪ (સી) ની નોટીસ પરત ખેંચવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૮૫૪૭ તારીખ ૨૬/૦૬/૨૦૧૩ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૩/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં જમીનમાં (૧) મનોહસિંહ હિંમતસિંહ (૨) રાજેન્દ્રસિંહ હિંમતસિંહ (૩) વિલાસબેન હિંમતસિંહ અને (૪) ગીતાબેન હિંમતસિંહને વિકાસ કરવાનું હોઈ તેઓએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અરજી કરેલ, પરંતુ સદર જમીનનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કિમમાં થયેલ ન હોવાથી મહેરબાન ડેપુટી મ્યુનિસિપલ કમીશ્નર (ટાઉન પ્લાનિંગ) ના રેફરન્સ નંબર : સીપીડી/અ. મ્યુ. કો./જન/૨૨૬, તારીખ ૧૨/૦૬/૨૦૧૫ તથા ચીફ સીટી પ્લાનર, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના રેફરન્સ નંબર : સીપીડી/જી-૨૪૬, તારીખ ૧૬/૦૭/૨૦૧૫ ના હુકમથી (૧) મનોહસિંહ હિંમતસિંહ (૨) રાજેન્દ્રસિંહ હિંમતસિંહ (૩) વિલાસબેન હિંમતસિંહ અને (૪) ગીતાબેન હિંમતસિંહની માલીકીની રેવન્યું સર્વે નંબર-૮૧૫ ક્ષેત્રફળ ૧૪૪૬૮ સમયોરસમીટરની ખેતીની જમીન પૈકી ક્ષેત્રફળ ૫૮૬૭ સમયોરસમીટરની જમીન ટી. પી. કપાતમાં બાદ લઈ બાકી રહેતી ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટરની ખેતીની જમીનનો કબજો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ સ્વિકારી લઈ તેની સામે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા (એ) રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૧/૧ ક્ષેત્રફળ ૧૫૦૭૫ સમયોરસમીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૩૭૫૮ સમયોરસમીટર અને (બી) રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૨ ક્ષેત્રફળ ૧૪૭૭૧ સમયોરસમીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૪૮૪૨ સમયોરસમીટર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટર (નેટ ફાઈનલ પ્લોટ એરીયા) ની જમીન (૧) મનોહસિંહ હિંમતસિંહ (૨) રાજેન્દ્રસિંહ હિંમતસિંહ (૩) વિલાસબેન હિંમતસિંહ અને (૪) ગીતાબેન હિંમતસિંહને ફાળવવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૨૦૫૦૦ અને ૨૦૬૪૭ અનુક્રમે તારીખ ૨૦/૦૩/૨૦૧૫ અને ૨૬/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૮/૦૬/૨૦૧૫ અને ૧૮/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજ નામંજુર કરવામાં આવેલ તેથી સદર બાબત અંગે મહેરબાન સીટી મામલતદાર, અસારવાના હુકમ નંબર : આરટીએસ/નરોડા/સર્વે નં. ૮૧૫/સુધારા હુકમ/એસ. આર. ૮૩/૨૦૧૫, તારીખ ૧૮/૦૭/૨૦૧૫ થી રેવન્યું સર્વે નંબર-૮૧૫ ક્ષેત્રફળ ૧૪૪૬૮ સમયોરસમીટરની જમીનમાં ગામ નમુના નંબર-૭ માં પ્રથમ હક્કમાં “અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન” નું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ, જ્યારે રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૧/૧ ની ક્ષેત્રફળ ૩૭૫૮ સમયોરસમીટર અને રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૨ ની ક્ષેત્રફળ ૪૮૪૨ સમયોરસમીટરની જમીનનાં ગામ નમુના નંબર-૭ માં પ્રથમ હક્કમાં (૧) મનોહરસિંહ હિંમતસિંહ (૨) રાજેન્દ્રસિંહ હિંમતસિંહ (૩) વિલાસબેન હિંમતસિંહ અને (૪) ગીતાબેન હિંમતસિંહના નામો નવિ અને અવિભાજ્ય શરતે માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૨૦૬૮૩ તારીખ ૨૨/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે સર્કલ ઓફીસર નિકોલ દ્વારા તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ રેવન્યું સર્વે નંબર-૮૧૫ ની ક્ષેત્રફળ ૧૪૮૬૮ સમયોરસમીટરની જમીન સામે અ. મ્યુ. કો. દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ સર્વે નંબર-૭૮૬/૧/૧ પૈકીની ક્ષેત્રફળ ૩૭૫૮ સમયોરસમીટર અને સર્વે નંબર- ૭૮૬/૨ પૈકીની ક્ષેત્રફળ ૪૮૪૨ સમયોરસમીટર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટરની નવિ અને અવિભાજ્ય શરતની ખેતીની જમીન બીનખેતી માંટે જુની શરતમાં ફેરવવા અંગેનું પ્રિમીયમ ની રકમ રૂા. ૧,૬૮,૫૭,૮૬૦/- (રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૧/૧ ની જમીનનું પ્રિમીયમ રૂા. ૭૩,૬૭,૬૪૦/- તથા રેવન્યું

સર્વે નંબર-૭૮૬/૨ ની જમીનનું પ્રિમીયમ રૂ.૮૪,૮૦,૩૨૦/-) નક્કી કરવામાં આવેલ હતું તે પ્રિમીયમ ભરપાઈ થઈ જતા મહેરબાન જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી (ચીટનીશ શાખા), અમદાવાદનાં હુકમ નંબર : સીબી/સી.ટી.એસ.-૨/ન.શ./પ્રિમીયમ/નરોડા/સ.નં.૮૧૫/ એસ.આર.-૮૩૨/૨૦૧૫, તારીખ ૨૮/૦૧/૨૦૧૬ થી રહેણાંક ઉપયોગી બીનખેતીની હેતુસર જુની શરતમાં ફેરવવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૨૦૮૫૮ તારીખ ૦૧/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ સદર રેવન્યું સર્વે નંબર-૮૧૫ ની ક્ષેત્રફળ ૧૪૮૬૮ સમયોરસમીટરની જમીન સામે અ.મ્યુ.કો. દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ સર્વે નંબર-૭૮૬/૧/૧ પૈકીની ક્ષેત્રફળ ૩૭૫૮ સમયોરસમીટર અને સર્વે નંબર-૭૮૬/૨ પૈકીની ક્ષેત્રફળ ૪૮૪૨ સમયોરસમીટર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટરની ખેતીની જમીનને મહેરબાન જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબ, અમદાવાદના હુકમ નંબર : સીબી/એડીએમ/ત.બિ.ખે/તત્કાલ/ક-૬૫/એસ.આર.૫૭/૨૦૧૬, તારીખ ૧૧/૦૩/૨૦૧૬ ના રોજના હુકમથી રહેણાંકીય ઉપયોગ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૨૧૦૫૨ તારીખ ૧૨/૦૪/૨૦૧૬ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ (૧) મનોહસિંહ હિંમતસિંહ (૨) રાજેન્દ્રસિંહ હિંમતસિંહ (૩) વિલાસબેન હિંમતસિંહ અને (૪) ગીતાબેન હિંમતસિંહએ સદર મોજે-ગામ નરોડાની સીમમાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર-૮૧૫ ક્ષેત્રફળ ૧૪૮૬૮ સમયોરસમીટરની ખેતીની જમીન પૈકી ક્ષેત્રફળ ૫૮૬૭ સમયોરસમીટરની જમીન ટી.પી. કપાતમાં બાદ લેતા બાકી રહેતી ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટરની જમીન સામે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ (એ) રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૧/૧ ક્ષેત્રફળ ૧૫૦૭૫ સમયોરસમીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૩૭૫૮ સમયોરસમીટર અને (બી) રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૨ ક્ષેત્રફળ ૧૪૭૭૧ સમયોરસમીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૪૮૪૨ સમયોરસમીટર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટર (નેટ ફાઈનલ પ્લોટ એરીયા) ની રહેણાંકીય ઉપયોગી બીનખેતીની જમીન પૈકી રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૨ ક્ષેત્રફળ ૧૪૭૭૧ સમયોરસમીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૪૮૪૨ સમયોરસમીટર (નેટ ફાઈનલ પ્લોટ એરીયા) ની રહેણાંકીય ઉપયોગી બીનખેતીની જમીન તારીખ ૧૧/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ અમો એકતરફવાળા એટલે કે શ્રી આવળ ડેવલોપર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર-૧૧૦૭૭ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેનો એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર-૨૧૧૮૨, તારીખ ૧૮/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૪/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ તે રીતે અને ત્યારથી સદર જમીન અમો એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ મુજબ અમદાવાદ જીલ્લામાં નવેસરથી તાલુકા પાડવામાં આવતા સદર મોજે ગામ-નરોડાનો સમાવેશ તાલુકા અસારવામાં કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ રેવન્યું સર્વે નંબર-૮૧૫ ક્ષેત્રફળ ૧૪૮૬૮ સમયોરસમીટરની ખેતીની જમીન પૈકી ક્ષેત્રફળ ૫૮૬૭ સમયોરસમીટરની જમીન ટી.પી. કપાતમાં બાદ લેતા બાકી રહેતી ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટરની જમીન સામે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૧/૧ અને ૭૮૬/૨ ની કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટર (નેટ ફાઈનલ પ્લોટ એરીયા) ની જમીન પૈકી રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૨ ક્ષેત્રફળ ૧૪૭૭૧ સમયોરસમીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૪૮૪૨ સમયોરસમીટર (નેટ ફાઈનલ પ્લોટ એરીયા) ની રહેણાંકીય ઉપયોગી બીનખેતીની જમીન ઉપર "શ્યામ અવીરાહી" નામે ઓળખાતી રહેણાંકીય ફલેટોના બાંધકામવાળી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા કે જેમાં બ્લોક "એ+બી " અને બ્લોક "સી" અને "ડી+ઈ" આવેલ છે તથા બ્લોક "એ+બી " માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ

(૬)

સેલરમાં પાર્કિંગ, ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સાતમા માળ સુધી દરેક ફ્લોર ઉપર ૮ ફ્લેટો છે તથા તેના ઉપર સ્ટેર કેબીન અને લીફ્ટ રૂમ આવેલ છે, જ્યારે બ્લોક "સી" માં માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ, ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સાતમા માળ સુધી દરેક ફ્લોર ઉપર ૪ ફ્લેટો છે તથા તેના ઉપર સ્ટેર કેબીન અને લીફ્ટ રૂમ આવેલ છે અને બ્લોક "ડી+ઇ" માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ, ફર્સ્ટ ફ્લોર થી છઠ્ઠા માળ સુધી દરેક ફ્લોર ઉપર ૬ ફ્લેટો તથા સાતમા માળમાં ૪ ફ્લેટો છે તથા તેના ઉપર સ્ટેર કેબીન અને લીફ્ટ રૂમ આવેલ છે અને તે રીતે સદર જમીનમાં કુલ ૧૨૪ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનાં રજા ચિઠ્ઠી નંબર : ૬૧૭૦/૧૬૦૪૧૬/એફ૨૫૦/આર-૦/એમ-૧ અને ૬૧૭૧/૧૬૦૪૧૬/એફ૨૫૧/આર-૦/એમ-૧, અને ૬૧૭૨/૧૬૦૪૧૬/એફ૨૫૨/આર-૦/એમ-૧, તમામ તારીખ ૦૮/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજથી બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ "શ્યામ અવીરાહી" નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે.

વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નિચે મુજબ આવેલ છે.

- ⇒ બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ : "શ્યામ અવિરાહી"
- ⇒ બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા : ૩
- ⇒ બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા : બ્લોક નંબર-"એ+બી" માં -૧
- ⇒ હોલોવ પ્લીન્થ : ૬
- ⇒ માળની સંખ્યા (પ્રથમ તબક્કા માટે) : ૭
- ⇒ ફેઝની સંખ્યા : ૧
- ⇒ દરેક માળ પર ફ્લેટની સંખ્યા

ફ્લોર	ઉપયોગ	બ્લોક	બ્લોક	બ્લોક
		"એ+બી"	"સી"	"ડી+ઇ"
		માં આવેલ યુનિટો	માં આવેલ યુનિટો	માં આવેલ યુનિટો
ફર્સ્ટ સેલર	પાર્કિંગ	છે	નથી	નથી
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	પાર્કિંગ	૦	૦	૦
પ્રથમ માળ	રહેણાંક	૮	૪	૬
બીજા માળ	રહેણાંક	૮	૪	૬
ત્રીજા માળ	રહેણાંક	૮	૪	૬
ચોથા માળ	રહેણાંક	૮	૪	૬
પાંચમો માળ	રહેણાંક	૮	૪	૬
છઠ્ઠો માળ	રહેણાંક	૮	૪	૬
સાતમો માળ	રહેણાંક	૮	૪	૪
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૦	૦	૦
લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ રૂમ	૦	૦	૦

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) મા વર્ણવવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર "શ્યામ અવિરાહી" નામે ઓળખાતી યોજના કે જેમાં બ્લોક નંબર- "એ+બી", "સી" અને "ડી+ઇ" નું બાંધકામ હાલમાં જારી હોઈ તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર તારીખ થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફિકેશન અમારા આર્કિટેક્ટશ્રી અસીતકુમાર ધીરજકુમાર પુરોહીત દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફિકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગલ દસ્તાવેજો ઇત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એકતરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજૂર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતાં વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીઝ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-બી) મા દર્શાવેલ સ્પેશીફિકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે તેમા દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલ સામાન મળવામા ખુંબજ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફિકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એકતરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે તેવા સંજોગોમા અમો એકતરફવાળાએ તેનાજ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે જે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેસર્સ વિજય વાય. ચૌગુલે એન્ડ કું., એડવોકેટનું તારીખ ૦૫/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ, પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭૪૧૨ તથા અન્ય સલંગન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ છે તેમજ તેમણે તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં ને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઇત્યાદીની મંજૂર મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ સદર "શ્યામ અવિરાહી" નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર "....." (અ.મ્યુ.કો. ના મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બ્લોક નંબર ".....") નાં ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપૂર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાળે પડતી ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટરની જમીન સહિતની મિલકત જેનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ સહિતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં

(૮)

"સદર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો અમો એકતરફવાળા નિચેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

એ રીતે નિચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તીઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

: બાનાખતના કરારની શરતો :

૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કીંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) કે જે પૈકી ટકા રકમ સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ પેટે ગણવામાં આવેલ છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કીંમતમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે જેનું વિગતવાર કિંમતનું વિભાજન નિચે મુજબ આપેલ છે.

(i) રૂા...../- સદર ફ્લેટ કે જેનું કારપેટ એરીયા વાળી મિલકત તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નિચે પરીશીષ્ટ-૧ અને ૨ (પાર્ટ-એ) મા વર્ણવવામાં આવેલ છે.

(ii) રૂા...../- સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ બાલ્કની/વરંડા નંબર ૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર છે તે પેટે

(iii) રૂા...../- સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ બાલ્કની/વરંડા નંબર ૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર છે તે પેટે

(iv) રૂા...../- સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ વોશ એરીયા બાલ્કની કે જેનું ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર છે તે પેટે

(v) રૂા...../- સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ ઓપન ટેરેસ કે જેનું ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર છે તે પેટે

(vi) રૂા...../- સદર ફ્લેટમાં ફાળવવામાં આવેલ ઓપન પાર્કીંગ સ્પેસ નંબર કે જે ફ્લોરમાં આવેલ છે.

(૯)

(vii) રૂા./- સદર ફલેટમાં ફાળવવામાં આવેલ કવર્ડ પાર્કિંગ સ્પેસ નંબર
..... કે જે ફલોરમાં આવેલ છે.

કુલ રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા.

૨. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદર મિલકતના
બાના પેટે રૂા./- (અંકે રૂપિયા પુરા)
ની રકમ અમો એકતરફવાળાને તમો બીજીતરફવાળાએ આપેલ છે જે એકતરફવાળાને મળી ચુકેલ છે
જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ
રૂા./-			
રૂા./-			
રૂા./-			
રૂા./-			
રૂા./-			
રૂા./-			
રૂા...../-	અંકે રૂપિયા	પુરા...	

૩. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજતારીખથી
(.....) માસમા નીચે મુજબ ટુકડે ટુકડે અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલકતનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય
બાંબતની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧૫ (પંદર) દીવસમાં
ચુકવી આપવાનુ રહેશે.

ક્રમ	મુદત	ટક્કાવારી
૧.	બુર્કીંગ	૧૫ %
૨.	પ્લીનથ લેવલ	૩૦ %
૩.	પ્રથમ સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૪.	બીજા સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૫.	ત્રીજો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૬.	ચોથો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૭.	પાંચમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૮.	છઠ્ઠો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૯.	સાતમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૧૦.	આઠમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૧૧.	નવમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %

૧૨.	દસમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૧૩.	અગીયારમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૧૪.	બારમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૧૫.	તેરમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૧૬.	ચૌદમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૧૭.	ટેરેસનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૧૮.	બ્રિક્સ વર્ક પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૧૯.	આંતરીક પ્લાસ્ટરનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૨૦.	બહારી પ્લાસ્ટરનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૨૧.	ટાઈલ્સનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૨.૫ %
૨૨.	પંજેશન આપેથી	૨.૫ %

કુલ	૧૦૦ %
-----	-------

૪. વધુમાં પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

- (i) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઇત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.
- (ii) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એકતરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુંજ નહીં પરંતુ સોસાયટી વખતો વખતા નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.
- (iii) જો લાગુ પડતુ હોય તો સર્વિસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ (વેટ), સેલ્સ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જિસ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.
- (iv) ઉપરોક્ત ચાર્જિસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જિસ, ટેક્સો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્સો, વેરા, ચાર્જિસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ, ટેક્સો, વેરા તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્સો, ચાર્જિસ, વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની બીજીતરફવાળા સંમતી આપે છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં જેની આથી બીજીતરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને જ્યાં સુધી સદર તમામ રકમ બીજીતરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહીં કરે ત્યાં સુધી સદર મિલકતમાં એકતરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજીતરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.
૬. વધુમાં સદર મિલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ મા દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) મા એટલે કે કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહ્ય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલકતનું બી.યુ.પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાળો થાય તો તેટલા સમયોરસમીટરના અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને કમી ચુકવવાની રહેશે.
૭. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજૂર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફિકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતાં જો યોજનાનું સૌદર્ય જડવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફિકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કિટેક્ટ, એન્જીનીયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.
૮. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાના સુચના મુજબ સદર ફ્લેટના સ્પેશીફિકેશન કે ડીઝાઇનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતું હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજીતરફવાળાને જે સ્પેશીફિકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજીતરફવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઇચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એકતરફવાળા વાપરવાની રહેશે, પરંતુ તેના કારણે બીજીતરફવાળાને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.
૯. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જસ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઇન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઇલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ “શ્રી આવળ ડેવલોપર્સ” નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનું સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળા જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજીતરફવાળાને આપીશું ત્યારેજ સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાદલ ગણાશે.

૧૦. વધુમાં અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનું બાંધકામ આજતારીખથી (.....) માસમાં પુર્ણ કરવાના છે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે તેથી જ્યારે પણ સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે, પરંતુ સદર - મિલકતની તમોને ડીસ્કાઉન્ટ કીંમતમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ હોઈ તમો બીજીતરફવાળાએ પેરા-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજીતરફવાળા કબુલાત આપે છે.
૧૧. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનું રહેશે, પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં માલ સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જિત આભતો આવવાના કારણે, યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરકયુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયમ સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં, પરંતુ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.
૧૨. વધુમાં એ રીતે ઉપર પેરા-૧૦ અને ૧૧ માં દર્શાવેલ કારણોસર સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખીત જાણ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને કરવાનો રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર લેખીત નોટીસ મળેથી દીન ૪૫ (પિસ્તાલીસ) માં તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચુકવવાના રહેશે.
૧૩. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવીજ રીતે અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.
૧૪. વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જ્સ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઇત્યાદી તમામ રકમ

ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો નીચે પેરા-૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.

૧૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપીએ તો અમો એકતરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દીવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એકતરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ.

(i) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને પંદર દીવસની લેખીત નોટીસ રજી. એ.ડી./ઈ-મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(ii) અને તેમ થતાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ટકા રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદીકરણના ત્રીસ દીવસમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતાં સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો બીજીતરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(iii) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજીતરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ એકતરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૬. વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજીતરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જિસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જિસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૭. વધુમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી વગર) સદર મિલકતનો વેચાણ

દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર ફલેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે જ્યારે વણવહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજજે સોંપવાનો રહેશે.

૧૮. વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતી રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીનામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.
૧૯. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે એટલુંજ નહીં પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમેટેક્સના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમેટેક્સ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમેટેક્સ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી રહીશું નહીં.
૨૦. વધુમાં સદર બિલ્ડીંગમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પરવાનગી આપે તો તેવું બાંધકામ કરવા અંગે એકતરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમા આવેલ લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનું ઉપયોગ કરી શકશે તેમા બીજીતરફવાળાએ કે અન્ય સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાની રહેશે નહીં.
૨૧. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફિકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૨૨. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદજ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.
૨૩. વધુમાં સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મિલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો, ઇલેક્ટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જિંગ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસ કે તેવાજ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જિસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જિસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.
૨૪. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જિસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ ચુકવવાના રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો એકતરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.
૨૫. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નિચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,
- (i) અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેસર્સ વિજય વાય. ચૌગુલે એન્ડ કું., એડવોકેટનું તારીખ ૦૬/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવતો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.
 - (ii) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એકતરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એકતરફવાળાએ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.
 - (iii) સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફિકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.
 - (iv) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબજ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

- (v) અમો એકતરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.
- (vi) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.
- (vii) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ તેમજ પેરા- મુજબ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવતો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપીશું તેમજ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને રેરાના કાયદા મુજબ સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એકતરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાળે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.
- (viii) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઇત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- (ix) સદર મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધસરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.
૨૬. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,
- (i) સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરન્ટ પાવર લીમીટેડ, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.
- (ii) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈજ પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ

જેવી કે સીડી, પેસેજ, તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતાં આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

- (iii) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખતા પોતાના ખર્ચ કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ગૈરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં અને વખતો વખતા બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળા કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સંહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.
- (iv) વધુમાં સદર મિલકતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલુંજ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલીકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.
- (v) વધુમાં દરેક ફ્લેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના દુકાનની આગળ એકતરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેમ પ્લેટ/બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો એકતરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
- (vi) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટના બહારી દીવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં.
- (vii) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

- (viii) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ રહેણાંકીય હેતુસરજ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતેજ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.
- (ix) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટના માટે જે ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણેજ સદર ફ્લેટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને ફ્લેટ માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજૂરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.
- (x) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટિ જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને /અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં.
- (xi) સદર મિલકતના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહીં અને સદર સ્કીમમા હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.
- (xii) સદર મિલકત અંગે ભરવું પડતું મેઈન્ટેનન્સી, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- (xiii) ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.
- (xiv) વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા- ૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ આ બાનાખતના

હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમાં એકતરફવાળાનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(xv) વધુમાં બીજીતરફવાળા તેમના પરિવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દીન ૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખીતમાં એકતરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વિકારશે અને જો તે સુચનો સ્વિકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખીત જાણ એકતરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એન્જનીયરો સાથે ક્યારેક પણ કોઈ વાદ-વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહીં કે તેમની સાથે સદર મિલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(xvi) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફલેટના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુંજ નહીં પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઇત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

૨૭. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

૨૮. વધુમાં સદર મિલકતની તમામ વેચાણ કીંમત અને અન્ય ચાર્જસ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાંજ કરી આપવાનો રહેશે, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કીંમતના% વસુલ લઈ તમો બીજીતરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

૨૯. વધુમાં એકતરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ "શ્યામ અવિરાહી" એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં, પરંતુ એકતરફવાળાને સદર નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવું હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૩૦. વધુમાં એકતરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમાં કોમન યુઝ માટે જોગીંગ ટ્રેક, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સિનીયર સીટીઝન સીટીંગ એરીયા, ક્લબ હાઉસ, સંપૂર્ણ સુવિધા સાથે જીમ, હોમ થીયેટર, લાઈબ્રેરી, સંદર ગાર્ડન લેંડસ્કેપ વોટર બોડી સાથે, સ્કુલ બસ પીકઅપ અને ડ્રોપ ઝોન, સીક્યુરીટી સીસ્ટમ, ફાયર સેફ્ટી ઇત્યાદી

જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઇડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાળા જે કોઈ સર્વિસ પ્રોવાઇડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તેમમ સેવાઓ માટે જે કોઈ ચાર્જસ એકતરફવાળા નક્કી કરે તે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે.

૩૧. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, જોગીંગ ટ્રેક, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સિનીયર સીટીઝન સીટીંગ એરીયા, ક્લબ હાઉસ, સંપૂર્ણ સુવિધા સાથે જીમ, હોમ થીયેટર, લાઇબ્રેરી, સંદર ગાર્ડન લેંડસ્કેપ વોટર બોડી સાથે, સ્કુલ બસ પીકઅપ અને ડ્રોપ ઝોન, સીક્યુરીટી સીસ્ટમ, ફાયર સેફ્ટી ઇત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહીં અને તે હર હંમેશા અવિભાજિત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહીયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.
૩૨. વધુમા તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઇન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથીજ વાપરવા મળશે અને જો મેઇન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામા ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલુંજ નહીં સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઇલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.
૩૩. વધુમાં સદર યોજનાના માર્જનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજીતરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને બ્લોક "એ+બી" માં ફર્સ્ટ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, જ્યારે બ્લોક નંબર- "સી" અને "ડી+ઇ" ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કીંગ આપેલ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીંગ પાર્કીંગ એરીયામાજ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેટ પાર્કીંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ એરીયામાંજ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હક્ક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કીંગની જગ્યા સર્વિસ એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીનેજ રહેશે અને એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.
૩૪. સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક ક્લીયર થયેથીજ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય

કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૩૫. વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.
૩૬. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે કે તેના અમલવારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે જે અમો એકતરફવાળા અને તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે તેમજ એકતરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થી સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં સુધારા વધારા કરવાનું હશે તો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર સમજુતીથી લેખીતમાં કરવાનો રહેશે.
૩૭. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.
૩૮. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજિયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સચુંકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.
૩૯. વધુમાં સદર મિલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સર્વિસ ટેક્સ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ (વેટ), સેલ્સ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્સ ભરવા પડે તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ કે ઈન ડાયરેક્ટ ટેક્સો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
૪૦. આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.
૪૧. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બિટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પરીશીષ્ટ-૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) અને તાલુકે અસારવાના મોજે-ગામ નરોડાની સીમમાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર-૮૧૫ ક્ષેત્રફળ ૧૪૪૬૮ સમયોરસમીટરની ખેતીની જમીન પૈકી ક્ષેત્રફળ ૫૮૬૭ સમયોરસમીટરની જમીન ટી.પી. કપાતમાં બાદ લેતા બાકી રહેતી ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટરની જમીન સામે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૧/૧ અને ૭૮૬/૨ ની કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૬૦૧ સમયોરસમીટર (નેટ ફાઇનલ પ્લોટ એરીયા) ની જમીન પૈકી રેવન્યું સર્વે નંબર-૭૮૬/૨ ક્ષેત્રફળ ૧૪૭૭૧ સમયોરસમીટર પૈકી ક્ષેત્રફળ ૪૮૪૨ સમયોરસમીટર (નેટ ફાઇનલ પ્લોટ એરીયા) ની રહેણાંકીય ઉપયોગી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "શ્યામ અવીરાહી" નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર "....." (અ.મ્યુ.કો. ના મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બ્લોક નંબર ".....") નાં ફલોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાળે પડતી ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટરની જમીન સહિતની મિલકત...

સદર મિલકતના ખુંટચારની વિગત :

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષીણે :

પરીશીષ્ટ-૨

(પાર્ટ-૧)

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ

૧. દરેક બ્લોકમાં ની ઓટોમેટીક બે લીફ્ટ
૨. જોગીંગ ટ્રેક
૩. ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા
૪. સિનીયર સિટીઝન સીટીંગ એરીયા
૫. ક્લબ હાઉસ
૬. સંપુર્ણ સુવિધા સાથે જીમ
૭. હોમ થીયેટર
૮. બ્લોક- "એ+બી" ના ફર્સ્ટ સેલર અને ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં, જ્યારે બ્લોક- "સી" અને "ડી+ઈ" ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે કોમન/એલોટેડ પાર્કીંગ
૯. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક પ્રેશર પંપ સાથે
૧૦. દરેક બ્લોકમાં ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક
૧૧. કમ્પાઉન્ડ વોલ
૧૨. ડ્રેનેજ
૧૩. આર.સી.સી. રોડ સ્ટ્રીટ લાઇટ સાથે
૧૪. સુંદર ગાર્ડન લેન્ડસ્કેપ વોટર બોડી સાથે
૧૫. સ્કુલબસ પીકઅપ અને ડ્રાપ ઝોન
૧૬. આકર્ષક મેઇન ગેટ સિક્યોરીટી કેબીન સાથે
૧૭. સીસીટીવી કેમારા- ઇન્ટરનલ રોડ, કોમન પ્લોટ, એન્ટ્રી અને એક્ઝીટ
૧૮. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસિટી સાથે
૧૯. ટેરેસમાં ચાઇના મોઝેક
૨૦. ઇલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન

પાર્ટ-૨
(સ્પેશીફિકેશન)

૧. બાંધકામ : ભુકંપ પ્રતિરોધક ફેમ સ્ટ્રક્ચર સાથે
૨. પ્લાસ્ટર : અંદરની સાઈડ સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર બીરલા પુટ્ટી ફીનીશ સાથે. બહારની સાઈડ ડબલ કોટ ટીપણી પ્લાસ્ટર, એકેલીક વોટર પ્રુફ પેઇન્ટ સાથે.
૩. ફ્લોરીંગ : વીટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ ફ્લોરીંગ
૪. કિચન : મીરર પોલીશ ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સિંક સાથે લિન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઇલ્સ ડેડો
૫. દરવાજા : ડેકોરેટીવ મેઇન ડોર, બાકીના સારી ક્વોલીટીના ફશ ડોર વુડન ફેમ
૬. બારી : સારી ક્વોલીટી એલ્યુમિનીયમ સેક્શન ફેમમાં
૭. ટોઇલેટ-બાથરૂમ : કલર ગ્લેઝ ટાઇલ્સ લિન્ટલ લેવલ સુધી. આર્કિટેક્ટની ડીઝાઇન મુજબ પ્લમ્બીંગ કામ.
૮. ઇલેક્ટ્રીફિકેશન : સીંગલ ફેઝ કન્સીલ્ડ વાયરીંગ મોડ્યુલર સ્વિચ અને એમ.સી.બી સાથે તથા આર્કિટેક્ટના ડીઝાઇન મુજબ પોઇન્ટ
૯. ટેરેસ માર્જન ફ્લોરીંગ : ટેરેસ ઉપર ચાઇના મોઝેક તથા માર્જનમાં પાર્કીંગ ટાઇલ્સ

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતો કરાર કરી આપેલ છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એકજીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

ડ્રાફ્ટ તૈયાર કરનારા : મેસર્સ વિજય વાય. ચૌગુલે એન્ડ કું., એડવોકેટ
૪૨૭-૪૨૮, દેવનંદન મોલ, સન્યાસ આશ્રમ સામે,
એમ.જે. લાઇબ્રરીની બાજુમાં, એલીસબ્રીજ,
અમદાવાદ - ૩૮૦૦૦૬ ફો.૮૮૮૮૫૦૫૬૮૩

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

એકતરફવાળા :

સાક્ષીઓ :

“શ્રી આવળ ડેવલોપર્સ”, એ નામની
એક ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને
તરફથી તેના ભાગીદારશ્રી કમલેશભાઈ
બાબુભાઈ ચૌહાણ

ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ હેઠળનું પરીશીષ્ટ

એકતરફવાળા/વેચાણ આપનારા :

ફોટો ડાબા હાથનાં અંગુઠાનું નિશાન

"શ્રી આવળ ડેવલાપર્સ", એ નામની એક
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના ભાગીદારશ્રી કમલેશભાઈ
બાબુભાઈ ચૌહાણ

બીજીતરફવાળા :

.....