Reg. No. : ______________

Date : ______________

રાઘવ રેસીડેન્સી
મોજે-દહેગામ

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર - ડ્રાફ્ટ

DHAVAL SATISHBHAI SHETH (ADVOCATE)

SHETH ASSOCIATES ADVOCATE

Office :- F.F.2 & 3, VAIKUNTH, Nr.Raspan Arcade, New India Colony Cross Road,
Nikol- Naroda Road, Nikol, Ahmedabad.
(M) + 91 99798 84197,9081234197
E-mail: shethassociatesadvocatesnikol@yahoo.in

GUJARAT REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY(RERA) REGISTRATION NUMBER- PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABADCITY/................/ ....

કબ્જા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ દહેગામના દહેગામ તાલુકાનાં મોજે-દહેગામ ગામની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૪૩ તથા ૧૬૫૪-૧ જેનો સીટી સર્વે નં.૪૫૧૪(જુનો સીટી સર્વે નં.૪૫૪૯ તથા ૪૫૫૨) ની ૬૬૭૯૧ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૩(દહેગામ)માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૪૪૪/૧ ની જમીનમાં અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની સબ પ્લોટ નં.૬ ની ૭૦૮.૨ સ.ચો.મીટર નગર પાલિકા આ નં.૮૦૮૧, સેન્સસન નં.૬ વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર "રાઘવ રેસીડેન્સી" નામની યોજના આવેલ છે, તે યોજનામાં આવેલ બ્લોક નં.......... માંના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં......... ની આશરે .... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા, ... સમચોરસમીટર બાલ્કની એરીયા તથા........ સમચોરસમીટર વોશ એરીયા એમ મળીને કુલ્લે ...... સમચોરસમીટરનાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસ મીટરની જમીન સહિતની મિલકતનો કબ્જા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

<u>લખી આપનાર યાને કે એકતરફવાળા</u> :-

પ્રેસ્ટીઝ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની PAN : AAYFP 1464 D

રજી. ઓફીસ :-એ-૮, સુદામા કોમ્પલેક્ષ, શિવશક્તિ

માર્કેટની સામે, મોડાસા રોડ,દહેગામ, ગુજરાત ખાતે

આવેલ છે. તેનાં વતી, થકી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા

ભાગીદાર

જીતેન્દ્રભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ : ૪૦, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી :- ૫૨૫, નવટાંકીકમ્પા, પ્રાથમિક સ્કુલ

પાસે, ધનસુરા.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" "એકતરફવાળા" અથવા "લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દનાં અર્થમાં અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, વહીવટકર્તા, એસાઈનીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એજન્ટ્સ, સકસેસર્સ, કુલ મુખત્યાર વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

<u>લખાવી લેનાર યાને કે બીજીતરફવાળા</u> :-

.... **(ADHAR NO...........)**

ઉ.વ.આ.-....., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : .... **PAN : ....**

રહેવાસી :- ....,

....

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" "બીજીતરફવાળા" અને અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દનાં અર્થમાં તમો બીજી તરફવાળા લખાવી લેનારના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઈત્યાદી વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

॥ જત ॥

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ-ડીસ્ટ્રીકટ દહેગામના દહેગામ તાલુકાનાં મોજે-દહેગામ ગામની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૪૩ તથા ૧૬૫૪-૧ જેનો સીટી સર્વે નં.૪૫૧૪(જુનો સીટી સર્વે નં.૪૫૪૯ તથા ૪૫૫૨) ની ૬૬૭૯૧ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૩(દહેગામ)માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૪૪/૧ ની જમીનમાં અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની સબ પ્લોટ નં.૬ ની ૭૦૮.૨ સ.ચો.મીટર નગર પાલિકા આ નં.૮૦૮૧, સેન્સસન નં.૬ વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ જમીન"અગર "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે મજકુર જમીન એકતરફવાળા જમીન માલીકની પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) <u>સદરહુ જમીનનો પુર્વ ઈતિહાસ</u>

(૧) અગાઉ સદર જુના સર્વે નં.૧૬૪૩ વાળી જમીન સને ૧૯૫૧ ના અરસામાં કાન્તીલાલ દ્વારકાદાસ અમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી અને તેઓનુ નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલતુ હતુ, જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૫૫૧ થી તા.૧૯-૧૦-૧૯૫૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૨) અગાઉ સર્વે નં.૧૬૫૪/૧ વાળી જમીન સને ૧૯૫૨ ના અરસામાં ગોવિંદભાઈ આદરભાઈ તથા કાલીદાસ આદરભાઈના કબજે વડીલોપાર્જીત મિલકત તરીકે આવેલ હતી અને તેઓનુ નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલતુ હતુ,

(૩) ત્યારબાદ સર્વે નં.૧૬૫૪/૧ વાળી જમીનના કબજેદાર ગોવિંદભાઈ આદરભાઈ તા.૨૦-૦૭-૧૯૬૧ ના રોજ તથા કાલીદાસ આદરભાઈ તા.૨૦-૦૫-૧૯૬૧ ના રોજ ગુજરી જવાથી સદર જમીન તેમના વારસો તેમના કુટુંબીજનોના માલિકી ભોગવટામાં આવેલી અને તેઓની વચ્ચે સને ૧૯૬૨ ની સાલમાં કોટુંબીક વહેચણી કરતા સદર સર્વે

નં.૧૬૫૪/૧ વાળી જમીન પૈકી એકર ૩-૦૪ ગુંઠા રમણભાઈ ગોવિંદભાઈ તથા એકર ૩-૦૪ ગુંઠા કાન્તીભાઈ ગોવિંદભાઈ અમીનના હિન્દુ અવિભક્ત મજીયારા કુટુંબના ભાગે આવેલ, જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૧૮૫૭ થી તા.૧૧-૦૯-૧૯૬૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૪) ત્યારબાદ સર્વે નં.૧૬૪૭ તથા સર્વે નં. ૧૮૩૦/૨ ની જમીન અંગે કાન્તીલાલ દ્વારકાદાસ અમીન તથા નંદુભાઈ ગોવિંદભાઈ અમીન વચ્ચે અરસપરસનો અદલાબદલો તા.૨૨-૦૬-૧૯૬૨ ના કરારથી કરવામાં આવેલો જે કરારની રૂઈએ સદર સર્વે નં. ૧૬૪૩ ની જમીન નંદુભાઈ ગોવિંદભાઈના માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ હતી, જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૧૮૫૮થી તા.૧૧-૦૯-૧૯૬૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૫) ત્યારબાદ સદર સર્વે નં. ૧૬૪૩ વાળી જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની એકર ૨-૦૧ ગુંઠાની ખેતીની જમીન તા.૦૯-૧૧-૧૯૮૩ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી શંકરલાલ જીવણલાલ શાહ તથા પિયુષકુમાર શંકરલાલ શાહ વિગેરેએ ખરીદ કરેલ જે દસ્તાવેજ તા.૩૧-૦૩-૧૯૮૪ ના રોજ રજીસ્ટર નં.૪૩૦ થી બુક નં.૧ ના વોલ્યુમ નં.૬૨૬ ના પાના નં.૧૯૯ થી ૨૧૦ ઉપર નોંધવામાં આવેલ, જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૫૨૨૦ થી તા.૨૬-૧૨-૧૯૮૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૬) ત્યારબાદ સર્વે નં. ૧૬૫૪/૧ ની જમીનોની બીજી જમીનો સહીત રહેણાંકના હેતુ સારૂ મકાનો બાંધી વિકાસ વિકાસ કરવા માટે "ઔડા" ની વિકાસ પરવાનગી નં. PRM/2777/9941 થી તા.૦૧-૧૧-૧૯૮૩ ના રોજ મેળવવામાં આવેલી હતી તથા તે પરવાનગીમાં મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે પ્લોટીંગ તથા રસ્તા મુકીને બીનખેતી લાયકના ઉપયોગની મંજુરી નં. બખપ-એસ.આર.-૧૮૫-૮૪ થી અમદાવાદ જીલ્લા પંચાયતના જીલ્લા વિકાસ અધિકારી સાહેબ પાસેથી તા.૦૪-૦૬-૧૯૮૪ ના રોજ મેળવવામાં આવેલ, જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૫૨૮૭ થી તા.૧૪-૦૬-૧૯૮૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૬) ત્યારબાદ સદર સર્વે નં.૧૬૫૪/૧ જમીન પૈકીની પશ્ચિમ તરફની ૨૨૬ ચો.મી. જમીન જે સદર આખા બીનખેતી લાયકના ઉપયોગ માટે મંજુર થયેલા પ્લાનમાં દર્શાવેલા ખાનગી પ્લોટ નં.૩૫ પૈકીના પુર્વ તરફના ભાગની જમીન તરીકે દર્શાવેલ છે તે જમીન (૧) રમણલાલ ગોવિંદભાઈ, (૨) કાન્તીલાલ ગોવિંદભાઈ, (૩) કેતન ગોવિંદભાઈ તથા (૪) કમલેશ ગોવિંદભાઈ પાસેથી શંકરલાલ જીવણલાલ શાહ તથા પિયુષકુમાર શંકરલાલ શાહ વિગેરેએ ખરીદ કરેલ જે દસ્તાવેજ તા.૨૧-૧૨-૧૯૮૪ ના રોજ રજીસ્ટર નં.૨૦૭૬ થી નોંધવામાં આવેલ, જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૫૬૯૬ થી તા.૨૫-૧૧-૧૯૮૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૭) ત્યારબાદ સદર જમીનમાં નવેસરથી પ્લોટીંગ કરીને તે મુજબના પ્લાન શંકરલાલ જીવણલાલ શાહ તથા પિયુષકુમાર શંકરલાલ શાહ વિગેરેએ ઔડા માં મંજુર કરાવીને તેની વિકાસ પરવાનગી હુકમ નં. PRM/4383/2361 થી તા.૧૯-૦૨-૧૯૮૧ ના રોજ મેળવેલી અને તે આધારે દહેગામ નગર પંચાયત કચેરીના ઠરાવ નં.૮૬ થી તા.૧૯-૧૦-૧૯૮૭ ના રોજ બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી મેળવેલી.

એ રીતેની સદર સર્વે નં.૧૬૪૩ તથા સર્વે નં.૧૬૫૪/૧ ની મળીને કુલ ૯૭૩૦ સ.ચો.મી. બીનખેતીની લાયકના ઉપયોગ વાળી સમગ્ર જમીન જેને "ઔડા" ની "એન.એ." ની પરવાનગી મુજબ ખાનગી પ્લોટ નં.૩૫ થી ૩૯ આપવામાં આવેલ તેમા શંકરલાલ જીવણલાલ શાહ તથા પિયુષકુમાર શાહ વિગેરેએ ૧૧ ખાનગી પ્લોટ જે કુલ ૭૯૧૧ સ.ચો.મી. ના થાય છે તે પ્રમાણે પાડીને બાકીની ૧૮૧.૮૫ સ.ચો.મી. જમીન રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ માટેની રાખીને તે મુજબનુ પ્લોટીંગ કરીને તે પ્રમાણેના પ્લાન તૈયાર કરેલ છે જે પૈકી ખાનગી પ્લોટ નં.૬ ની ૭૦૮.૨ સ.ચો.મી.ની જમીન બાકીની રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ ૧૮૧.૮૫ સ.ચો.મી. જમીનમાંના વગર વહેંચાયેલા ૧૧ માં ભાગના એટલે કે ૧૬૫.૩ સ.ચો.મી. ની માલિકી હક્ક હીસ્સા સહિતની સદર પ્લોટ વાળી જમીન શંકરલાલ જીવણલાલ શાહ તથા પિયુષકુમાર શંકરલાલ શાહ વિગેરેએ મહેશભાઈ હંસરાજભાઈ તથા હંસરાજભાઈ વાલજીભાઈનાઓને વેચાણ આપેલ, જે અંગેનો સને ૧૯૯૯ માં રજી. દસ્તાવેજ નં. ૩૧૬/૯૯ થી નોંધવામાં આવેલ

છે, જે અંગેની સીટી સર્વે નં. ૪૫૧૪ ની રેકર્ડમાં નોંધ નં.૪૪૦૯ થી તા.૧૮-૦૩-૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૮) ત્યારબાદ મહેશભાઈ હંસરાજભાઈ તથા હંસરાજભાઈ વાલજીભાઈનાઓએ સદર પ્લોટ નં. ૬ ની ૭૦૮.૨ સ.ચો.મી. વાળી જમીન તા.૨૮-૦૨-૨૦૧૭ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૩૦૨ થી હસમુખભાઈ શીવદાસભાઈને વેચાણથી આપેલ, જે અંગેની સીટી સર્વે નં. ૪૫૧૪ ની રેકર્ડમાં નોંધ નં.૫૮૧૭ થી તા.૨૧-૧૦-૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૯) ત્યારબાદ હસમુખભાઈ શીવદાસભાઈએ સદર પ્લોટ નં. ૬ ની ૭૦૮.૨ સ.ચો.મી. વાળી જમીન તા.૨૯-૦૫-૨૦૨૦ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૯૭૭ થી પ્રેસ્ટીઝ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીને ને વેચાણથી આપેલ, જે અંગેની સીટી સર્વે નં. ૪૫૧૪ ની રેકર્ડમાં નોંધ નં.૫૮૧૭ થી તા.૧૮-૦૭-૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(સી) મજકુર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર પેઢી વેચાણ દસ્તાવેજથી માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલા અને ત્યારબાદ મજકુર જમીનમાં અમોએ **"રાઘવ રેસીડેન્સી"** ના નામની સ્કીમ બાંધવાનું નક્કી કરેલ અને તે અંગેના પ્લાન તૈયાર કરી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરતાં અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી બ્લોક-...............બનાવેલ છે જે અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બાંધકામના નકશા મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન (અ.મ્યુ.કો.) માં રજુ કરેલ અને અ.મ્યુ.કો. દ્વારા યોજનાના બાંધકામના નકશા તા.૨૨-૦૭-૨૦૨૧ થી મંજુર કરી આપેલ છે અને તે મુજબ રહેણાંકીય બાંધકામ કરવા સારૂની રજાચિઠ્ઠી તા.૨૨-૦૭-૨૦૨૧ ના રોજ નીચે મુજબ આપવામાં આવેલ છે.

(એ) <u>બ્લોક નં. ....</u> <u>(રહેણાંકીય)</u>

આઈ.એફ.પી.નં. :- JSK/10/2020/0148

રજાચીઠ્ઠી નં.:- PRM/143/10/2020/277

એમ મળીને રહેણાંકીય હેતુ માટે ૧૪ (ચૌદ) ફલેટ્સ માટે પરવાનગી મેળવેલ છે.

(ડી) એકતરફવાળા દ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન નં.- .... થી તા...................... રોજનો છે,જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ આ સાથે એનેક્ષર- બી થી સામેલ કરેલ છે.

(ઈ) અને આ રીતે મજકુર જમીન આ બાનાખતના કરારના એકતરફવાળા ની કુલ સંયુક્ત માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(એફ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિઠ્ઠીને આધીન મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"રાઘવ રેસીડેન્સી"**નામની યોજના કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરામાં મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર **"રાઘવ રેસીડેન્સી"** નામની રહેણાંકીય ફલેટ્સની યોજનામાં કુલ .... ફલેટ્સ બનાવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે પૈકી **"રાઘવ રેસીડેન્સી"** ના બ્લોક ... માં આવેલ .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.......... ની આશરે .... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા, ... સમચોરસમીટર બાલ્કની એરીયા તથા

.... સમચોરસમીટર વોશ એરીયા એમ મળીને કુલ્લે.......... સમચોરસમીટરનાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીન સહિતની મિલકત યાને પરીશીષ્ટ-૨ માં દર્શાવ્યા મુજબની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં મજકુર ફલેટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનાં ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-સી માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર ફલેટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાનાં વગર વહેંચાયેલ હક્કો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

★ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે "કોમન એરીયા" તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

★ મજકુર ફલેટ્સ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે "મજકુર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.

★ મજકુર ફલેટ્સની આંતરીક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર ફલેટ્સની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર ફલેટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

★ મજકુર ફલેટ્સનાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ સ્પેસીફીકેશનની વિગતો આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૩(એનેક્ષર-ડી) માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(જી) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ મજકુર યોજનાની સંપુર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેશીફીકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાનાં અધિકૃત આર્કિટેકટ મનોજ કાનાણી, અમદાવાદ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા મજકુર યોજનાનું સ્ટ્રકચર "સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર"- કેતન કે.પટેલ દ્વારા કરવામાં આવેલ છે તે તમામ વિગતો તેમજ મજકુર જમીનનાં અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમનાં કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(એચ) મજકુર ફલેટનું બાંધકામ આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન પુર્ણ થયેથી એક તરફવાળાએ અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ(બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધીન બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારની તરફેણમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(આઈ) બીજી તરફવાળાએ મજકુર ફલેટનાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા.................. /- અંકે રૂપીયા.............................. પુરા એકતરફવાળાને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% કે તેથી વધારે રકમ એકતરફવાળાને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(જે) અને આ રીતે એકતરફવાળા લખી આપનાર તથા બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારે મજકુર મીલકતનાં વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાતરી, બાંહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા લખી આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂા................... /- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ અપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

<u>શરતો:-</u>

(૧) મજકુર યોજનાનાં મંજુર થયેલ પ્લાન,ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષીંગીક મજકુર મીલકતવાળા બ્લોક નં.......... માંના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં......... ને એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મીલકત સહીતનાં તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનીક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સૂચના મુજબ સુધારા વધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે એકતરફવાળા કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સીવાય જો મજકુર મીલકત સહીતનાં બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે એકતરફવાળા આ કરારનાં વેચાણ લેનારની લેખીત સંમતીથી કરવાનાં છે અને રહેશે.

૧(એ) એક તરફવાળા જમીન માલીકે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને મજકુર યોજનામાં રહેણાંકનાં ફલેટ્સ પૈકી,

★ મજકુર બ્લોક નં.......... માંના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં......... ની આશરે .... સ.ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા, ...સ.ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તથા........ સ.ચો.મી. વોશ એરીયા એમ મળીને કુલ્લે ......સ.ચો.મી.નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સ.ચો.મી.ની જમીન સહિતની મિલકતની કુલ કિંમત રૂા.......... અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧(બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ રકમ તેમજ આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ એવેજ પૈકી રૂા......................... /- અંકે રૂપીયા .... પુરાની રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે, જે એકતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના છે.

॥ <u>અવેજ પહોંચ્યાની વિગત જે</u> ॥

રૂા..............-૦૦	અંકે રૂપીયા .... પુરાનો ...., ..., શાખાનો ચેક/ડી.ડી.નં................, તા..............ના રોજનો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારના નામનો આપેલ છે, જે અમોને મળી ગયેલ છે.
રૂા..............-૦૦	અંકે રૂપીયા .... પુરાનો ...., ..., શાખાનો ચેક/ડી.ડી.નં................, તા..............ના રોજનો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારના નામનો આપેલ છે, જે અમોને મળી ગયેલ છે.

રૂા............-૦૦ **અંકે રૂપીયા .... પુરા...**

<u>૧(સી)</u> <u>વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ તા. .... સુધીમાં નીચે મુજબ ટુકડે-ટુકડે અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તે બાબતની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી .... દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.</u>

એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે /પહેલાં રૂા. .... (અંકેરૂપિયા .... પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં)

આગોતરી ચુકવણી આથવા અરજી ફી તરીકે ચૂકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેલી રૂા. ....(અંકે રૂપિયા ....) ની રકમ નીચે મુજબ ચૂકવવા સંમત થાય છે.

(૧)રૂા. ....(અંકે રૂપિયા .... પુરા)(કુલ કિમંતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચૂકવવામાં આવશે.

(૨)રૂા. ....(અંકે રૂપિયા .... પુરા)(કુલ કિમંતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન આથવા પાંખનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૩)રૂા. ....(અંકે રૂપિયા .... પુરા)(કુલ કિમંતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન આથવા પાંખનું,પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૪)રૂા. ....(અંકે રૂપિયા .... પુરા)(કુલ કિમંતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની દીવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાંનું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૫)રૂા. ....(અંકે રૂપિયા .... પુરા)(કુલ કિમંતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટનાં સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લિફ્ટ વેલ્સ,ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૬)રૂા. ....(અંકે રૂપિયા .... પુરા)(કુલ કિમંતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન આથવા પાંખનું બહારનું પ્લમીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર,એલિવેશન, વોટરપ્રૂફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૭)રૂા. ....(અંકે રૂપિયા .... પુરા)(કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીનાં પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરિયાતો જે વેચાણ-ખાતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય - નુંકામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૮)રૂા. ....(અંકે રૂપિયા .... પુરા)ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટના કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવામાં આવશે.

૧ (ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતાં ટેક્ષ સીવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીનાં ચુકવવાપાત્ર જી.એસ. ટી, શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો , સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા લખી આપનારની સુચના મુજબ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

૧ (ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતનાં વધારા સીવાયની કિંમત છે, સીવાય કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા અગર સ્થાનીક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય કર,વેરા, વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનાં ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાંઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળાએ આ કરારનાં વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાનાં રહેશે તેની એકતરફવાળા તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીનાં તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

૧ (એફ) મજકુર ફલેટનાં કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ બીજી તરફવાળાએ ચકાસેલ છે. આ કરારના લખીઆપનાર તેવા બાંધકામમાં વધુમાં વધુ ૩% જેટલો વધારો - ઘટાડો કરી શકશે અને બંને પક્ષકારો ધ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટનાં નક્કી થયેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછાં ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમનાં દિવસથી ગણતાં એમસીએલઆર + ૨% (બે ટકા) નાં વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દિન-૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં એકતરફવાળાએ પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાનાં ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાળાએ મજકુર યુનીટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીનાં જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારનાં એકતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

૨. આ કરારના એકતરફવાળા મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર ફલેટો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મેળવીને બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનું પાલન કરવા બંધાયેલ છે. તેમજ બીજી તરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને બાંધકામનાં સમયાતંરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧ (સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવા બંધાયેલ છે.

૩.૧ જો એકતરફવાળા આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર ફલેટનો કબજો બીજી તરફવાળાને સમય મર્યાદામાં સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો બીજી તરફવાળાએ આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધીન મજકુર ફલેટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મુજબ મજકુર ફલેટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીનાં સમય માટે એકતરફવાળાએ આ કરારનાં બીજીતરફ વાળાને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક એમસીએલઆર

+ ૨% (બે ટકા) મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળા દ્વારા આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબની પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો બીજી તરફવાળાએ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨% (બે ટકા) મુજબનું વ્યાજ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

૩.૨ બીજી તરફવાળા દ્વારા જો પેરા-૧ (સી) પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની બીજી તરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર બીજી તરફવાળા દ્વારા સળંગ માસીક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો તે ઉપર પેરા-૩.૧ માં જણાવ્યા મુજબ બીજી તરફવાળા પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધીત રાખીને એકતરફવાળા મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાનું ગણાશે જો એકતરફવાળા મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં એકતરફવાળાઓએ આ કરારનાં બીજી તરફવાળાને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ બીજી તરફવાળાના આપવામાં આવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ-મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા આપમેળે મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર કાયદેસરની રદ નોંધણી કરાવી રદબાતલ કરી શકશે અને બાનાખતનાં કરારને રદ કરવા માટે થતો તમામ ખર્ચ આ કરારના બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

વધુમાં એકતરફવાળા દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામા આવે તો બીજી તરફવાળા દ્વારા પેરા-૧ (સી) હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય અને તેવા સમયે ચુકવેલ રકમમાંથી ભરપાઈ થયેલ જી.એસ.ટી.ની રકમ અને બાનાખત કેન્સલેશન ખર્ચ સહીતની રકમ બાદ કરી

બાકી રહેતી રકમ પરત કરવામાં આવશે વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાની સંમતિ લીધા વગર બાનાખતની મુદત બાદ કે કોઈપણ શરતોનો ભંગ થાય તો અમો લખી આપનાર આ બાનાખત સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી કે નોટરી સમક્ષ હાજર રહી એક તરફ રજૂ કરી રદ/કેન્સલ કરી/કરાવી શકીશું અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે આપવાનો છે અને રહેશે તેવી કબુલાત તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને આપેલ છે.

૪. મજકુર ફ્લેટમાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ સ્પેશીફીકેશનની વિગતો આ સાથેનાં એનેક્ષર-ડી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

૫. મજકુર ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબ્જો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળાએ આ કરારના બીજીતરફવાળાને તા. 31/03/2024 સુધીમાં સોંપાવનો રહેશે જો એકતરફવાળા અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારનાં સંજોગો સીવાયના કારણે મજકુર ફ્લેટનો કબ્જો બીજીતરફવાળાને સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા દ્વારા ચુકવેલ રકમ પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે, તો એકતરફવાળા મજકુર મીલકતના વેચાણથી પ્રાપ્ત કરેલ વેચાણ અવેજની રકમો તેમને જે તે તારીખે મળેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૩.૧ માં જણાવ્યા મુજબનાં વ્યાજ સહીત તેવી તમામ રકમો એકતરફવાળા આ કરારનાં બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર ફ્લેટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર ફ્લેટનો કબજો નીચેના કારણોસર બીજી તરફવાળાને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા મજકુર ફ્લેટનો કબ્જો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

★ જો કોઈ યુધ્ધ,સામાજીક ધાંધલ ધમાલ , કુદરતી આફતોને કારણે,

★ કેન્દ્ર રાજ્ય કે સ્થાનીક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા કોઈ

કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,

★ મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

★ જો એકતરફવાળાએ નિયત સમયમાં બાંધકામ પુરા કર્યા હોય , તેમજ બાંધકામ વાપરવાની રજાચીઠ્ઠી મેળવવા અરજી પણ નિયત સમયમાં કરી દીધી હોય તેમ છતાં ઓથોરીટી પાસેથી બાંધકામ વાપરવાની રજાચીઠ્ઠી મળવામાં વિલંબ થાયતો,

<u>૬.૧ કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી..</u>

બીજી તરફવાળા મજકુર મીલકત અંગેના આ બાનાખતનાં કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ એકતરફવાળા દ્વારા અ.મ્યુ. કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે એકતરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપી દીધેલ છે તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર બીજી તરફવાળાને આપશે અને તે અંગેની લેખીત જાણ કરતાં પત્રથી દિન-૧૫ (પંદર) સુધીમાં બીજી તરફવાળાએ મજકુર ફ્લેટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા પાસેથી બાકીનો તમામ અવેજ ચુકવી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર ધ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે-તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાહેંધરી આપે છે બીજીતરફવાળા મજકુર યોજના નાં યોગ્ય વહીવટ સારુનાં માસીક મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો એકતરફવાળાને અગર/ અને સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલ છે અને રહેશે. એક તરફવાળા મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી દિન-૭ સુધીમાં બીજી તરફવાળાને લેખીત જાણ કરી આપી શકશે.

૬.૨ મજકુર ફ્લેટનાં કબજા અંગેની નોટીસ બીજી તરફવાળાને મળેથી દિન-૧૫ (પંદર) સુધીમાં બીજી તરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી મજકુર ફ્લેટનો કબજો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે.

૬.૩ જો બીજીતરફવાળા ઉપર પેરા-૬.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાહેંધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સ્વીકારતા સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો બીજી તરફવાળા તે મુજબનો કબજો સ્વીકારવામાં કસુર કરે તો પણ બીજી તરફવાળા નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહીત એકતરફવાળાને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહીત એકતરફવાળાને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૬.૪ મજકુર ફ્લેટનો કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો બીજી તરફવાળાને મજકુર ફ્લેટ અગર તેના મજકુર ફ્લેટના બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ એક તરફવાળાને મળેથી એક તરફવાળાઓ સૌપ્રથમ તેવી કહેવાતી ક્ષતિની ચકાસણી કરાવવાની રહેશે અને ચકાસણી કરતાં ક્ષતિ હોવાની રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો, જ્યાં સુધી શક્ય હશે ત્યાં સુધી તેવા તમામ જગ્યાએ એકતરફવાળઓએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન એકતરફવાળા પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી એકતરફવાળાની નિયંત્રણ બહારનાં સંજોગોને કારણે કુદરતી આફતનાં કારણે અગર બીજી તરફવાળા, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભુલના કારણે અથવા પાડોશીના મકાનમાં તેમની ભુલ, રીપેરીંગના કારણે જો કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો એકતરફવાળા તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

૭. સદરહું પરિશીષ્ટમાં જણાવેલ સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના હેતુ માટે જે બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે બાંધકામવાળી મિલકતમાં આવેલ રહેણાંક હેતુની મિલકત **"રાઘવ રેસીડેન્સી"** એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહું નામમાં ફેરફાર કરવાનો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી તેમજ **"રાઘવ રેસીડેન્સી"** નામની યોજનામાં આવેલ ફલેટનો ઉપયોગ રહેણાંકીય હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે.

૮. મજકુર યોજનામાં જોગવાઈ કરેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારુ એકતરફવાળા જે એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના કરે તેમા બીજી તરફવાળાએ સભ્ય થવુ ફરજીયાત રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી "મજકુર સોસાયટી" તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી , કારોબારી સભ્યોની હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહીતી એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપુર્ણ કરીને એકતરફવાળાને સહી-સીક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે અને મજકુર સોસાયટી અને મજકુર સોસાયટીનાં જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર, ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબનાં સુધારા વધારા

પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજી તરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહી અને જો બીજી તરફવાળા આ બાબતે એકતરફવાળાને જરૂરી સહકાર નહી આપે, તો એકતરફવાળા યોગ્ય કાયદેસરની કાર્યવાહી કરીને તેવા બીજી તરફવાળા પાસેથી દંડ વસુલાત કરી શકશે કે તેમને યોગ્ય લાગે, તે કાર્યવાહી કરી શકશે.

૯. એકતરફવાળા દ્વારા મજકુર ફલેટનો કબજો લઈ વાપરવા પાત્ર છે તે મુજબની દિન-૩૦ ની લેખીત નોટીસ બીજી તરફવાળા મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતાં વગર વહેચાયેલ જમીનના હક્કો મુજબ જે કોઈપણ વરાડે પડતાં ટેક્ષ, વેરા , મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, માસીક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા સમારકામ, સુધારા-વધારાનાં ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ, કામદારો એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેનાં પગાર /ફી તેમજ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલ છે અને રહેશે જયાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે બીજીતરફવાળાએ માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ રુપે બ્લોક-એ, તથા બીમાં આવેલ રહેણાંકીય ફ્લેટ્સ માં રૂા............/- અંકે રૂપીયા .... પુરા એકતરફવાળાને ચુકવવાને રહેશે, બીજી તરફવાળા દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસીક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી / સંસ્થા/મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી એકતરફવાળા પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી એક તરફવાળાએ ઉપર મુજબનાં ખર્ચ કરવાનાં રહેશે.

૧૦. આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ યોજના અંગે બીજી તરફવાળાને અન્ય જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થતો હશે તેવા તમામ ખર્ચની રકમો મજકુર ફલેટનો કબજો સ્વીકારતાં સમયે બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૧. મજકુર જમીન પૈકી વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનાં હક્કો બીજીતરફવાળાને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા પાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીનાં નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર ફ્લેટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા જવાબદાર છે અને તે સંજોગોમાં જે તે એકતરફવાળા તેવી સુચિત ગ્રહમંડળીના સભ્ય હોવાનુ ગણાશે.

<u>૧૨.</u> <u>એકતરફવાળા ખાતરી અને બાહેંધરી આપે છે કે .</u>

૧૨.૧ આ કરારનાં એકતરફવાળાના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને એકતરફવાળા કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો એકતરફવાળાને સંપુર્ણ હક્ક અને અધીકાર છે.

૧૨.૨ મજકુર યોજનાનાં વિકાસ સારુ જે-તે સક્ષમ કચેરી / અધીકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ / હુકમો / પરવાનગીઓ એકતરફવાળાએ મેળવેલ છે તેની તેઓ બાહેંધરી આપે છે.

૧૨.૩ મજકુર જમીનની ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.

૧૨.૪ મજકુર જમીન અંગે કોઈપણ મુકદમાં હાલ જારી નથી.

૧૨.૫ મજકુર જમીન , મજકુર યોજના અને મજકુર ફલેટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ એકતરફવાળા કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોઈપણ પરવાનગી હુકમો, મંજુરીઓ

મેળવવાની થાય તે પણ કાયદેસરની પ્રક્રીયા કરીને મેળવવાની રહેશે તેમજ એકતરફવાળા મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર ફ્લેટ અંગે જે કોઈપણ કાયદા, જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.

૧૨.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ એકતરફવાળા કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને મજકુર મીલકતનાં રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય એકતરફવાળાએ કરેલ નથી.

૧૨.૭ બીજી તરફવાળાને અસર કરે તે મુજબનાં મજકુર યોજના કે તેનાં કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર ફ્લેટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતનાં કરારો, લખાણો, વ્યવહારો એકતરફવાળાએ કરેલ નથી.

૧૨.૮ મજકુર ફ્લેટનું બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે એકતરફવાળા ઉપર કોઈ મનાઈ હુકમ નથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે તે ઓ અબાધીત નથી તેની એકતરફવાળા આથી બાહેંધરી આપે છે.

૧૨.૯ મજકુર યોજનાનાં તમામ ફ્લેટ્સનું વેચાણ થયેથી એકતરફવાળા મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાની ડીપોઝીટની રકમ તથા તેમાથી થયેલ ખર્ચ સહીતનાં હિસાબો સહીત તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૨.૧૦ મજકુર ફ્લેટનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય, ત્યાં સુધી એકતરફવાળાએ મજકુર યોજનાનાં સંદર્ભમાં મજકુર ફ્લેટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૨.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો

કોઈ સ્થાનીક / રાજ્ય / કેન્દ્ર સરકાર ધ્વારા જાહેરનામું વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ એકતરફવાળાને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

૧૨.૧૨ સદરહું મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી. આ મિલકત દહેગામ વિસ્તારમાં આવેલી છે તે વિસ્તાર શાંત વિસ્તાર છે અને અશાંત વિસ્તાર ન હતો અને નથી. તેથી સદરહું મિલકત અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલકત તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી, તેની અમો એકતરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

૧૩. વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેનાં કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર ફલેટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતી આથી એકતરફવાળાને ખાતરી અને બાહેંધરી આપે છે કે,

૧૩.૧ બીજીતરફવાળાને મજકુર ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી બીજીતરફવાળાએ મજકુર ફલેટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાનાં ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર ફલેટને અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય ફલેસને તેમજ મજકુર યોજનાનાં અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબનાં કોઈપણ જાતનાં સુધારા વધારા મજકુર ફલેટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે એકતરફવાળા અગર સક્ષમ હુકમતી અધીકારીની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાનાં છે અને રહેશે.

૧૩.૨ મજકુર ફલેટને અગર મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરનાં અને જોખમી પ્રવાહી,માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર ફલેટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ મજકુર ફલેટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયા,દરવાજા, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ અગર અન્ય ફલેટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન

1274.79

તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૩.૩ બીજી તરફવાળાએ મજકુર ફલેટનાં આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય ફલેટો કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર ફલેટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર મજકુર ફલેટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીનાં જોડાણો કે વિજળીનાં જોડાણોમાં એકતરફવાળા અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનીક સક્ષમ અધીકારીની લેખીત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાનાં નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની હોવાનું ગણાશે.

૧૩.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર **"રાઘવ રેસીડેન્સી"** જ રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં

૧૩.૫ મજકુર યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવા કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવશે તેવા વધારાનાં ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૩.૬ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે બીજીતરફવાળાએ મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાનાં ફલેટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૩.૭ એકતરફવાળા અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સૂચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં બીજી તરફવાળાએ સ્થાનીક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીક્યોરીટી ડીપોઝીટની

રકમો તેમજ માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૩.૮ મજકુર ફ્લેટનાં સ્થાનીક અધીકૃત કચેરીને ચુકવવા પાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો બીજી તરફવાળાએ યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ મજકુર ફ્લેટમાં બીજી તરફવાળા દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૩.૯ જયાં સુધી એકતરફવાળા અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ એકતરફવાળા મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતનાં કરારનાં લાભ અને પરિબળ સહીત મજકુર ફ્લેટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન, તબદીલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૩.૧૦ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ એકતરફવાળા તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતીનિયમોનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતીનિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનું પણ બીજી તરફવાળાએ અગર વખતોવખતનાં કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજય સરકાર કે સ્થાનીક હુકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો, કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર બીજીતરફવાળા મજકુર ફ્લેટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતાં હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની છે અને રહેશે. તેમજ કબજો લીધા પછી પણ સર્વિસ સોસાયટીની પુર્વ મંજુરી વગર અને સર્વીસ સોસાયટી નક્કી કરે, તે ટ્રાન્સફર ફી ભર્યા વગર પોતે ખરીદ કરેલ ફ્લેટ વેચાણ કરી શકશે નહીં.

૧૩.૧૧ બીજીતરફવાળા આ કરારનાં એકતરફવાળાને તથા તેનાં સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને

1274179

યોગ્ય સમયે મજકુર ફલેટની પરિસ્થીતીની ચકાસણી કરવા મજકુર ફલેટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૪. એકતરફવાળાને મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે એકતરફવાળાને સ્થાનીક નેશનલાઈઝ બેંકમાં ખાતુ ખોલવાવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો એકતરફવાળાઓએ માત્ર તે મુજબનાં ખર્ચ સારુ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૫. આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગને કોઇપણ સંજોગોમાં મજકુર ફલેટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહી તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર ફલેટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો સીવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહી અને અને જયાં સુધી એકતરફવાળા દ્વારા મજકુર યોજનાનાં ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીંગ, લોબી, સીડી, તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યા સુધીની તમામ હક્કો એકતરફવાળાનાં હોવાનું ગણાશે.

૧૬. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશીષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારનાં પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર ફલેટનાં વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર ફલેટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખીક કે લેખીત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદ્દબાતલ ગણવામાં આવે છે.

૧૭. આ બાનાખતનાં કરારની શરતો, જોગવાઈઓમાં સર્વ પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.

૧૮. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર

ફલેટનાં વેચાણ લેનાર તેમજ તેનાં કુટુંબનાં સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો વખતનાં માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ,મંજૂર રાખે છે.

૧૯. જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર /રાજ્ય સરકારનાં કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ / કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે તમામ પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

૨૦. બીજીતરફવાળાએ મજકુર યોજનાનાં અન્ય ફલેટમાં બીજીતરફવાળાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે એકતરફવાળા ધ્વારા મજકુર ફલેટનાં કાર્પેટ એરીયા + બાલ્કનીના કુલ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયામાં બીજીતરફવાળાને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક,હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

૨૧. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર ફલેટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારુ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો સર્વ પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાનાં રહેશે.

૨૨. અમો એક તરફવાળા આથી જાહેર કરીએ છીએ કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર 1274.79 ચો.

મી. છે અને એકતરફવાળાએ પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.(ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી-જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે 1912.19 ચો. મી.એફ.એસ.આઈ વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉક્ત પરિયોજના માં એકતરફવાળાએ, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે 1909.25 ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચિત એફ. એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને એકતરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને સદરહુ મિલકતનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ માત્ર એક તરફવાળાની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે મજકુર ફ્લેટ ખરીદવા સંમત થયા છે,

વધુમાં બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવ્યા પછી વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. (ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) ઉપરાંત વધારાની એફ.એસ.આઈ. (ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) તેમજ ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. (ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) તેમજ ધાબાના હક્ક અધિકાર સદરહુ સોસાયટીના રહેશે અને તેવા હક્ક અધિકાર એક તરફવાળા યાને કે વેચાણ આપનાર રહેશે નહી.

૨૩. આ બાનાખતના કરારમાં **જીતેન્દ્રભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ** એ લખી આપનાર એકતરફવાળા **"પ્રેસ્ટીઝ બિલ્ડકોન"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારની રૂઈએ સહી-મત્તા કરેલા છે. અને મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર નોંધણી અર્થે સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, દહેગામ ની કચેરીમાં રજુ કરેલ છે.

૨૪. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરારને આ બાનાખતનાં પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ પત્રવ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોનાં નીચે જણાવ્યા મુજબનાં સરનામે રજીસ્ટર્ડ

પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ ઈમેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણપત્ર મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

એકતરફવાળા- લખી આપનાર :

નામ : **"પ્રેસ્ટીઝ બિલ્ડકોન"**

સરનામું : રજી. ઓફીસ :-એ-૮, સુદામા કોમ્પલેક્ષ, શિવશક્તિ માર્કેટની સામે, મોડાસા રોડ,દહેગામ, ગુજરાત.

ઈમેઈલ : prestigebuildcon2021@gmail.com

બીજીતરફવાળા- લખાવી લેનાર :

નામ : ....

સરનામું : ....

ઈમેઈલ :

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબનાં એકતરફવાળા યાને લખી આપનારાઓએ બીજી તરફવાળાની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર ધ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતિમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૫. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરાર તેમજ તબદીલીનાં દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબનાં અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે અંગે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફીનો ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૨૬. જો આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ તમામ

પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જ તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા લાવવાનું રહેશે.

૨૭. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્દ્ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતનાં કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીનાં અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

૨૮. પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના પર કોઈ બોજો(ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તતપુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર(જોગવાઈ) હોય તેમ છતા આવો શાનગીરો કે બોજો ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સમંત થનાર એલોટીના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

૨૯. ફ્લેટનુ બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સમક્ષ સત્તા મંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકા થી વધુ હોવો જોઈએ નહી. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય, તો પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણા, એલોટીએ આવા વધુ નાણા જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી એમસીએલઆર+૨ ટકા ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે, એલોટીને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો પ્રમોટર ચુકવણી કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ

(માઈલસ્ટોન) મુજબ એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારની સમજુતી મુજબ ચો.મી.દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

પરીશીષ્ટ-૧

(મજકુર જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ દહેગામના દહેગામ તાલુકાનાં મોજે-દહેગામ ગામની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૪૩ તથા ૧૬૫૪-૧ જેનો સીટી સર્વે નં.૪૫૧૪(જુનો સીટી સર્વે નં.૪૫૪૯ તથા ૪૫૫૨) ની ૬૬૭૯૧ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૩(દહેગામ)માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૪૪૪/૧ ની જમીનમાં અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની સબ પ્લોટ નં.૬ ની ૭૦૮.૨ સ.ચો.મીટર નગર પાલિકા આ નં.૮૦૮૧, સેન્સસન નં.૬ વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ...

<u>સબ પ્લોટ નં. ૬ ના ખુંટચારની વિગત જે</u> :-

પૂર્વે :- સદર પ્લોટની હદ મુકી રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- સદર પ્લોટની હદ મુકી ખાનગી રસ્તો આવેલ છે.

ઉત્તરે :- સદર પ્લોટની હદ મુકી પ્લોટ નં.૭ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- સદર પ્લોટની હદ મુકી સદર સર્વે નં. ૧૬૪૯ આવેલ છે.

પરીશીષ્ટ-૨

(મજકુર મીલ્કતનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ દહેગામના દહેગામ તાલુકાનાં મોજે-દહેગામ ગામની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૪૩ તથા ૧૬૫૪-૧ જેનો સીટી સર્વે નં.૪૫૧૪(જુનો સીટી સર્વે નં.૪૫૪૯ તથા ૪૫૫૨) ની ૬૬૭૯૧ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૩(દહેગામ)માં થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૪૪૪/૧ ની જમીનમાં

અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની સબ પ્લોટ નં.૬ ની ૭૦૮.૨ સ.ચો.મીટર નગર પાલિકા આ નં.૮૦૮૧, સેન્સસન નં.૬ વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર આવેલ "રાઘવ રેસીડેન્સી" નામની યોજના આવેલ છે, તે યોજનામાં આવેલ બ્લોક નં.......... માંના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં......... ની આશરે .... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા, ... સમચોરસમીટર બાલ્કની એરીયા તથા........ સમચોરસમીટર વોશ એરીયા એમ મળીને કુલ્લે ...... સમચોરસમીટરનાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસ મીટરની જમીન સહિતની મિલકત...

<u>તેના ખુંટચારની વિગત જે</u> :-

પૂર્વે	:	................................આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	.... આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	.... આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	.... આવેલ છે.

<u>પરીશીષ્ટ-૩</u>

<u>કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ(રહેણાંકીય)</u>

<u>આકર્ષક પ્રવેશ ધ્વાર, સોસાયટી ફરતે કમ્પાઉન્ડ વોલ, આરસીસી રોડ.....</u>

<u>એનેક્ષર-એ</u>

મજકુર ફ્લેટને લગતાં લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

<u>એનેક્ષર-બી</u>

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

<u>એનેક્ષર-સી</u>

મજકુર ફ્લેટનાં ફલોર પ્લાનની નકલ

<u>એનેક્ષર-ડી</u>

<u>રહેણાંકીય :-</u>

૧. <u>ફલોરીંગ</u> :- ડ્રોઈંગ રૂમ, ડ્રાઈનિંગ રૂમ, કીચન તથા બધા બેડરૂમમાં ની વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ, વરંડા, પાર્કીગ તથા બાલ્કનીમાં રસ્ટીક ટાઈલ્સ, ધાબા ઉપર ચાઈના મોઝેક...

૨. <u>રસોડું</u> :- પ્લેટફોર્મ નેચરલ ગ્રેનાઈટ ટોપવાળું, પ્લેટફાર્મની દીવાલ પર લીન્ટલ લેવલ સુધીની ટાઈલ્સ

૩. <u>સીંક</u> :- સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીંક

૪. <u>સ્ટોર</u> :- કોટાસ્ટોનના સેલ્ફ સાથે.

૫. <u>ડોર</u> :- બન્ને બાજુથી લેમીનેટ સાથેનો આર્કષક મેઈન ડોર તથા બાકીના બધાજ દરવાજા ફલશ ડોર.

૬. <u>બારીઓ</u> :- એલ્યુમીનીયમ સેકશન અને આર્કષક ગ્લાસ સાથે.

૭. <u>શૌચાલય અને બાથરૂમો</u> :- બધીજ દીવાલો પર ઉંચી ગુણવત્તાવાળી ગ્લેઝ/ સિરામિક ટાઈલ્સ, ઉંચી ગુણવત્તાવાળું વોશબેસીન, બધાજ બાથરૂમો અને ટોઈલેટમાં વોટર પ્રુફીંગ....

૮. <u>વીજળીકરણ</u> :- સીંગલ ફેઝ કન્સીલ્ડ આઈ.એસ.આઈ.માર્કાનું કોપર વાયરીંગ મોડયુલર સ્વીચો સાથે, એમ.સી.બી.ડિસ્ટ્રીબ્યુશન બોર્ડ આઈ.એસ.આઈ. ઈલેકટ્રીકલ એસેસરીઝ સાથે.

૯. <u>દિવાલો :-</u> અંદરની દિવાલો પર પુટ્ટી સાથે માલા પ્લાસ્ટર તથા બહારની દિવાલો પર ડબલ કોટ ટીપ્પણી પ્લાસ્ટર.

૧૦. <u>કલર :-</u> બહારની દિવાલો પર ફુલ્લી એક્રેલીક પેઈન્ટ અને અંદરની દિવાલો પર પુટ્ટી ફીનીશ.

૧૧. <u>પ્લમ્બીંગ :-</u> માન્ય કંપનીના બાથ ફીટીંગ્સ.

૧૨. <u>પાણીની સુવિધા :-</u> ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા, પ્રેસર સિસ્ટમ તથા સોસાયટીના પ્રાઈવેટ બોર સાથે.

૧૩. <u>ટેરેસ :-</u> ગરમીથી બચવા માટે ચાઈના મોઝેક ફલોરીંગ.

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ તમોને અમારી રાજીખુશી, અક્કલ, હોંશીયારીથી લખી આપ્યો છે, જે અમો ભાગીદારી પેઢી તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, વહીવટકર્તા, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એજન્ટો, સકસેસરો, કુલ મુખત્યાર વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ...... માહે.............. સને ૨૦૨૧ નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

<u>લખી આપનાર -</u>

પ્રેસ્ટીઝ બિલ્ડકોન

એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેનાં વતી, થકી

અને તરફથી તેના વતી, થકી અને તરફથી

તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર

જીતેન્દ્રભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ ____________________

<u>સાક્ષીઓની સહી</u> :-

૧.____________________

૨.____________________

રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

<u>લખી આપનાર-બીજી તરફવાળા</u> :- <u>ફોટો</u> <u>અંગુઠાનું નિશાન</u>

પ્રેસ્ટીઝ બિલ્ડકોન

એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેનાં વતી, થકી

અને તરફથી તેના વતી, થકી અને તરફથી

તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર

જીતેન્દ્રભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ

<u>લખાવી લેનાર-એક તરફવાળા</u> : <u>ફોટો</u> <u>અંગુઠાનું નિશાન</u>

....