

RERA Reg. No. _____ થી નંદાએલ 'Serene Edifice' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ફ્લેટને વેચાણ આપવા અંગેનું બાનાખત.

શ્રી

બાનાખત

સંવત ૨૦૭૫ ના શ્રાવણ વદ ને વાર તા. માહે ઓગષ્ટ સને ૨૦૧૯ ના દિને

આ બાનાખત લખી લેનાર,

પહેલા પક્ષવાળા :-

..... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. આસરે ધંધો છે.

..... જેમનો **AADHAAR NO.** _____ છે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે એલોટી કે તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ બાનાખત લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દાઓ, સક્સેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર,

બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીક :-

શ્રી નિલેશકુમાર રમણભાઈ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૭ આસરે ધંધો ખેતી છે. મોટા ફળીયા, હનુમાનજીના મંદિરની પાસે, હરણી ગામમાં, તા.જી. વડોદરા-૩૯૦૦૨૨. જેમનો **AADHAAR NO. 2039 9414 3827** છે. તેઓના કુલ મુખત્યાર શ્રી રાકેશભાઈ નારાણભાઈ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૪ આસરે ધંધો વેપાર છે. ૭, રાજેશ્વર રેસીડન્સી, વાલમ હોલની પાસે, હરણી-હાલોલ રોડ, વડોદરા. જેમનો **AADHAAR NO. 9858 4625 6454** છે. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા જમીનના માલીક કે વેચાણ આપનાર કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો આ

બાનાખત લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દાઓ, સક્સેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. તથા

ત્રીજા પક્ષવાળા/આયોજક/પ્રમોટર/સંમતિ આપનાર :-

ક્રિએટીવ એન્ટરપ્રાઇઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ ૧૦૨, વલ્લભ એવન્યું, ચંદ્રાવલી ચાર રસ્તા, પાણીની ટાંકી રોડ, કારેલીબાગ, વડોદરા એ ઠેકાણો આવેલી છે, તે ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી રાકેશભાઈ નારાણભાઈ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૪ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો **AADHAAR NO. 9858 4625 6454** છે. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં ત્રીજા પક્ષવાળા કે ડેવલપર કે આયોજક કે પ્રમોટર કે સંમતિ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની ભાગીદારી પેઢી તથા તે ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના જે ભાગીદારો અસ્તિત્વમાં હોય તે તમામ ભાગીદારો તથા તે તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દાઓ, સક્સેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે,

અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન, કે જે મોજે ગામ હરણી તા. વડોદરાના રે.સર્વે નં. ૪૯ પૈકી ૧ તથા ૪૯ પૈકી ૨, નગર રચના યોજના નં. ૧ (હરણી)ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૪ પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૬૪/૧ તથા ૬૪/૨, કે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૨૯૦૪ છે, તે જમીન પૈકી **પશ્ચિમ દિશા તરફની ૧૯૭૫ ચો.મી.** ક્ષેત્રફળવાળી છે, તે જમીન અંગે અમો બીજા પક્ષવાળાએ ત્રીજા પક્ષવાળાને એક વિકાસ કરવા અંગેનો કરાર તા. ૨-૪-૨૦૧૯ ના રોજ કરી આપેલ છે. જે કરાર, વડોદરા સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, વડોદરા-૫ (બાપોદ)ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં ૪૧૯૪ નંબરે તા. ૩-૪-૨૦૧૯ ના રોજથી નંદાએલ છે. જેથી ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર બાનાખતમાં સંમતિ આપનાર તરીકે લીધેલા છે. તેમજ તે કરારના આધારે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં નક્કશા મંજૂર

કરાવીને, સદર જમીનમાં, ‘SERENE EDIFICE’ એ નામ રાખીને દુકાનો તથા રહેણાંકના ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલું છે. જે યોજનાની નોંધણી અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત કરાવેલ છે, જેનો નોંધણી નં. છે. તેમજ તેવા ઉપર જણાવેલ વિકાર કરવાના કરાર આધારે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર દુકાન તથા રહેણાંકના ફ્લેટો વેચવાનો તેમજ તેવા રહેણાંકના ફ્લેટો તથા દુકાનો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય, તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો ત્રીજા પક્ષવાળા હક્કદાર થયેલ હોઈ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની સંમતિથી, સદર નીચે વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાની નક્કી કરી છે, તેનું વિસ્તૃત વર્ણન:-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા-૫ (બાપોદ)ના મોજે હરણી તા.

વડોદરાના,

રે. સર્વે નં.	હેક્ટર-આરે	આકાર રૂ.
૪૮ પૈકી ૧	૦-૨૧-૨૬	૨=૭૮
૪૮ પૈકી ૨	૦-૨૦-૨૩	૧=૫૫

વાળી જમીનો આવેલી છે. સદર જમીનનો વડોદરા મહાનગર પાલિકાની નગર રચના યોજના નં. ૧ (હરણી)માં સમાવેશ થતાં, તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૪ ફાળવેલ છે. તે ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૪ માં પાડેલ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૬૪/૧ તથા ૬૪/૨ વાળી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે અનુક્રમે ચો.મી. ૧૪૮૮ તથા ચો.મી. ૧૪૧૬ છે અને તેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૨૯૦૪ થાય છે, તે જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૧૮૭૫ છે અને જેના ચો.ફુટ. ૨૧૨૫૮ થાય છે, તે

જમીનમાં વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં રજાચિક્રી નં. વોર્ડ-૨, એચ.બી.-૧૪/૨૦૧૯-૨૦૨૦ તા. ૧૩-૮-૨૦૧૯ ના રોજ નકશા મંજૂર કરાવીને, “ **SERENE EDIFICE** ” એ નામ રાખીને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં દુકાનો તથા તેની ઉપર રહેણાંકના ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. તે પૈકી ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે તેમજ તેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી કોમન પ્લોટની વણવહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. સદર ફ્લેટ આર.સી.સી.ના ધાબાવાળો છે. સદર ફ્લેટમાં પાણીનો નળ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ, સંડાસ તથા બાથરૂમ છે. વેચાણવાળા ફ્લેટની ચતુ: સીમા :-

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણ :-

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ જમીનનો રહેણાંક તથા વાણીજ્યુ હેતુ માટેનો બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેક્ટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૫૮૧ થી ૫૮૮/૧૯ તા. ૧૨-૨-૨૦૧૯ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે. તેમજ પહેલા પક્ષવાળાની માંગણીથી અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ, સદર યોજના અંગેના તમામ દસ્તાવેજો તેમજ આર્કિટેક તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશાઓ તેમજ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ અન્ય તમામ દસ્તાવેજો તેમજ વકીલશ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલ

ક્લીયર સર્ટીફિકેટની અધિકૃત નકલો તેમજ સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજના જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ છે, તે જમીનના ગામ નમુના નં. ૭ તથા ૧૨ ના ઉતારા, ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રક તથા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકૉર્ડની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જોઈ, તપાસી અને તેની ખાત્રી કરી/કરાવી, તેનાથી તમો પહેલા પક્ષવાળા સંતુષ્ટ થયેલ હોઈ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ હતી અને તેથી આ બાનાખત તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે. તદ્ઉપરાંત, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરવા (એટલે કે, પ્લાન, એલીવેશન, સેક્શન વિગેરે) અંગેની પરવાનગી અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ વડોદરા મહાનગર પાલિકા દ્વારા રજાચિક્કી નં. વોર્ડ-૨, એચ.બી.-૧૪/૨૦૧૯-૨૦૨૦ તા. ૧૩-૮-૨૦૧૯ ના રોજથી મેળવેલી છે તેમજ બાકી રહેતી મંજૂરીઓ જુદા જુદા સત્તા મંડળો પાસેથી અમો ત્રીજા પક્ષવાળા વખતો વખત મેળવી લઈશું તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ અંગેનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ તેમજ ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ પણ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા મેળવી આપીશું.

એ રીતેની વિગતવાળો ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ સાથે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેની વેચાણ કિંમતના ₹ /- અંકે રૂપિયા નક્કી કર્યા છે. જે વેચાણ કિંમતના ૧૦% લેખેના બાનાના ₹ /- અંકે રૂપિયા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને ચેકથી આપ્યા છે. જેની અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઈલાયદી રસીદો પણ આપેલી છે. સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને 31-12-2024 ની અંદર નીચે જણાવેલ હમેથી ચુકવવાનો રહેશે.

અનુ.		અવેજની ચુકવણી
------	--	---------------

નં.	હપ્તાનો પ્રકાર	ટકાવારીમાં
(૧)	બુકીંગ સમયે (બાનાના)	૧૦% રકમ
(૨)	આ બાનાખત થયેથી દિવસ - ૧૫ માં	૩૦% રકમ
(૩)	ફ્લેટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે, તેનું પ્લીથ લેવલનું બાંધકામ પુરું થયે	૪૫% રકમ
(૪)	ફ્લેટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે, તેના તમામ સ્ટેબ ભરવાનું બાંધકામ પુરું થયે	૭૦% રકમ
(૫)	ફ્લેટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે, તેની તમામ દિવાલોનું ચણતરકામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરિંગ તથા બારી-બારણા લગાવવાનું કામ પુરું થયે	૭૫% રકમ
(૬)	ફ્લેટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે, તેના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરું થયે	૮૦% રકમ
(૭)	ફ્લેટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે, તેની બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન તથા ટેરેસના વોટરપ્રુફીંગનું કામ પુરું થયે	૮૫% રકમ
(૮)	ફ્લેટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે, તેની લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ વિગેરેના કામ પુરા થયે	૯૫% રકમ
(૯)	પઝેશન (દસ્તાવેજ) વખતે	૧૦૦% રકમ

એ રીતે ઉપર કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો વેચાણ અવેજ ચુકવવાનો રહેશે. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબના હતાથી, તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને જે તે હતાની રકમ સમયસર ચુકવો નહીં તો, તેવા હતાની રકમ અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને બેન્કીક રેટ ઇન્ટરેસ્ટ (MCLR) + વાર્ષિક ૨% વ્યાજ નુકશાની પેટે ચુકવવાનું રહેશે. તદ્ઉપરાંત, આ બાનાખતથી આપણ તમામ પક્ષવાળા વચ્ચે એવું પણ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે, ઉપર જણાવ્યા મુજબના હતાની રકમ, જે તે હતાની તારીખથી માસ-૩ (ત્રણ) માસ સુધીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને ચુકવો નહીં તો, તેવે સંજોગે, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ વેચાણ રાખવાનો તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે અધિકાર પોસાએલો રહેશે નહીં અને તેવે સંજોગે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને ચુકવેલ નાણાં પૈકીના ફક્ત ૭૫% નાણાં જ, સોદો રદ્દ કર્યા તારીખથી દિવસ-૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પરત કરીશું, જે આ બાનાખતની એક

મુખ્ય શરત છે અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ તેવે સંજોગે, જો કોઈ સરકારી ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તો અથવા તો, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મીલકતમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જો કોઈ એક્સ્ટ્રા બાંધકામનું કામ કરાવ્યું હશે તો, તેવા નાણાં પણ કાપીને, બાકી રહેતાં નાણાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવીશું. તેમજ તેવે સંજોગે, આ બાનાખત તેમજ ઈતર કોઈપણ આપણ વચ્ચે થયેલ લખાણો રદ કરવાનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય, તેવો તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુકતે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપીશું, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઈને ત્યાં કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઈટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી, વેચાણ આપવાની નક્કી કરી છે. છતાં હરકતો થાય તો, તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ આજદિન બાદ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા બીજા કોઈને ગીરો મુકીશું નહીં કે તેના ઉપર કોઈપણ જાતનો બોજો ઉભો કરી/કરાવીશું નહીં, એવો અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અમો ત્રીજા પક્ષવાળા 31-12-2024

સુધીમાં, તેનું સંપૂર્ણ બાંધકામ કરીને પૂર્ણ કરવાના છીએ. પરંતું, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી

વખતે એટલે કે, 31-12-2024 માં તમો પહેલા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરી દઈશું.

સંજોગોવસાત, તેવો કબજો સોંપવામાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળાથી વિલંબ થાય તો અને જો તમો પહેલા પક્ષવાળા ઈચ્છો તો, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને, તમારી પાસેથી સ્વીકારેલ, સદર મીલકત અંગેના વેચાણ અવેજના રૂપીયા, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જે તારીખે સ્વીકાર્યા હશે, તે તારીખથી વાર્ષિક (SBI MCLR) + ૨% વ્યાજ સહીત {બેઝીક રેટ ઇન્ટરેસ્ટ (MCLR)} પરત ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. અથવા તો, જેટલો સમય કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલા સમય માટે, ₹૫૦૦૦/- અંકે પાંચ હજાર રૂપીયા પ્રતિ માસના ભાડા સ્વરૂપે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો ત્રીજા પક્ષવાળા ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, કોઈ કુદરતી આપત્તી જેમ કે, યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવીક આપત્તી અથવા તો સરકારશ્રી અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ કે જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ થવાના કારણોસર, સદર ફલેટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો, તેવા કારણોસર થયેલ વિલંબ મુજબનો મુદત વધારો, સદર ફલેટનો કબજો સોંપવા માટે સમજી લેવાનો રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુકવે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો કબજો સ્વીકારી લેવા અંગેની લેખીત જાણ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરીએ તે દિવસથી દિન-૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્થળ ઉપર રૂબરૂ આવીને ફરજિયાત સ્વીકારી લેવાનો રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, સદર મીલકતના વડોદરા મહાનગર પાલિકાના વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલના નાણાં તથા ઇતર તમામ સરકારી વેરા જે કાંઈ ભરવાના આવે, તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. પરંતું, સદર ફ્લેટમાં પ્લાસ્ટર કર્યા બાદ તેમજ સ્કર્ટીંગ લગાવવાના કારણે જો તેવા ફ્લેટના કારપેટ એરીયામાં ૩% સુધીનું વેરીએશન (વધારો કે ઘટાડો) આવે તો, તેવે સંજોગે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો હક્ક અને અધિકાર આપણ પૈકી કોઈપણ પક્ષવાળાનો રહેશે નહીં. પરંતું, જો તેવા કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો આવે તો, તેવે સંજોગે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તેવા ઘટ પડેલ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વાર્ષિક (SBI MCLR) + ૨% વ્યાજ સહીત {બેઝીક રેટ ઇન્ટરેસ્ટ (MCLR)} લેખે થતાં નાણાં પરત ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. તદ્ઉપરાંત, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, જો વર્ષ-૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં જો કોઈપણ પ્રકારની ખામી અથવા તો, વાપરેલ મટીરીયલની ગુણવત્તામાં જો કોઈ ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર તથા આર્કિટેકની સલાહ મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, જે ખામીઓ માટે અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય **અથવા તો**, તમો પહેલા પક્ષવાળાને, સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપરનો કબજો સોંપ્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષવાળા તમારી જાતે સદર ફ્લેટમાં જો કોઈ બાંધકામનું અથવા તો ફર્નિચર બનાવવાનું કાર્ય કરો અને તેમ કરતાં, સદર મીલકતના બાંધકામને જો કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય **અથવા તો**, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહીં અને તે શરત પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી

મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર આખી યોજનાનું નામ, “ **SERENE EDIFICE** ” આપેલું છે અને તે કાયમ રાખવાનું છે.

સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે અમો ત્રીજા પક્ષવાળા કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, સદર આખી યોજના માટે લીફ્ટ નંગ-૨ (બે); દાદર; કોમન પેસેજ; એલોટેડ પાર્કિંગ; કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન; કોમન લાઇટ ફીટીંગ; ઓવરહેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ; રૂફટોપ સોલાર સીસ્ટમ; કોમન પેસેજ, પાર્કિંગ તથા લીફ્ટ માટે પાવર બેકઅપ; કોમન પ્લોટ તથા તે કોમન પ્લોટની અંદર જીમ તથા મલ્ટીપર્પઝ હોલ સાથેનું કલબ હાઉસ, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા તથા ગાર્ડન; માર્જનની ખુદ્દી જગ્યામાં ટ્રીમીક્ષ સીમેન્ટ કોંક્રીટ પાથ તથા પેવર બ્લોક; સબ મર્સીબલ પંપ સાથેનો પાણીનો બોર વિગેરે સુવિધાઓ કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનો સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઇતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માટે એક મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ફરજિયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. તેમજ તે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનના તમામ સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફીમાંથી, સદર ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાના રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજૂર કરેલ નકશામાં જે કોમન પ્લોટ દર્શાવેલ છે, તે કોમન પ્લોટની અંદર, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા જે ગાર્ડન, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, જીમ તથા

મલ્ટીપર્પઝ હોલ સાથેનું કલબ હાઉસ વિગેરે કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. જેથી તે તમામનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકોએ, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતી નિયમ મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે. પરંતું, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ તમામ દુકાનોના માલીકોને, સદર કોમન પ્લોટ તથા તેમાં આવેલ ફેસિલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહિક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અંગે જ્યારે અમો ત્રીજા પક્ષવાળા મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમાં તમારા ફાળે આવતા વનટાઈમ મેન્ટેનન્સ નાણાંના ₹ /- અંકે રૂપિયા આપી, તે મંડળ/એશોસીએશનના ફરજિયાતપણે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર મંડળ/એશોસીએશનની નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જ્યારે પણ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને સહીઓ કરી આપવા માટેની જાણ કરીએ, તે દિવસથી દિન-૭ (સાત) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વિના વિલંબે, તેવી તમામ સહીઓ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર મંડળ/એશોસીએશનની જ્યાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર તમામ સુવિધાઓનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અર્થે તેમજ તેના સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરા વિગેરે ભરવા માટે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના ફાળે અને હિસ્સો આવતી રકમ, વિના વિલંબે ચુકવવાની રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે.

સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહિક સવલતોની માલીકી અમો ત્રીજા પક્ષવાળા જ્યાં સુધી, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહીં ત્યાં સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની રહેશે. પરંતું, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને સોંપ્યા બાદ, તેવી તમામ સવલતો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીજા અન્ય માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે.

સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાની નીચેની જમીનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વગર વહેંચાયેલો સહીયારો હિસ્સો રહેશે.

સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાવાળી આખી મીલકત કોઈ કારણસર પડી જાય અથવા તો તેને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જવા આવવાનો રસ્તો; દાદર; કોમન પેસેજ; અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ; કોમન પાણીની લાઈનો; કોમન ડ્રેનેજ લાઈન તથા કોમન લાઈટ ફીટીંગ વિગેરે જે સુવિધાઓ કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના બીજા અન્ય ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને આપી આપો છો. તેમજ સદર તમો

પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટની બહારની બાજુમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતની પ્રોજેક્શન આઈટમ લગાડી શકશો નહીં.

સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના કોમન પેસેજ, દાદર, ઓ.ટી.એસ. તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ, જે તે હેતુ માટે સુવિધાઓ બનાવેલી છે, તેજ હેતુ માટે કરવાનો છે. કોમન પેસેજ તથા દાદરની તેમજ ઓ.ટી.એસ.ની જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો સામાન મુકવાનો નથી કે તેને કાચું કે પાકું બાંધકામ કરીને, તમો પહેલા પક્ષવાળા આંતરી શકશો નહીં.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ૩૫૬૨.૪૨ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને એટલે કે, ૫૩૪૩.૬૨ ચો.મી.ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટમાંથી પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૫૩૩૧.૮૧ ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહું ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે. તદ્ઉપરાંત, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગેનું ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ (Building Usage Permission) અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને વડોદરા મહાનગર પાલીકામાંથી પ્રાપ્ત થયા બાદ તેમજ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોના નામના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ, તેવી ઉપરોક્ત જણાવેલ FSI ની માલીકી ઉપર અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત કે હિસ્સો રહેશે નહીં અને તેવી FSI ની માલીકી ફક્ત, સદર ‘Serene

‘Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનની રહેશે.

સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના બેઝમેન્ટમાં તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોની પાછળના ભાગે જે પાર્કિંગની ખુદ્દી જગ્યા આવેલી છે, તે પાર્કિંગની ખુદ્દી જગ્યામાં, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકોને, તેઓનું વાહન પાર્ક કરવા અંગે, ૧ (એક) કાર પાર્ક કરવા અંગેની કાર પાર્કિંગની જગ્યા એલોટ કરવાનું નક્કી કરેલ હોવાના કારણોસર, જે તે માલીકને એલોટ કરેલ કાર પાર્કિંગની જગ્યામાંજ, જે તે માલીકે પોત-પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તેજ પ્રમાણે, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ નં. અંગે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને કાર પાર્કિંગ પ્લેસ નં. આથી એલોટ કરવાની નક્કી કરેલ છે. જેથી કરીને તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, તમો પહેલા પક્ષવાળાને એલોટ કરવા નક્કી કરેલ કાર પાર્કિંગ પ્લેસમાંજ તમારા વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. તેમજ તે તમો પહેલા પક્ષવાળાને એલોટ કરવા નક્કી કરેલ કાર પાર્કિંગ પ્લેસમાં, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના બીજા અન્ય કોઈપણ ફ્લેટ માલીકને વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહીં. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને એલોટ કરવા નક્કી કરેલ કાર પાર્કિંગ પ્લેસ નં. વાળી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના બીજા ફ્લેટોના માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનું કાર્ય કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહીં કે ગંદકી કરી શકશો નહીં. તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી. તેમજ સદર પાર્કિંગ પ્લેસનો જે કાંઈપણ સાઈસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઈપણ સરકારી વેરા કે ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ આવે, તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નક્કી થયેલ નીતિ નિયમો મુજબ, વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે. તેમજ સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોની આગળના ભાગમાં જે પાર્કિંગની ખુદ્દી જગ્યા આવેલી છે,

તે પાર્કિંગની ખુફી જગ્યામાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને વાહન પાર્ક કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહીં કારણ કે, સદર પાર્કિંગની ખુફી જગ્યા, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોના માલીકો માટે જ અનામત રાખવામાં આવેલી છે.

સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જે લીફ્ટ નંગ-૨ (બે)ની સુવિધા કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદર લીફ્ટનો રીપેરીંગ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ, લીફ્ટ મેનનો પગાર તથા ઇતર તમામ જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘Serene Edifice’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનના નક્કી થયેલ નીતિ નિયમો મુજબ, વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટના ઉપરના સ્ટેબને કોઈપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને ઉપરવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે. તે જ પ્રમાણે, સદર ફ્લેટના નીચેના સ્ટેબને પણ કોઈપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે.

સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ સદર મીલકત વેચાણ લેવા સાંઝું જે કાંઈપણ ગુડ્સ એન્ડ સર્વિસ ટેક્સ (જી.એસ.ટી.), ટી.ડી.એસ. અથવા તો, ઇતર બીજો કોઈપણ સરકારી ટેક્સ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે, તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્સના નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ

ફ્લેટ અંગે ઇલેક્ટ્રીક લાઇટનું કનેક્શન મેળવવા માટે જે કાંઈપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ આ બાનાખતમાં જણાવેલ, સદર મીલકત વેચાણ રાખવા અંગેની શરતો અથવા તો, તે સીવાય બીજા કોઈપણ કારણોસર, તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા અમો ત્રીજા પક્ષવાળા વચ્ચે જો કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, તેવી તકરારનું નિરાકરણ આપણ બંન્ને પક્ષવાળાએ, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત લાવવાનું રહેશે. તેમજ સદર બાનાખતની કોઈપણ શરત કોઈ કારણોસર, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ બીનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, તેવે સંજોગે, ફક્ત તેવી શરત જ તે કાયદા હેઠળ રદ થયેલી ગણાશે અને તે સીવાયની બાકી રહેતી આ બાનાખતની તમામ શરતો, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ અમલપાત્ર રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે.

આ બાનાખત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, લખી આપ્યું છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાને તથા અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજૂર છે. તેમજ સદર બાનાખત, લખી આપનાર તથા લખી લેનારની સુચનાથી તથા બન્નેવની સંમતીથી, લી. વડોદરા શહેર નોંધણી કચેરીના પરવાનાવાળા દસ્તાવેજ લખનાર—શ્રી ચતિન આનંદલાલ શાહ, લા.નં. ૧૭/૮૩ રે. કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

સહી

શાખ

બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલિક :-

શ્રી નિલેશકુમાર રમણભાઈ પટેલના કુલ
 મુખત્યાર

(શ્રી રાકેશભાઈ નારાયણભાઈ પટેલ)