

RERA Reg. No. \_\_\_\_\_ થી નંદાએલ  
‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી ચોજનામાં આવેલ ફ્લેટને વેચાણ આપવા  
અંગેનું બાનાખત.

શ્રી

બાનાખત

આજરોજ તા. ....-.....-૨૦૨૨ ના રોજ 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 આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ બાનાખત લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, હોદ્દાદારો, સક્સેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર,

**બીજા પક્ષવાળા/મીલકતના માલિક/આયોજક/પ્રમોટર :-**

SHIV SHAKTI REALITY એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેનો **UDYOG AADHAAR NO. GJ24D0037299** છે તેમજ તેની ઓફીસ ૪૩, મહાકાલી સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ધર્મેશ ભીખાભાઈ મેઘાણી જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૦ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો **AADHAAR NO. 4734 6817 0592** છે. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા મીલકતના માલિક કે ડેવલપર કે આયોજક કે પ્રમોટર કે વેચાણ આપનાર કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો આ બાનાખત લખી આપનાર બીજા 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, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, હોદ્દાદારો, સક્સેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે, અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન, કે જે મોજે ગામ અણખોલ તા. વડોદરાના બ્લોક નં. ૧૯૯ પૈકી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)ની મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૨૫ (ટેકનોલોજી પાર્ક)ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૪/૧ પૈકી પુર્વ દિશા તરફવાળી છે, કે જે મંજૂર કરેલ નકશામાં પ્લોટ નં. ૩ થી દર્શાવેલ છે, તે જમીનમાં, ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામ રાખીને દુકાનો તથા રહેણાંકના ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. તેમજ તેવી યોજનાની નોંધણી અમો બીજા પક્ષવાળાએ, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત કરાવેલ છે, જેનો નોંધણી નં. \_\_\_\_\_ છે. તેમજ સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર દુકાનો તથા રહેણાંકના ફ્લેટો વેચવાનો તેમજ તેવી દુકાનો તથા રહેણાંકના ફ્લેટો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય, તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો બીજા પક્ષવાળા હક્કદાર હોઈ, સદર નીચે વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ છે, તેનું વિસ્તૃત વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીરટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીરટ્રીક્ટ વડોદરા-૫ (બાપોદ)ના મોજે અણખોલ તા. વડોદરાના,

| જુનો રે. સર્વે નં.                  | બ્લોક નં. | હેક્ટર-આરે | આકાર ₹   |
|-------------------------------------|-----------|------------|----------|
| ૩૬૩/૧, ૩૬૩/૨, ૩૬૯, ૪૦૨, ૪૦૮ તથા ૪૦૯ | ૧૯૯       | ૪-૩૪-૦૨    | ૮૬૮૩૧=૦૦ |

વાળી જમીન આવેલી છે. સદર જમીનનો વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)ની મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૨૫ (ટેકનોલોજી પાર્ક)માં સમાવેશ થતાં, તેને ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૪/૧ તથા ૫૪/૨ ફાળવેલ છે. તે પૈકી ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૪/૧ વાળી જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફનો ભાગ (જમીન) અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકીનો છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૧૧૮૪૪.૫૮ છે. તેવી અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકીની જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફની જમીન, કે જે મંજૂર કરેલ નકશામાં પ્લોટ નં. ૩ થી દર્શાવેલ છે અને તેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૪૫.૯૫ ચો.મી. છે, તે જમીન અંગેના નકશા, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માં વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન-૬/પરવાનગી/૦૨/૨૦૨૧ તા. ૨૨-૨-૨૦૨૨ ના રોજ અમો બીજા પક્ષવાળાએ મંજૂર કરાવીને, સદર જમીનમાં

“ શિવાલય બ્લીસ ” એ નામ રાખીને કુલ-૫ (પાંચ) ટાવર એટલે કે, ‘એ’ થી ‘ઈ’ ટાવરનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. જેમાં મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, ‘એ’ ટાવર, ‘બી’ ટાવર, ‘ડી’ ટાવર તથા ‘ઈ’ ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આગળના ભાગે એટલે કે, ૧૮ મીટર પહોળા રોડ તરફ દુકાનો તથા તેની ઉપર રહેણાંક ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલું છે તેમજ ‘સી’ ટાવરમાં ફક્ત રહેણાંકના ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરેલ છે. તે પૈકી ‘એ’ ટાવરના ..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. .... તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે. સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો ધી રીચલ એસ્ટેટ (રિઝ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે તેમજ તેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આપતી આંતરીક રસ્તાની જમીન મળી, કુલ વાણવહેંચાચેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આપતી કોમન પ્લોટની વાણવહેંચાચેલી 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 બ્લોક નં. ૧૯૯ વાળી આખી જમીનનો બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેક્ટર સાહેબશ્રી તરફથી તેઓના હુકમ ક્રમાંક: એન.એ./એસ.આર./૩૮૫/૨૦૧૪-૧૫ નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/૫૧/૫૮૬૭ થી ૫૮૭૪/ ૧૪ તા. ૧૩-૮-૨૦૧૪ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે. તેમજ પહેલા પક્ષવાળાની માંગણીથી અમો બીજા પક્ષવાળાએ, સદર યોજના અંગેના તમામ દસ્તાવેજો તેમજ આર્કિટક તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશાઓ તેમજ ધી રીચલ એસ્ટેટ (રિઝ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ

નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ અન્ય તમામ દસ્તાવેજો તેમજ વકીલશ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ કલિયર સર્ટીફિકેટની અધિકૃત નકલો તેમજ સદર 'શિવાલય બ્લીસ' એ નામે ઓળખાતી યોજના જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ છે, તે જમીનના ગામ નમુના નં. ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રક તથા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી 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 બીજા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ હતી અને તેથી આ બાનાખત તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે. તદ્ઉપરાંત, સદર 'શિવાલય બ્લીસ' એ નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરવા (એટલે કે, પ્લાન, એલીવેશન, સેક્શન વિગેરે) અંગેની પરવાનગી અમો બીજા પક્ષવાળાએ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માંથી વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન-૬/પરવાનગી/૦૨/૨૦૨૧ તા. ૨૨-૨-૨૦૨૨ ના રોજથી મેળવેલી છે. તેમજ બાકી રહેતી મંજૂરીઓ જુદા જુદા સત્તા મંડળો પાસેથી અમો બીજા પક્ષવાળા વખતો વખત મેળવી લઈશું તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ અંગેનું કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ પણ અમો બીજા પક્ષવાળા મેળવી આપીશું.

એ રીતેની વિગતવાળો 'એ' ટાવરના ..... 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. જેના પેટે બાનાના ₹ ..... /- અંકે ..... રૂપિયા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચેકથી આપ્યા છે. જેની અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઇલાયદી રસીદો પણ આપેલી છે. સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને આજથી માસ- ..... (.....) માસની અંદર નીચે જણાવેલ હસેથી ચુકવવાનો રહેશે.

| અનુ. નં. | હપ્તાનો પ્રકાર                                              | અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં |
|----------|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
| (૧)      | બુકીંગ સમયે                                                 | ૧૦% રકમ                  |
| (૨)      | આ બાનાખત થયેથી દિવસ - ૧૫ માં                                | ૩૦% રકમ                  |
| (૩)      | ફ્લેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેનું પ્લીથ લેવલનું બાંધકામ પુરું | ૪૫% રકમ                  |

|     | થયે                                                                                                                      |          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| (૪) | ફ્લેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેના તમામ સ્લેબ ભરવાનું બાંધકામ પુરું થયે                                                      | ૭૦% રકમ  |
| (૫) | ફ્લેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની તમામ દિવાલોનું ચણતરકામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારી-બારણા લગાવવાનું કામ પુરું થયે | ૭૫% રકમ  |
| (૬) | ફ્લેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરું થયે                 | ૮૦% રકમ  |
| (૭) | ફ્લેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન તથા ટેરેસના વોટરપ્રૂફીંગનું કામ પુરું થયે    | ૮૫% રકમ  |
| (૮) | ફ્લેટ જે ટાવરમાં આવેલ છે, તેની લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ વિગેરેના કામ પુરા થયે                               | ૯૫% રકમ  |
| (૯) | પરિશિષ્ટ (દસ્તાવેજ) વખતે                                                                                                 | ૧૦૦% રકમ |

એ રીતે ઉપર કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનો વેચાણ અવેજ ચુકવવાનો રહેશે. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબના હમણી, તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને જે તે હમણી રકમ સમયસર ચુકવો નહીં તો, તેવા હમણી રકમ અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને વાર્ષિક SBI MCLR + ૨% વ્યાજ નુકશાની પેટે ચુકવવાનું રહેશે. તદ્ઉપરાંત, આ બાનાખતથી આપણા બંને પક્ષવાળા વચ્ચે એવું પણ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે, ઉપર જણાવ્યા મુજબના હમણી રકમ, જે તે હમણી તારીખથી માસ-૩ (ત્રણ) માસ સુધીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા 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 બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને સ્ટાન્ડર્ડ પોસ્ટ એડી.થી અથવા તો ઇ-મેઇલ/વોટસઅપના માધ્યમથી જાણ કરી, તેવો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ કેન્સલ કરવા હક્કદાર રહીશું અને તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપેલ આ બાનાખત પણ એક તરફી રદ કરવા હક્કદાર રહીશું અને તેવે પ્રસંગે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા સાથે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થિત કરવાની રહેશે નહીં. તેમજ તેવે સમયે અમો બીજા પક્ષવાળા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવેલ નાણાં પૈકીના ફક્ત ૭૫% નાણાં જ, સોદો રદ કર્યા તારીખથી દિવસ-૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો બીજા 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 બીજા 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 બીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુકતે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપીશું, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત અમો બીજા 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 અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ આજદિન બાદ, અમો બીજા પક્ષવાળા બીજા કોઈને ગીરો મુકીશું નહીં કે તેના ઉપર કોઈપણ જાતનો બોજો ઉભો કરી/કરાવીશું નહીં, એવો અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર ‘શીવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ તા. ૩૧-૩-૨૦૨૭ સુધીમાં પૂર્ણ કરીને, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને સોંપી દઈશું. સંજોગોવસાત, તેવો કબજો સોંપવામાં અમો બીજા પક્ષવાળાથી વિલંબ થાય તો અને જો તમો પહેલા પક્ષવાળા ઈચ્છો તો, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને, તમારી પાસેથી સ્વીકારેલ, સદર મીલકત અંગેના વેચાણ અવેજના નાણાં, અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જે તારીખે સ્વીકાર્યા હશે, તે તારીખથી વ્યાજ સહીત {વાર્ષિક SBI MCLR + ૨% વ્યાજ} પરત ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. તેમજ જે કિસ્સામાં

અમો પ્રયોજક, પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટેના તેમજ તમો ફાળવણી મેળવનારને, ફલેટનો કબજો સોંપવા માટેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ નિવડીએ તો, અમો પ્રયોજક, ફાળવણી મેળવનારાઓ (કે જેઓ આ પ્રોજેક્ટમાંથી નીકળી જવા ઇચ્છતા નથી) તેઓને કબજાની સોંપણી ના કરીએ ત્યાં સુધી, તમો ફાળવણી મેળવનારે ચુકવી આપેલી તમામ રકમો ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR + ૨% વ્યાજના દરે, થયેલ વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, વ્યાજ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે. **અથવા તો,** જેટલો સમય કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલા સમય માટે, ₹૫૦૦૦/- અંકે પાંચ હજાર રૂપિયા પ્રતિ માસના ભાડા સ્વરૂપે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો બીજા પક્ષવાળા ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, કોઈ કુદરતી આપત્તી જેમ કે, ચુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા ટૈવીક 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 બીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુકતે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો કબજો સ્વીકારી લેવા અંગેની લેખીત જાણ અમો બીજા 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 બીજા 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 ફલેટનો ઘી રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે. પરંતું, સદર ફલેટમાં પ્લાસ્ટર કર્યા બાદ તેમજ સ્કર્ટીંગ લગાવવાના કારણે જો તેવા

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 ૩% કરતાં પણ વધારે ઘટાડો આવે તો, તેવે સંજોગે, અમો બીજા પક્ષવાળા, તેવા ઘટ પડેલ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વાર્ષિક SBI MCLR + ૨% વ્યાજ સહીત નાણાં પરત ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરી છે. તદ્ઉપરાંત, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા 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 એન્જનીયર તથા આર્કિટેકની સલાહ મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, જે ખામીઓ માટે અમો બીજા 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 બીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો બીજા 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 “ **શિવાલય બ્લીસ** ” આપેલું છે અને તે કાયમ રાખવાનું છે.

સદર ‘**શિવાલય બ્લીસ**’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે અમો બીજા પક્ષવાળા કોમન ફેસિલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ૭.૫ મીટર પહોળો તથા

૬ મીટર પહોળો ટ્રીમીક્ષ સીમેન્ટ કોંક્રીટ એપ્રોચ; અંડર ગ્રાઉન્ડ જી.ઈ.બી. કેબલીંગ; મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, ‘ઈ’ ટાવરની પશ્ચિમ દિશા તરફ તથા ‘બી’ ટાવરની પુર્વ દિશા તરફ એન્ટી/એક્ઝીટ ગેટ; સબ મર્સીબલ પંપ સાથેના પાણીના બોર નંગ-૨ (બે); યોજનાના તમામ ટાવર અંગે ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ તેમજ તે ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ માટે ઇલાયદી એક અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક; મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ‘સી’ ટાવરની નીચે બેઝમેન્ટમાં તેમજ જે તે ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં જે તે ટાવરના ફ્લેટોના માલીકો માટે સહીચારૂ કાર પાર્કિંગ; યોજનાના તમામ ટાવરના કોમન પેસેજ, દાદર, લીફ્ટ, પાર્કિંગ તથા ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ માટે ડીઝલ જનરેટર સેટ; યોજનાના તમામ ટાવરના કોમન પેસેજ, દાદર, લીફ્ટ, પાર્કિંગમાં સી.સી.ટી.વી. સર્વેલન્સ સીસ્ટમ; મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન પ્લોટની અંદર ગાર્ડન, ગઝીબો તથા ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા તેમજ જીમ તથા મલ્ટીપર્પસ હોલ સાથેનું એક કલબ હાઉસ કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. તે જ પ્રમાણે, ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના દરેક ટાવર એટલે કે, ‘એ’ ટાવરથી ‘ઈ’ ટાવર માટે ઇલાયદી લીફ્ટ; દાદર; કોમન પેસેજ; કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન; કોમન લાઇટ ફીટીંગ; ઓવરહેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી વિગેરે સુવિધાઓ પણ 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 ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવર માટે એટલે કે, ‘એ’ ટાવર થી ‘ઈ’ ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકો 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. પરંતુ, તેવી તમામ ઉપર જણાવેલી ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવરના તમામ ફ્લેટો અંગેની કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો,

‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ દુકાનોના માલીકોનો રહેશે નહીં કારણ કે, ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ દુકાનો અંગે, તેઓની જરૂરીયાતની કોમન ફેસિલીટીઝ તથા એમીનીટીઝ ઇલાયટી બનાવવામાં આવેલી છે. તેમજ સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક લાઇટની લાઇન નાખેલ છે, તે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક લાઇટની લાઇનનું તમામ પ્રકારનું મેન્ટેનન્સ પણ, સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશને અથવા તો મેમ્બરોએ પોતાના સ્વખર્ચે કરવાનું રહેશે. જેમાં અમો બીજા પક્ષવાળાની કોઇપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહીં અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજૂર કરેલ નકશામાં જે કોમન પ્લોટ દર્શાવેલ છે, તે કોમન પ્લોટ તથા તે કોમન પ્લોટની અંદર અમો બીજા પક્ષવાળા જે ગાર્ડન, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, ગઝીબો તેમજ જીમ તથા મલ્ટીપર્પસ હોલ સાથેનું જે કલબ હાઉસ ડેવલપ કરી/બનાવીને આપવાના છીએ, તે તમામનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર આખી ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવર એટલે કે, ‘એ’ ટાવર થી ‘ઇ’ ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકોએ, સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી આખી 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.

સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવર થી ‘ઇ’ ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટેની સામુહિક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અંગે જ્યારે અમો બીજા પક્ષવાળા મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમાં તમારા ફાળે આવતા વનટાઇમ મેન્ટેનન્સ નાણાંના રૂપ૦૦૦૦/- અંકે પચાસ હજાર રૂપીયા 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 બીજા 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

બીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર મંડળ/એશોસીએશનની જ્યાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા 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 ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવર થી ‘ઈ’ ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટેની સામુહિક સવલતોની માલીકી અમો બીજા પક્ષવાળા જ્યાં સુધી, સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવર થી ‘ઈ’ ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહીં ત્યાં સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો બીજા પક્ષવાળાની રહેશે. પરંતુ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને સોંપ્યા બાદ, તેવી તમામ સવલતો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીજા અન્ય માલીકો સાથે સહીચારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે.

સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવર એટલે કે, ‘એ’ ટાવરથી ‘ઈ’ ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકોને તેઓના વાહનનું પાર્કિંગ કરવા માટે, સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘સી’ ટાવરની નીચે આવેલ બેઝમેન્ટમાં તથા જે તે ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કિંગની સુવિધા કરવામાં આવેલી છે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોની પાછળના ભાગમાં એટલે કે, ઉત્તર દિશા તરફ જે પાર્કિંગની ખુદ્દી જગ્યા આવેલી છે તથા ‘સી’ ટાવરની નીચે આવેલ બેઝમેન્ટમાં જે પાર્કિંગની ખુદ્દી જગ્યા આવેલી છે, તે બંને પાર્કિંગની ખુદ્દી જગ્યામાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીજા ફ્લેટોના માલીકો સાથે, સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો મુજબ સહીચારી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનો હક્ક રહેશે. તેમજ સદર પાર્કિંગવાળી ખુદ્દી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો,

સદર યોજનાના બીજા તમામ ફેલેટોના માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહીં કે ગંદકી કરી શકશો નહીં તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરી શકશો નહીં. તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી. તેમજ સદર પાર્કિંગ પ્લેસનો જે કાંઈપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઈપણ સરકારી વેરા કે ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ આવે, તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘શીવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચવામાં આવનાર મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે. પરંતુ, તે પાર્કિંગની જગ્યાનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે અધિકાર, સદર ‘શીવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોના માલીકોનો રહેશે નહીં.

સદર ‘શીવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવર થી ‘ઈ’ ટાવરના તમામ ફેલેટોના માલીકોને, ‘ઈ’ ટાવરની ઉત્તર દિશા તરફ તથા ‘બી’ ટાવરની દક્ષિણ દિશા તરફ આવેલ ૧૮ મીટર પહોળા રસ્તા ઉપર જવા-આવવાની સુગમતા રહે તે કારણોસર, ‘બી’ ટાવરની પુર્વ દિશા તરફ તથા ‘ઈ’ ટાવરની પશ્ચિમ દિશા તરફ આવેલ એપ્રોચ ઉપર એન્ટ્રી/એક્ઝીટ ગેટ રાખવામાં આવેલા છે અને તેવા રાખવામાં આવેલ એન્ટ્રી/એક્ઝીટ ગેટથી જ, સદર ‘શીવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવર થી ‘ઈ’ ટાવરના તમામ ફેલેટોના માલીકોએ, સદર યોજનામાં જવા-આવવાનું રહેશે અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબ્જા, મંજૂર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ તેવા રાખવામાં આવેલ બંને એન્ટ્રી/એક્ઝીટ ગેટ પર જવા-આવવા માટે, સદર ‘શીવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જે ૬ મીટર પહોળો એપ્રોચ રાખવામાં આવેલો છે, તે ૬ મીટર પહોળા એપ્રોચનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર આખી ‘શીવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવર એટલે કે, ‘એ’ ટાવર થી ‘ઈ’ ટાવરના તમામ ફેલેટોના માલીકોએ, સદર ‘શીવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ ફેલેટોના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમ મુજબ સહીચારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે

મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીચારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહીચારી રીતે વાપરવાનો હક્ક અને અધીકાર રહેશે.

અમો બીજા પક્ષવાળા એટલે કે, પ્રમોટર/આયોજક આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, સદર પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજ તારીખે કાયદેસરની મળવા પાત્ર FSI ફક્ત ૭૧૩૫.૧૪ 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 FSI (Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI ની ચુકવણી પર મળતાં TDR અથવા FSI નો લાભ મેળવીને ૧૪૮૬૪.૮૮ ચો.મી.ના Floor Space Index નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા કુલ ૧૪૮૫૬.૯૩ ચો.મી.નો Floor Space Index જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત FSI નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે યુનિટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે. તદ્ઉપરાંત, સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગેનું ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ (Building Usage Permission) અમો બીજા પક્ષવાળાને વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માંથી પ્રાપ્ત થયા બાદ તેમજ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોના નામના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ, તેવી ઉપરોક્ત જણાવેલ બાકી રહેલી FSI તેમજ કોમન એરીયાની માલીકી ઉપર અમો બીજા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત કે હિસ્સો રહેશે નહીં અને તેની માલીકી ફક્ત ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનની રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, તે સીવાય મંજૂર કરેલ નક્કશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ‘એ’ ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનો તથા ‘બી’ ટાવર, ‘સી’ ટાવર, ‘ડી’ ટાવર તથા ‘ઈ’ ટાવર અંગેની કોઈપણ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહીં અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરની નીચેની જમીનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વગર વહેંચાયેલો સહીયારો હીસ્સો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરવાળી આખી મીલકત કોઈ કારણસર પડી જાય અથવા તો તેને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર ‘એ’ ટાવરના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરમાં જવા આવવાનો રસ્તો; દાદર; કોમન પેસેજ; અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી; કોમન પાણીની લાઈનો; કોમન ડ્રેનેજ લાઈન તથા કોમન લાઈટ ફીટીંગ વિગેરે જે સુવિધાઓ કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘એ’ ટાવરના બીજા અન્ય ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને આથી 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 તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરના 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.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરની ઉપર જે ખુલ્લી અગાસી આવેલી છે, તે ખુલ્લી અગાસીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘એ’ ટાવરના બીજા અન્ય તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે, ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીચારી રીતે કરવાનો રહેશે. પરંતું, સદર ‘એ’ ટાવરના ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. .... તથા ..... વાળા માલીકને વેચાણ આપેલ અગાસીમાં, સદર ‘એ’ ટાવરના બીજા અન્ય કોઈપણ ફ્લેટ માલીકોનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહીં અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથેજ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નક્કી કર્યો છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ, ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરમાં જે લીફ્ટ નંગ-૨ (બે)ની સુવિધા કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘એ’ ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે, સદર ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીચારી 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 ‘શિવાલય બ્લીસ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નક્કી થયેલ નીતિ નિયમો મુજબ, વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે.

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

ગુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા માલકે 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 સાફ જે કાંઈપણ ગુડ્સ એન્ડ સર્વિસ ટેક્સ (જી.એસ.ટી.) અથવા તો, ઇતર બીજો કોઈપણ સરકારી ટેક્સ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે, તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્સના નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા 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 લાઈટનું કનેક્શન મેળવવા માટે જે કાંઈપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા 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 બીજા 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 પક્ષવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, વાંચી, વંચાવી, કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણને વશમાં થયા, વગર, બીનકેફ હાલતમાં, લખી આપ્યું છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળાને તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમજ સદર બાનાખત, લખી આપનાર તથા લખી લેનારની સુચનાથી

તથા બન્નેવની સંમતીથી, લી. વડોદરા શહેર નોંધણી કચેરીના પરવાનાવાળા દસ્તાવેજ લખનાર - શ્રી

ચતિન આનંદલાલ શાહ, લા.નં. ૧૭/૯૩ રે. કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

સહી

શાખ

-----  
બીજા પક્ષવાળા/મીલકતના માલિક :-

Shiv Shakti Reality એ નામની ભાગીદારી  
પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(શ્રી ધર્મેશ ભીખાભાઈ મેઘાણી)

પહેલા પક્ષવાળા/લખી લેનાર :-

(\_\_\_\_\_)