RERA Registration No. :

:: કબજા વગરનો બાનાખત / બુકિંગ એગ્રીમેન્ટ ::

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) તાલુકા સાબરમતી ના મોજે ચાંદલોડિયા ગામની સીમના રેવન્યુ સરવે નંબર: ૨૦૪/૨ પૈકી તથા ૨૦૫ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.બર : ૨૯ (ગોતા-ચાંદલોડીયા-સોલા) માં થતાં જેને ફાયનપ્લ પ્લોટ નં. ૩૭ વાળી ૮૪૯૯ સ.ચો.મીટર જમીન ફાળવેલ છે તે બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **''આધ્યા આરંભ''** નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન **.....................................** વાળી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખત કરાર.

વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા :

૧) સુમનભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ
PAN NO.: ACTPP 9215 F
AADHAR NO. : 5537 8759 6560

૨) અનુપમા સુમનભાઈ પટેલ
PAN NO.: AKHPP 8768 M
AADHAR NO. : 7456 5887 5920

૩) શિવાંગ સુમનભાઈ પટેલ
PAN NO.: BUDPP 9161 P
AADHAR NO. : 9187 6129 0571

૪) દિશાંત સુમનભાઈ પટેલ
PAN NO.: CKYPP 4923 M
AADHAR NO. : 2890 9633 4254

ઉપરોક્ત પૈકી નંબર: ૧ પોતે જાતે તથા નંબર : ૨ થી ૪ વતી અને તરફે તેઓના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર સુમનભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ)

તમામ ઉ.વ.આ. પુખતવયના, ધંધો: વેપાર/ખેતી, ધર્મે: હિન્દુ,
રહેવાસી તમામ : ૧૦૮, પટેલ વાસ, ચાંદલોડિયા ગામ, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં ''અમો'' અને અગરતો ''એકતરફવાળા'' અગર તો ''વેચાણ આપનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારનો તથા અમો લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ લેનાર – બીજીતરફવાળા :

૧) ....
PAN NO. : ....
ADHAR NO. : ....
ઉ.વ.આ.: .... વર્ષ, ધંધો: ...., ધર્મે: ....,
રહેવાસી : ....
....
મો) ....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં ''તમો'' અને અગર ''બીજીતરફવાળા'' અગર ''વેચાણ લેનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે, જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર – ત્રીજીતરફવાળા :

બાલાત્રિપુરા ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી

PAN NO.: AAMFB 2963 P

નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૫૮/બી, આઈ.ઓ.સી. પેટ્રોલ પંપની બાજુમાં, નિર્માણ ટાવરની સામે, આર.સી. ટેકનિકલ રોડ, ઘાટલોડિયા, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી **તેના ભાગીદાર ...**

સુમનભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ, રહેવાસી: ૧૦૮, પટેલ વાસ, ચાંદલોડિયા ગામ, અમદાવાદ.

PAN NO. : ACTPP 9215 F

AADHAR NO. : 5537 8759 6560

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં ''કંફર્મીંગ પક્ષકાર'' અને અગર ''ત્રીજીતરફવાળા'' અગર ''અમો કંન્ફર્મીંગ પકશકાર'' અને અગર તો ''સંમતી આપનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે, જે શબ્દના અર્થમાં અમો કંન્ફર્મીંગ પક્ષકારનો અમો ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) તાલુકા સાબરમતી ના મોજે ચાંદલોડિયા ગામની સીમના રેવન્યુ સરવે નંબર: ૨૦૪/૨ પૈકી તથા ૨૦૫ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.બર : ૨૯ (ગોતા-ચાંદલોડીયા-સોલા) માં થતાં જેને ફાયનપ્લ પ્લોટ નં. ૩૭ વાળી ૮૪૯૯ સ.ચો.મીટર જમીન ફાળવેલ છે. જે જમીન ઉપર **''આધ્યા આરંભ''** નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુથી ફ્લેટ તથા વાણિજ્યક હેતુથી દુકાનોની સ્કીમ આવેલ છે જેને હવે પછી આ બાનાખતમાં **''સદરહુ સ્કીમ''** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત સદરહુ સ્કીમ પૈકીના બ્લોક નંબર : .... ના .... ફ્લોરનો ફ્લેટ/દુકાન .... વાળી ચો.મીટર **....................** ના કુલ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોઅનુસાર) મીલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચો. મીટર .... ના હક્ક સહીતની મીલકત જેને હવે પછી આ બાનાખતમાં **''સદરહુ મીલકત''** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) તાલુકા

સાબરમતી ના મોજે ચાંદલોડિયા ગામની સીમના રેવન્યુ સરવે નંબર: ૨૦૪/૨ પૈકી તથા ૨૦૫ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.બર : ૨૯ (ગોતા-ચાંદલોડીયા-સોલા) માં થતાં જેને ફાયનલ્પ્લ પ્લોટ નં. ૩૭ વાળી ૮૪૯૯ સ.ચો.મીટર જમીન ફાળવેલ છે તે બીનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનાર/લખી આપનારની માલીકી, કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

મોજે ચાંદલોડીયા ગામની સીમના રે. સરવે નં. ૨૦૪/૨ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૯ (ગોતા-ચાંદલોડીયા-સોલા) માં થતાં જે પૈકી ફાળવવામાં આવેલ એફ.પી. નં. ૩૭ વાળી જમીનને બીનખેતીના ઊપયોગની પરવાનગી મેળવવા માટે કલેક્ટરશ્રી ને અરજી કરતાં તેઓના હુકમ નં. ૫૮૮૫/૦૭/૧૮/૦૨૯/૨૦૨૨, તા.: ૧૦/૧૦/૨૦૨૨ થી બહુહેતુક ઉપયોગ સારુ મંજુરી આપેલ છે, જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર ફેરફાર નોંધ નં. ૬૪૨૬ થી તા. ૧૦/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ થઈ તા.: ૧૬/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

તથા સદરહુ જમીનના રે. સરવે નં. ૨૦૫ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૯ (ગોતા-ચાંદલોડીયા-સોલા) માં થતાં જે પૈકી ફાળવવામાં આવેલ એફ.પી. નં. ૩૭ વાળી જમીનને બીનખેતીના ઊપયોગની પરવાનગી મેળવવા માટે કલેક્ટરશ્રી ને અરજી કરતાં તેઓના હુકમ નં. ૫૪૬૧/૦૭/૧૮/૦૨૯/૨૦૨૨, તા.: ૧૯/૦૯/૨૦૨૨ થી બહુહેતુક ઉપયોગ સારુ મંજુરી આપેલ છે, જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર ફેરફાર નોંધ નં. ૬૪૧૭ થી તા. ૧૯/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ થઈ તા.: ૧૫/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

સદરહુ મોજે ચાંડલોડીયા ગામની સીમના રે. સરવે નં. ૨૦૪/૨ વાળી તથા રે. સરવે નંબર : ૨૦૫ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૯ (ગોતા-ચાંદલોડીયા-સોલા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ એફ.પી. નં. ૩૭ વાળી કુલ ૮૪૯૯ સ.ચ.ચો.મીટર જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુથી તથા વાણિજ્યક હેતુથી બાંધકામ કરવાના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન દ્વારા કેસ નં. BHNTI/NWZ/300323/CGDCRV/A7268/R0/M1 અન્વયે રજાચિઠ્ઠી નં. : 08217/300323/A7268/R0/M1 દ્વારા તા. : ૧૪/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુથી ફ્લેટ્સ તથા વાણિજ્યક હેતુથી દુકાનોની યોજના/સ્કીમ તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, જેનું નામ **"આધ્યા આરંભ"** રાખવામાં આવેલ છે. જે સ્કીમ ડેવલપ કરવા માટે વેચાણ આપનાર - એક તરફવાળાએ કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજી તરફવાળાની તરફેણમાં એક ડેવલપમેન્ટ કરાર કરી આપેલ છે. જે ડેવલપમેન્ટ કરાર અમદાવાદ-૮

(સોલા) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા. : ૨૯/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધણી ક્રમાંક નં. : .... ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મીલકત ઉપર વેચાણ આપનાર / કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર તરફથી કોઈ સંસ્થા, બેન્ક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યક્તિ, સરકારશ્રીનો કે અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન કે સ્થાનિક, સંસ્થાઓનો વગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન પેન્ડીંગ નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરી કે ઓફીસોમાં કોઈપણ જાતના દાવા કે પ્રોસિડીંગ્સ પેન્ડીંગ નથી. તેમજ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈને કબજો સોંપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાયટલ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રી જીજ્ઞેશ સી. ઉપાધ્યાય દ્વારા તા.: ૩૧/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજ ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન ઉપર જે રહેણાંકના ફ્લેટો તથા વાણિજ્યક હેતુની દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામ વાળી મીલકત **"આધ્યા આરંભ"** એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક અધિકાર નથી.

સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠી મુજબ એપાર્ટમેન્ટ ટાઈપના રહેણાંકના ફ્લેટ્સ તથા વાણિજ્યક હેતુથી દુકાનોના બાંધકામની સ્કીમ નિયમ બધ્ધ રીતે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાની માલીકી, કબજા ભોગવટાની બોજા રહીતની આવેલ છે. સદરહુ મીલકત અમો વેચાણ આપનારે તથા ફન્ફર્મીંગ પાર્ટીએ તમો વેચાણ લેનારને એલોટ કરવાનું નક્કી કરી એલોટમેન્ટ લેટર ઈશ્યુ કરેલ છે.

સદરહુ લેખથી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે સદરહુ મીલકત ઉપર કોઈપણ વ્યક્તિ, સંસ્થા, બેન્ક, ફાયનાન્શીયલ ઈન્ટીટ્યુશન ઈત્યાદીનો બોજો, લીયેન રાઈટ્સ ઉત્પન્ન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરીશું નહિં કે તેને મોર્ગેજમાં કે કોઈના ચાર્જમાં મુકીશું નહીં.

સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"આધ્યા આરંભ"** નામની સ્કીમમાં આવેલ સદરહુ મીલકત તેને આનુસંગીક નીચે મુજબના હક્કો તથા હિતો સહિતની મીલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂ.

.... અંકે રૂપીયા .... પુરા માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે કિંમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હક્કો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

એ) સદરહુ મીલકતના આંતરિક બાંધકામની ચો.મીટર .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતના હક્ક આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે. જે આંતરિક બાંધકામની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

બી) સદરદહુ મીલકતની આનુસંગીક બાલ્કની નંગ .... ની ચો.મીટર .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળાવાળી મીલકતનો માલીકી હક્ક આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે જે બાલ્કનીની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

સી) સદરહુ મીલકતને આનુસંગીક વોશ એરીયા નંગ - ૧ ની ચો. મીટર .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતનો માલીકી હક્ક આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે જે વોશ એરીયાની કોઈ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો કુલ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબના પેરા નંબર : ...../એ, .../બી ..../સી માં દર્શાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળ સહીત સદરહુ મીલકતનો કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો. મીટર .... છે.

સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળાએ તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકારએ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ અઘાટ વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. તે પૈકી નીચે મુજબની વિગતે તમો વેચાણ લેનારે બાનાપેટેની રકમ ચૂકવી આપેલ છે.

રકમ રૂ.	**વિગત**

....

અંકે રૂપીયા .... પુરા

એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ ચૂકવેલ છે. જ્યારે બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચે મુજબના હપ્તા, તારીખે અને ટકાવારી પ્રમાણે ચુકવવાનું તમો લખાવી લેનારે - બીજીતરફવાળાએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

એ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બુકિંગ કરતા સમયે પ્રમોટરને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

બી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ બાનાખતના કરાર સમયે પ્રમોટરને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

સી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે બિલ્ડીંગના પ્લીન્થના બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

ડી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે બિલ્ડીંગના પોડીયમ સ્ટેજ તથા કોલમ બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે સમયે પ્રમોટરને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

ઈ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે બિલ્ડીંગના આંતરીક દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારીઓના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

એફ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે બિલ્ડીંગના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ બ્લોક તથા લોબી વગેરેના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

જી) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે બિલ્ડીંગના બાહ્ય પ્લમ્બીંગ, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સહીત ટેરેસના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

એચ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા પ્રમાણેની રકમ જે બિલ્ડીંગના લીફ્ટ, વોટર પમ્પ્સ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો - મીકેનીકલ તથા પર્યાવરણીય જરૂરીયાતતો પૂર્ણ કરવામાં આવે તેમજ પ્રવેશ માટેની લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન તથા આજુબાજુના વિસ્તારના પેવીંગ સમયે પ્રમોટરને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

આઈ) વેચાણ લેનારે કુલ કિંમતના ૧૦૦ ટકા પ્રમાણેની યાને કે પુરેપુરી રકમ મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયે પ્રમોટરને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

નોંધ : ઉપરોક્ત નાણાં ચૂકવણીની વિગત નમૂના રૂપે છે. જેમાં સુધારા-વધારા બુકીંગ થાય તે સમયે નક્કી થાય તે સમયે પ્રમોટર અને ખરીદાનાર વચ્ચે થનાર કરાર માન્ય અને આખરી રહેશે.

સદરહુ મીલકતની ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ હપ્તા અને તારીખ પ્રમાણે અવેજની રકમ ચૂકવવામાં વિલંબ થાય તો તે તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કે વોટ્સેપથી કે ઈ-મેઈલ દ્વારા બાકી રકમ ચૂકવવા નોટીસ આપીશું અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા આપેલ નોટીસનો યોગ્ય જવાબ કે બાકી રહેતી રકમ ૧૫ દિવસની મુદતની અંદર ચૂકવવામાં કસૂર કે વિલંબ કરશો તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ ત્યારબાદ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે.

સદરહુ મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ લાગુ ઓથોરીટી પાસેથી (આશરે તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ ના રોજ સુધીમાં) મેળવવા માટેની અરજી વગેરે કરવામાં આવશે અને સદરહુ મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવે તેની જાણ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાએ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને ૭ દિવસમાં કરવાની રહેશે. પરંતુ જો કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ કે અન્ય કોઈ કુદરતી કે માનવસર્જીત સંજોગોમાં કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ માન્ય અને કબુલ મંજુર રાખવાનું રહેશે અને તે અંગે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવા / કરાવવાની નથી.

સદરહુ મીલકત અંગે નક્કી કરવામાં આવેલ રકમો ચૂક્તે ભરપાઈ કરવામાં આવે તો સદરહુ મીલકતનું પઝેશન અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને આશરે તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ ના રોજ સુધીમાં આપવામાં આવશે. પરંતુ સદરહુ મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવવામાં વિલંબ થાય તો પઝેશન આપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે તમો લખાવી લેનારે - બીજીતરફવાળાએ કબુલ અને માન્ય રાખવાનું છે અને મંજુર રહેશે.

સદરહુ મીલકત નક્કી કરેલ મુદતમાં પઝેશન આપવામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ કારણ સિવાય અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાને લીધે પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ ચૂકવેલ અવેજની રકમ ઉપર માર્જીન

કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR), સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતું વ્યાજ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાએ ચૂકવવાનું રહેશે.

આ કરારની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ તથા લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી તમામ શરતો રદ યાને કે કેન્સલ ગણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડેતાં કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર તે શરત ગણવાની રહેશે અને બાકીની શરતો આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે.

સદરહુ ફાળાવેલ / વેચાણ આપેલ મીલકતને લઈને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બન્ને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજૂતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા એક્ટ, ૨૦૧૬ની ઓથોરીટીના નિતી નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા જેટલું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન પ્રમાણેના ક્ષેત્રફળમાં ૩ ટકા (ત્રણ ટકા) સુધીનો તફાવત હોઈ શકે. પરંતુ જો ક્ષેત્રફળમાં તે ઉપરાંતનો વધારો કે ઘટાડો થાય તો તે પ્રમાણે કુલ કિંમતના વરાડે રકમ ગણી ક્ષેત્રફળના વધારાના સંજોગોમાં વેચાણ લેનારએ તેવી વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને ઘટાડાના સંજોગોમાં ડેવલપર્સ દ્વારા તેવી ઘટાડાની રકમ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતું વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનારને પરત ચૂકવી આપવાની રહેશે.

સદરહુ **"આધ્યા આરંભ"** નામની સ્કીમમાં ફ્લેટ તથા દુકાન ખરીદનારા સભ્યો અંગે ભવિષ્યમાં સર્વીસ સોસાયટી કે એસોસીએશન કે કંપની કે બોડી/સંસ્થા રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજીયાત રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન / કંપની / બોડી-સંસ્થા તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મીલકતનું વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વગેરે માટે જે નક્કી કરવામાં આવે તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદરહુ

સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન / કંપની / બોડી-સંસ્થા ના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરીયાત જણાય તો વેચાણ આપનારે તેવી કોમ્ન એમીનીટીઝ તથા કોમન સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન / કંપની / બોડી-સંસ્થા ના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સારુ જરૂરી સહીઓ વગેરે કરી આપવાની રહેશે. સદરહુ સ્કીમની પ્રમોટર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન બનાવીને તેનો વહીવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન બાંધકામ્નો યોગ્ય રીતે વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન તથા તમામ સભાસદોની રહેશે. સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશન / કંપની / બોડી-સંસ્થા ના સભ્યો સદરહુ સ્કીમના ફ્લેટ તથા દુકાનોના માલીક જ બની શકશે.

આથી પક્ષકારો વચ્ચે મુક્ત મને નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને બીજીતરફવાળાએ સ્વીકાર્યુ છે કે લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા જે મીલકતોનું વેચાણ નથી થયું તેના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફર ફી કે અન્ય પ્રકારના ખર્ચ ચૂક્તે કરવા સારુ જવાબદાર રહેશે નહીં કે તે સારુ તેઓ માંગણી કરવા હક્કદાર નથી.

અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને આજરોજથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે અને આથી લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાએ હવેથી સદરહુ મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ લોન લેવાની નથી કે મીલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કાર્યો કરવા / કરાવવાના નથી તે અંગેની બાંહેધરી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને આપીએ છીએ.

અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સાથે મળીને એકબીજા પરસ્પર સમજૂતીથી આ બુકિંગ એગ્રીમેન્ટની શરતમાં ફેરફાર કરી શકશે.

અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાએ **"આધ્યા આરંભ"** નામની સ્કીમની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સાથે મળીને એકબીજાની પરસ્પર

સમજૂતીથી બાંધકામમાં સુધારો વધારો કરી શકાશે. પરંતુ લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા આયોજીત સદરહુ સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન અને પ્લાન કે બિલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારાઓ નિયમો અનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદ્દભવે તેમાં તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની મુક્ત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે.

અમો પ્રમોટર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે આજની તારીખે સ્કીમની જમીન માટે ઉપલબ્ધ સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૧૫૨૯૮.૨૦ મીટર જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમિયમની ચૂકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતાં ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી-જુદી સ્કીમના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે તેવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત સ્કીમ/પરિયોનાને લાગુ પડે છે. ૨૨૯૪૭.૩૦ સ.ચો.મીટર એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. સદરહુ સ્કીમમાં પ્રમોટરે સ્કીમની જમીન ઉપર તેમણે ૨૨૯૪૬.૦૨ સ.ચો. મીટર એફ.એસ.આઈનો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચિત એસ.એસ.આઈનો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત ફ્લેટ/દુકાન ખરીદવા સંમત થયા છે.

સદરહુ મીલકતમાં તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા દરિયાઈ ખોરાક (સી ફીડ) કે કોઈપણ પ્રકારનું માસાહાર (નોનવેજ) રાંધાનું કે રંધાવાનું નથી કે તેનો ખાવા / ખવરાવવાનો નથી.

સદરહુ મીલકતમાં પાન પાર્લર તથા મસાજ પાર્લર જેવા ધંધા-વેપાર તરીકે ઉપયોગ કરવા કે કરાવવા વેચાણ લેનાર હક્કદાર નથી તેમજ હાલના કે ભવિષ્યમાં સદરહુ દુકાનના માલીક/કબજેદાર પણ આ પ્રકારનો ધંધો વેપાર કરવા હક્કદાર રહેશે નહીં.

અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી સદરહુ મીલકતનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવીએ અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચૂકવણી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાને કરી આપો ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા તમો

લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ સદરહુ મીલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્દઅનુસાર તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી, કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા ઓળખકાર્ડ, ફોટા વગેરે લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાને આપવા તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાવ તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાને નુક્શાન ભરપાઈ કરી આપવાની તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા આથી ખાતરી અને ભરોસો આપો છો અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા આવું નુક્શાન ભરપાઈ કરી આપવા બંધાયેલ છો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છો.

બિલ્ડીંગ યુઝ સર્ટીફીકેટ / વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ. પરમીશન) આવી ગયેલ છે અને સદરહુ મીલકત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને કે તમો લખાવી લેનારના અધિકૃત કરેલ વ્યક્તિએ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાની પાસેથી સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પૂર્ણ કરેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા પોતાની સલામતીને કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જોવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની પાસેથી મેળવી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા

અન્ય ઈન્ડેમીનીટી તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણસર તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને સદરહુ મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહુ મીલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તેમજ તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને નોટીસ મળ્યેથી ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચૂકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈ ત્રાહીત વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને પરત કરવાની રહેશે.

તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ - ૫ (પાંચ વર્ષ) ના સમયગાળા દરમ્યાન સદરહુ મીલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તેમાં ખામી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તેમના પોતના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાની અન્ય કોઈ માલ, મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઈલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુક્શાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાની રહેશે નહીં અને આવી સ્ટ્રક્ચરલ ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો લખાવી લેનારે - બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટે માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતેની ખામી તથા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાના કે તેના થકી કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે

તો અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાએ વળતર ચૂકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન એમીનીટીઝની જાળવણી તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

જો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તૂટી હાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાનાઓને આવી ખામી કે નુક્શાન રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં. તેમજ કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વગેરેના કારણે તથા તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાનાઓ આવી ખામી કે નુક્શાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

વધુમાં આપણે સૌ જાણીએ છીએ કે પાણી એક એવું તત્વ છે જે સરળતાથી વહી શકે છે અને લીક પણ થઈ શકે છે જેથી પાણીનું લીકેજ થવું કે ટપકવું એ બાંધકામની નબળી ગુણવત્તા ગણી શકાશે નહીં તેમ થવાના

અન્ય કારણો પણ જવાબદાર હોઈ શકે છે જેમ કે એસીડથી ફ્લોર, બાલ્કની કે બાથરૂમની અને તેના પાર્ટ્સની સાફ-સફાઈ કરવી, વોશીંગ મશીનનું કે અન્ય ઉપકરણોનું વાઈબ્રેશન થવું. વધુમાં મીલકતનો રફ ઉપયોગ પણ જવાબદાર હોઈ શકે. વધુમાં લાકડાના બારી-બારણા ઉપર પાણી લાગવાથી, ધોવાથી કે ચોમાસામાં પાણી અડવાથી કે ભેજના વાતાવરણને કારણે તે ફૂલી જાય કે કોહવાઈ જાય તેવું બનવું તે પણ કુદરતી છે તેમજ આવા કારણે બારી બારણા જામ થઈ જાય અને તેને ખોલવા કે બંધકરવામાં તકલીફ થાય તે પણ કુદરતી છે જેને કારણે ઉદ્દભવતી સમશ્યા સારુ અમો લખી આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળાનાઓ આવી ખામી કે નુક્શાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

સદરહુ મીલકતના બાથરૂમ, વોશ એરીયાની ડીઝાઈન તેમજ પાણીની કે ગટરની લાઈનમાં સ્ટ્રક્ચરલ ફેરફાર કરવા વેચાણ લેનાર હક્કદાર નથી જેને કારણે અન્ય યુનીટ હોલ્ડરની મીલકતને કે તેમાં લીકેજ થવાની સંભાવના રહેતી હોઈ તે પ્રકારની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં જે હકીકત આથી વેચાણ લેનારે સ્વીકારી સદરહુ મીલકત વેચાણ રાખેલ છે જેથી વેચાણ લેનારના આવા કૃત્યને કારણે જે કોઈ નુક્શાન કે જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે તે નુક્શાન તેઓના શીરે રહેશે.

સદરહુ મીલકત/સ્કીમના તેમજ સદરહુ સ્કીમના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા વેચાણ લેનાર કે અન્ય સભાસદો હક્કદાર નથી તે હકીક્ત આ લેખથી સ્વીકૃત રાખી વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકત વેચાણ રાખેલ છે.

સદરહુ **"આધ્યા આરંભ"** માં આએલ ભોંયતળીયાના ભાગે તથા હેલોપ્લીન્થના નીચે સદરહુ સ્કીમના તમામ સભાસદોના પાર્કિંગ માટે સેલર(ભોંયરું) બનાવવામાં આવેલ છે. જેમાં સદરહુ સ્કીમના તમામ બ્લોકના ફ્લેટ માલીક/કબજેદારોએ નક્કી કરેલ વ્યવસ્થા મુજબ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. સદરહુ સ્કીમના ફ્લેટ હોલ્ડરે પોતાના ફ્લેટના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શિસ્તબધ્ધ પૂર્વક અને નિતિ નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ સ્કીમના દરેક દુકાન હોલ્ડરે પોતાની મીલકતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્ક કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાનું વાહન પણ શિસ્તબધ્ધ પૂર્વક અને નિતિ નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ સ્કીમના તમામ દુકાન હોલ્ડરો દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો પાર્કિંગ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો છે તેમજ જે દુકાન હોલ્ડરને એલોટોડેટ પાર્કિંગ છે તે

જગ્યા ઉપર એલોટેડ પાર્કિંગ હોલ્ડરો જ પાર્ક કરી શકશે. ફ્લેટોના પાર્કિંગના ભાગે કોઈપણ દુકાન હોલ્ડર પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં. વધુમાં પાર્કિંગ સ્પેશ કોમન કે એલોટેડ જે કોઈ છે તેમાં પાર્કિંગ સિવાય અન્ય કોઈ પ્રકારનો ઉપયોગ કરવા કોઈપણ સભાસદ કે વપરાશકર્તાને હક્ક અધિકાર નથી.

સદરહુ **"આધ્યા આરંભ"** માં બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટ્સ પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર/ફર્સ્ટ ફ્લોરના ભાગે આવેલ ધાબુ અનુક્રમે ફ્લેટ નંબર : એ/૧૦૧, એ/૧૦૪, એ/૨૦૨, એ/૨૦૩, બી/૧૦૧, બી/૧૦૪, બી/૨૦૨, બી/૨૦૩, સી/૧૦૧, સી/૨૦૨, સી/૨૦૩, સી/૨૦૪, ડી/૧૦૧, ડી/૧૦૪, ડી/૨૦૨ તથા ડી/૨૦૩ ના માલીક, કબજેદારોને સ્વતંત્ર રીતે પોતાના ફ્લેટને આનુસંગીક હોઈ તેમજ તેવી ખુલ્લી જગ્યામાં યોગ્ય સ્વચ્છતા જાળવી શકાય તથા યોગ્ય રીતે મેઈન્ટેનન્સ કરી શકાય તે હેતુસર કાયમી રીતે વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપવામાં આવેલ છે. તેમાં અન્ય કોઈ ફ્લેટ હોલ્ડરોનો કે દુકાન હોલ્ડરોનો લાગભાગ યાને હક્ક હિસ્સો રહેલો ગણાશે નહીં. સદરહુ **"આધ્યા આરંભ"** માં ફ્લેટ ધારકોને ધાબુ ખુલ્લુ વાપરવાના હેતુસર એલોટ કરવામાં આવેલ છે / આવનાર છે તેઓને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવા કરાવવાનું નથી.

સદરહુ મીલકતના વેચાણ કિંમતમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, જી.એસ.જી. તથા અન્ય પરચૂરણ ખર્ચ ફી વગેરે ખર્ચનો સમાવેશ થતો નથી, જેથી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, જી.એસ.જી. તથા અન્ય પરચૂરણ ખર્ચ ફી વગેરે ખર્ચ તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભોગવવાનો રહેશે તથા સદરહુ મીલકત અંગે જો કોઈપણ વધારાનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી. વગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે અને રહેશે.

:: સદરહુ મીલકતનું પરિષીષ્ટ ::

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) તાલુકા સાબરમતી ના મોજે ચાંદલોડિયા ગામની સીમના રેવન્યુ સરવે નંબર: ૨૦૪/૨ પૈકી તથા ૨૦૫ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.બર : ૨૯ (ગોતા-ચાંદલોડીયા-સોલા) માં થતાં જેને ફાયનલ્પ પ્લોટ નં. ૩૭ વાળી ૮૪૯૯ સ.ચો.મીટર જમીન ફાળવેલ છે તે બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"આધ્યા આરંભ"** નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર : .... ના .... ફ્લોરનો ફ્લેટ/દુકાન .... વાળી ચો.મીટર **.....................** ના કુલ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોઅનુસાર) મીલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચો. મીટર .... ના

હક્ક સહીતની મીલકત.

"આધ્યા આરંભ" ના ખૂંટચારની વિગત : -

પુર્વે : ૧૫ મીટર પહોળો ટી.પી રોડ

પશ્ચિમ: સરવે નં. ૨૦૪/૧/૧ તથા ૨૦૪/૧/૨ પૈકી વાળી જમીન

ઉતરે : ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૭/૧

દક્ષિણે : ૧૨ મીટર પહોળો ટી.પી રોડ

સદરહુ મીલકતના ખૂંટચારની વિગત : -

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતેના નંબર માપ અને ખૂંટચાર વચલી મીલકત.

એ રીતેનો આ બાનાખત અમો પક્ષકારોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ સિવાય કે ધાક-ધમકી સિવાય સંપૂર્ણ સભાન અવસ્થામાં બીનકેફ હાલતમાં સ્વસ્થ ચિત્તે અને મને લખી આપેલ છે તે અમો વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબૂલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો-વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે. જેની સહી આજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજ તારીખ .... માહે ...., સને **૨૦૨૩** ના દિને:

વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા

----

૧) સુમનભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ – પોતે જાતે તથા ૨) અનુપમા સુમનભાઈ પટેલ, ૩) શિવાંગ સુમનભાઈ પટેલ, ૪) દિશાંત સુમનભાઈ પટેલ વતી અને તરફે તેઓના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે).

(વેચાણ લેનાર – બીજીતરફવાળા)

કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર – ત્રીજીતરફવાળા :

બાલાત્રિપુરા ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર સુમનભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ.

ઓળખ આપનાર/સાક્ષી

સહી ....

સહી ....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

(વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા)

----

૧) સુમનભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ - પોતે જાતે તથા ૨) અનુપમા સુમનભાઈ પટેલ, ૩) શિવાંગ સુમનભાઈ પટેલ, ૪) દિશાંત સુમનભાઈ પટેલ વતી અને તરફે તેઓના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે)

(વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા)

કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ત્રીજીતરફવાળા :

બાલાત્રિપુરા ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના ભાગીદાર સુમનભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ