GUJARAT REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY (RERA) REGISTRATION NUMBER :- PR/GJ/AHMEDABAD/ AHMEDABAD CITY/AUDA/MAA03263/270718, Dt.27.07.2018

-:: કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ,સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)નાં **વટવા** તાલુકાના મોજે ગામ **ઓઢવ**ની સીમમાં આવેલ **સર્વે-બ્લોક નં.૨૬,૨૭,૨૮** પૈકી નો સમાવેશ **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧** ના **ફા.પ્લોટ નં.૨૨૦/૨/૧/૨** ની જમીનનો સીટી સર્વે ઓઢવમાં સમાવેશ થતા સીટી સર્વે નંબરઃ૯૨૫/૪ ની ૧૦૭૬ ચો.મી. રહેણાંકીય હેતુની તથા ૧૫૦૦ ચો.મી. વાણિજ્ય હેતુમાટેની એમ કુલ મળી ૨૫૭૬ ચો.મી.ની ફાળવવામાં આવેલ બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ '' **શિવ ડેવલોપર્સ** '' દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ **" હિમાલી હોમ્સ "** નામે ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક નં.......** ના **........ ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.........** કે જેનું ક્ષેત્રફળ **........ ચો.મી.**(કારપેટ/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ,સીડી,કોમન રસ્તા,કોમન પ્લોટ,વગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા **........ ચો.મી.**(વોશ એરીયા) એમ મળી કુલ **....... ચો.મી.**(કારપેટ એરીયા) તેમજ સદરહુ સ્કીમની સઘળી જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ **.......... ચો.મી.** જમીન સહીતની મિલકતના વેચાણનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

((2))

એક તરફવાળા :- **લખી આપનાર**	**શિવ ડેવલોપર્સ (PAN NO:ADPFS 2605 D)** એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસઃ-સર્વે-બ્લોક નં.૨૬,૨૭,૨૮ પૈકી,ટી.પી.સ્કીમ નં.૧, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૦/૨/૧/૨ કે જેનો સીટી સર્વે નં.૯૨૫/૪,ઓઢવ ગુરૂદ્વારાની પાછળ,કર્મા ગેસની બાજુમાં,ઓઢવ,અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૫.મધ્યે આવેલ છે.સદરહુ ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર **પ્રવિણભાઈ જોઈતારામ પટેલ** ઉ.વ.આ.પુખ્ત,ધંધોઃવેપાર,ધર્મેઃહિન્દુ, રહે.૮,ન્યુ સરીતા સોસાયટી,શાસ્ત્રી રોડ,બાપુનગર,અમદાવાદ. જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના અર્થમાં અમો લખી આપનારનો તથા અમો લખી આપનારના વંશ,વાલી,વારસો,ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, તમામનો તેમાં સમાવેશ થયેલો ગણાશે.
બીજી તરફવાળા :- **લખાવી લેનાર**	(૧) (PAN NO.:) ઉ.વ.પુખ્ત,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો-નોકરી/વેપાર આધાર કાર્ડ નંબર : (૨) (PAN NO.:) ઉ.વ.પુખ્ત,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો-નોકરી/વેપાર/ઘરકામ આધાર કાર્ડ નંબર : બંન્ને રહેવાસીઃ જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ,વાલી,વારસો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો,એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો વિગેરે તમામનો તેમાં સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

-:: જત ::-

અમો લખી આપનાર-વેચાણ આપનાર તે તમો લખાવી લેનાર-વેચાણ લેનારને આજરોજ આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર લખી આપી જાહેર કરી જણાવીએ છીએ કે....

((3))

➡ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ,સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)નાં **વટવા** તાલુકાના મોજે ગામ **ઓઢવ**ની સીમમાં આવેલ **સર્વે-બ્લોક નં.૨૬,૨૭,૨૮** પૈકી નો સમાવેશ **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧** ના **ફા.પ્લોટ નં.૨૨૦/૨/૧/૨** ની જમીનનો સીટી સર્વે ઓઢવમાં સમાવેશ થતા સીટી સર્વે નંબરઃ૯૨૫/૪ ની ૧૦૭૬ ચો.મી. રહેણાંકીય હેતુની તથા ૧૫૦૦ ચો.મી. વાણિજ્ય હેતુમાટેની એમ કુલ મળી ૨૫૭૬ ચો.મી.ની ફાળવવામાં આવેલ બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **" શિવ ડેવલોપર્સ "** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની માલિકી,કબજા ભોગવટાની તમામ પ્રકારનાં બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે.જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતમાં " સદરહુ જમીન " અને /અગર " મજકુર જમીન " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

-:: સદરહું જમીનનો પૂર્વ ઈતિહાસ ::-

➡ સદરહું જમીનના મુળ માલિક અને મુળ કબજેદાર (૧) હિંમતલાલ અંબાલાલ,(૨) દક્ષાબેન કમલેશકુમાર,(૩) સરલાબેન જગદીશચન્દ્ર,(૪) નયનાબેન ઈન્દ્રવદન શેઠ,(૫) શૈલેષ ઉર્ફે શંકરલાલ રતિલાલ ના સંયુક્ત નામે માલિકી,કબજા,ભોગવટામાં આવેલી હતી.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહ ખાતેદાર હિંમતલાલ અંબાલાલનું બીનવસીયત અવસાન થવાથી તેમના હક્ક હિસ્સાની જમીન તેમના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે (૧) સવિતાબેન તે હિંમતલાલ અંબાલાલની વિધવા,(૨) જયેશભાઈ હિંમતલાલ,(૩) કમલેશભાઈ હિંમતલાલ,(૪) જયશ્રીબેન તે હિંમતલાલની દિકરી ને પ્રાપ્ત થયેલી હતી અને વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબરઃ૩૬૫૧ થી તા.૧૭.૦૪.૧૯૮૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલી હતી.જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહ માલિક અને સહ ખાતેદાર (૧) સવિતાબેન તે હિંમતલાલ અંબાલાલની વિધવા,(૨) જયેશભાઈ હિંમતલાલ,(૩) કમલેશભાઈ હિંમતલાલ,(૪) જયશ્રીબેન તે હિંમતલાલની દિકરી ને (૫) સરલાબેન જગદીશચન્દ્ર,(૬) દક્ષાબેન કમલેશકુમાર,(૭)ઈન્દુમતીબેન રતીલાલ,(૮)નયનાબેન ઈન્દ્રવદન,(૯) શૈલેષ ઉર્ફે શંકર રતીલાલ એ સદરહું જમીન મલ્હોત્રા સ્ટીલ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ લીમીટેડને સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ.જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબરઃ૪૦૪૧ થી તા.૧૮.૦૯.૧૯૯૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલી હતી.જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલિક અને કબજેદાર મલ્હોત્રા સ્ટીલ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ લીમીટેડએ સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી મલ્હોત્રા સ્ટીલ રોલીંગ પ્રાઈવેટ લીમીટેડને વેચાણ આપેલ.જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબરઃ૪૬૦૬ થી તા.૧૯.૦૬.૧૯૯૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલી હતી.જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહ માલિક અને સહકબજેદાર મલ્હોત્રા સ્ટીલ રોલીંગ લીમીટેડએ સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી મનમોહીની જી.મલ્હોત્રાને વેચાણ આપેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબરઃ૫૧૨૭ થી તા.૦૧.૦૬.૨૦૦૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલી હતી.જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહ માલિક અને સહકબજેદાર મેસર્સ મલ્હોત્રા સ્ટીલ રોલીંગ લીમીટેડએ સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી મનમોહીની જી.મલ્હોત્રાને વેચાણ આપેલ.જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબરઃ૫૧૨૮ થી તા.૦૧.૦૬.૨૦૦૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલી હતી.જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહ માલિક અને સહકબજેદાર મલ્હોત્રા સ્ટીલ રોલીંગ લીમીટેડએ સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી મનમોહીની જી.મલ્હોત્રાને વેચાણ આપેલ.જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબરઃ૫૧૨૯ થી તા.૦૧.૦૬.૨૦૦૬ના રોજ પાડવામાં આવેલી હતી.જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીન અંગે જયેશભાઈ હિંમતલાલ શાહ વિગેરેએ સીવીલ દાવા નં.૧૮૫૦-૨૦૦૬ થી દાખલ કરી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૧૩૩૪ અને ૧૧૩૩૫ રદબાતલ કરવા દાદ માંગવામાં આવેલ હતી.જેમાં સમાધાન પુરસીસ આંક-૪૭ તા.૦૧.૧૧.૨૦૦૭ મુજબ નામદાર સીટી સીવીલ કોર્ટ અમદાવાદ સમક્ષ રજુ કરી સદર બંન્ને દસ્તાવેજ રદ કરી જમીન મુળજમીન માલિક જયેશભાઈ હિંમતલાલ શાહ વિગેરેને પરત સોંપવા હુકમનામુ કરવામાં આવેલ.ત્યારથી સદરહુ જમીનના માલીક અને કબજેદાર જયેશભાઈ હિંમતલાલ શાહ વિગેરે થયેલ.જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વે રેકર્ડ માં નોંધ નંબરઃ૧૪૪ થી તા.૦૩.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલી હતી.જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહમાલિક અને સહકબજેદાર હિંમતલાલ અંબાલાલના સીધીલીટીના વારસદાર (૧) સવિતાબેન તે હિંમતલાલ અંબાલાલની વિધવા,(૨) જયેશભાઈ હિંમતલાલ,(૩) કમલેશભાઈ હિંમતલાલ,(૪) જયશ્રીબેન તે હિંમતલાલ તથા રતિલાલ અંબાલાલના સીધીલીટીના વારસદારો (૧)ઈન્દુમતીબેન તે રતીલાલ અંબેલાલની વિધવા (૨)શંકરભાઈ (શૈલેષભાઈ)રતિલાલ (૩) નયનાબેન તે રતિલાલ ની દિકરી તે ઈન્દ્રવદનની પત્ની પાસેથી સદરહુ જમીન રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૯૨૬૧ સબ રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)ની કચેરીમાં તા.૦૭.૧૧.૨૦૦૭ ના રોજથી (૧) વાડીભાઈ પિતામ્બરદાસ,(૨) કમલેશભાઈ વાડીભાઈ,(૩) બાબુભાઈ કેશવલાલ,(૪) નરેન્દ્રભાઈ બબલદાસની તરફેણમાં કરી આપી વેચાણ આપેલ છે.જેની નોંધ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં નોંધ નં.૧૪૬, તા.૧૬.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

((5))

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહમાલિક અને સહકબજેદાર (૧) વાડીભાઈ પિતામ્બરદાસ,(૨) કમલેશભાઈ વાડીભાઈ,(૩) બાબુભાઈ કેશવલાલ,(૪) નરેન્દ્રભાઈ બબલદાસએ સબ-રજીસ્ટ્રાર-૭ (ઓઢવ) સમક્ષ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર:૧૦૧૦૪,તા.૨૫.૦૯.૨૦૦૯ ના રોજ મનસા બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.જેની નોંધ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં તા.૧૫.૧૦.૨૦૦૯ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તા.૧૬.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

➡ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલિક અને કબજેદાર મનસા બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયાએ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧,ફા.પ્લોટ નં.૨૨૦/૨/૧/૨,સીટી સર્વે નં.૯૨૫/૪ ની જમીનને રીવાઈઝ બીનખેતી માટેની પરવાનગીની માંગણી કરેલ જે મુજબ નાયબ કલેક્ટર બીનખેતી દ્વારા તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં.એન.એ.-યુ-૨-કલમ-૬૫-એ-ઓઢવ-કેસ નં.૨૮૩-૧૬ થી તા.૧૧.૦૪.૨૦૧૭ ના રોજથી ૧૦૭૬ ચો.મી.ની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે તેમજ ૧૫૦૦ ચો.મી.ની જમીન વાણિજય હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ.

➡ ત્યારબાદ સર્વે-બ્લોક નં.૨૬,૨૭,૨૮ પૈકી નો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧ ના ફા.પ્લોટ નં.૨૨૦/૨/૧/૨ ની જમીનનો સીટી સર્વે ઓઢવમાં સમાવેશ થતા સીટી સર્વે નંબર:૯૨૫/૪ ની ૧૦૭૬ ચો.મી. રહેણાંકીય હેતુની તથા ૧૫૦૦ ચો.મી. વાણિજય હેતુમાટેની એમ કુલ મળી ૨૫૭૬ ચો.મી.ની ફાળવવામાં આવેલ બીનખેતીની જમીન મનસા બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા પાસેથી શિવ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર પ્રવિણભાઈ જોઈતારામ પટેલએ વેચાણ રાખેલ અને અમદાવાદ ના મહે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી ની કચેરી-૭ (ઓઢવ)માં અનુક્રમ નં.૫૧૨૧ થી તા.૦૨.૦૫.૨૦૧૮ થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ અને વેચાણ અંગેની નોંધ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં નોંધ નં.૧૫ થી તા.૧૧.૦૫.૨૦૧૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.આમ ત્યારથી અને તેવી રીતે સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીની માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેર્કડમાં **''શિવ ડેવલોપર્સ''** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.જે જમીનને હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં '' સદરહુ જમીન '' અગર '' મજકુર જમીન '' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

➡ ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન માંથી નીચેની વિગતે પ્લાનો મંજુર કરાવી ફલેટો અને ઓફીસ/દુકાનની સ્કીમ મુકેલ જે સ્કીમને **"હિમાલયા હોમ્સ"** એવુ નામ આપેલ છે.જેમને હવે પછી આ દસ્તાવેજ માં સદરહુ યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.

➡ સદરહું જમીનના અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી વેચાણ દસ્તાવેજથી માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલા અને ત્યારબાદ મજકુર જમીનમાં અમોએ **" હિમાલી હોમ્સ "** નામની સ્કીમ બાંધવાનું નક્કી કરેલ અને તે અંગેના પ્લાન તૈયાર કરી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરતા

((6))

અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા **(૧)કેસ નં.**BLNTI/EZ/210318/CGDCR/A0862/R0/M1,**રજા ચીઠ્ઠી નં.**00793/210318/A0862/R0/M1 **તા.૨૪.૦૫.૨૦૧૮** **(૨)કેસ નં.**BLNTI/EZ/210318/CGDCR/A0862/R0/M1,**રજા ચીઠ્ઠી નં.**00794/210318/A0863/R0/M1 **તા.૨૪.૦૫.૨૦૧૮**ના રોજ પાસ કરવામાં આવેલ છે.ત્યારબાદ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરી **" હિમાલી હોમ્સ "** એ નામની યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જેમાં કુલ **૧૨૧** ફ્લેટો અને **૩૧** ઓફીસો/દુકાનોનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

⇨ વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.

- ➔ બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ :- **" હિમાલી હોમ્સ "**
- ➔ બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા :- ૨ (**A અને B**)
- ➔ બેઝમેન્ટની સંખ્યા :- ૧
- ➔ હોલોવ પ્લીન્થ :- ૧
- ➔ માળની સંખ્યા (પ્રથમ તબક્કામાટે) :- ૭
- ➔ ફેઝની સંખ્યા :- ૧

➔ **દરેક માળ ઉપર ફ્લેટની સંખ્યા** :-

ફ્લોર	ઉપયોગ	બ્લોક (રહેણાંક) A + B	કોમર્શીયલ
ફર્સ્ટ સેલેર	પાર્કીંગ	૦	૦
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	પાર્કીંગ	૦	૦
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	કોમર્શીયલ	૦	૨૨
પ્રથમ માળ	રહેણાંક-કોમર્શીયલ	૧૩	૦૯
બીજો માળ	રહેણાંક	૧૮	૦
ત્રીજો માળ	રહેણાંક	૧૮	૦
ચોથો માળ	રહેણાંક	૧૮	૦
પાંચમો માળ	રહેણાંક	૧૮	૦
છઠ્ઠો માળ	રહેણાંક	૧૮	૦
સાતમો માળ	રહેણાંક	૧૮	૦
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૦	૦
લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ રૂમ	૦	૦

તથા તેમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત કે જેનું વિસ્તારવાર વર્ણન નીચે મુજબ પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

➡ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન,સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેકશ્રી **કિરણ પટેલ** દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન,ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ,૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદ બાત્તલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એક તરફવાળા સદરહુ કાયદા હેઠળ રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતા વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદરહુ મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

➡ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે તેમા દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલ સામાન મળવામા ખુબજ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એક તરફવાળા કરી શક્વા હક્કદાર છે તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળાએ તેના જ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે જે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે.

➡ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ **બાબુભાઈ જી.કાકડીયા ,એડવોકેટ એન્ડ નોટરી** નું તા.૨૦.૦૫.૨૦૧૮ ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહી અને જો કરે તો તે રદબાત્તલ અને નિરર્થક બનશે એટલુ જ નહિ,પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન,બીનખેતીની પરવાનગી,ગામ નમુના નંબર ૭,૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહી અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

➡ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન,એલીવેશન,સેક્શનની ઈત્યાદીની મંજુરી મેળવી લીધેલ છે તેમજ બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

➡ વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એક તરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ **" હિમાલી હોમ્સ "** નામે ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક નં.......** ના **........ ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં.........** કે જેનું ક્ષેત્રફળ **........ ચો.મી.**(કારપેટ/ જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ,સીડી,કોમન રસ્તા,કોમન પ્લોટ,વગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા **........ ચો.મી.**(વોશ એરીયા) એમ મળી કુલ **....... ચો.મી.**(કારપેટ એરીયા) તેમજ સદરહુ સ્કીમની સઘળી જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ **.......... ચો.મી.** જમીન સહીતની મિલકત જેનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા

ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં સદરહુ મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીંમત **રૂા.................**/- અંકે રૂપિયા **.......... પુરા** માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

➡ વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એક તરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર સદરહુ કાયદા હેઠળ કરેલ અને ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ,૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

➡ એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટ/દુકાન/ઓફિસ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું તેવુ બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

-:: *બાનાખતના કરારની શરતો* ::-

(૧).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કીંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક કીંમત **રૂા.................**/- અંકે રૂપિયા .... **પુરા** કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કાર્પેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કીંમતમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત અમો એક તરફવાળા પાસેથી સદરહુ કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

અનુ.નં.	ક્ષેત્રફળ		વિવરણ
(૧)		સ.ચો.મી.	સદરહુ ફ્લેટનું નેટ કારપેટ એરીયા
(૨)		સ.ચો.મી.	સદરહુ ફ્લેટને અડીને આવેલ વોશ એરીયા

(૨).... વધુમાં આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપે થી સદરહુ મિલકતના બાના પેટે **રૂા..........**/- અંકે રૂપિયા **............ પુરા** ની રકમ અમો એક તરફવાળાને તમો બીજી તરફવાળાએ આપેલ છે.જે એક તરફવાળાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

રૂપિયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ	શાખા
રૂા.				
રૂા.				

(૩)…. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખ થી **૨૫ (પચ્ચીસ)**માસમા નીચે મુજબ ટુકડે ટુકડે અથવા તો તે અગાઉ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે અમો એક તરફવાળાને તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે જે કુલ અવેજ પેટેની પુરેપુરી રકમ અમો એક તરફવાળાને તમો બીજી તરફવાળા બહાર રહેતા હોવાથી નીચે મુજબ ચુકવી આપેલ છે. તેમજ ઉપર દર્શાવેલ અવેજની રકમમાં જી.એસ.ટી.નો સમાવેશ થયેલ છે.

ક્રમ	મુદ્દત	ટકાવારી
૧.	બુકીંગ	૧૦%
૨.	બાનાખત કરાર વખતે	૨૦%
૩.	પ્લીન્થ લેવલ પુર્ણ થયેથી	૧૫%
૪.	પ્રથમ સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૫.	બીજા સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૬.	ત્રીજો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૭.	ચોથો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૮.	પાંચમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૯.	છઠ્ઠો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૧૦.	સાતમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૧૧.	ટેરેસનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૧૨.	બ્રિક્સ વર્ક પુર્ણ થયેથી	૫%
૧૩.	બહારનું પ્લાસ્ટર તથા પ્લમ્બીંગનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૫%
૧૪.	આંપરીક પ્લાસ્ટર તથા પ્લમ્બીંગનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૫%
૧૫.	ફલોરીંગ તથા ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૧૦%
૧૬.	પઝેશન વખતે	૫%
	કુલ	૧૦૦%

(૪)**....** વધુમાં પેરા ૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(**એ**).....સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો,અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,ટાઈપીંગ,વકીલ ફી,પરચુરણ ખર્ચ,ઈત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહશે.

(**બી**).... સદરહુ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો એક તરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એક તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરીશુ અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે,એટલુજ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબનુ માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનુ રહેશે.તેમજ માસીક મેઈન્ટેનન્સ ૨ (બે) વર્ષનો એડવાન્સ તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ જે નક્કી કરવામાં આવે તે ચુકવવાની રહેશે.

(**સી**).... વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની વેચાણ કીંમતમાં જી.એસ.ટી. હેઠળ અમોને જે કોઈ ઈનપુટ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા મળવા પાત્ર છે તેનો લાભ અગાઉથી જ સદરહુ મિલકતના વેચાણ કીંમતમાં આપી દિધેલ છે અને તે મુજબ સદર મિલકતની કુલ કીંમત નક્કી કરેલ છે તેમજ સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે જી.એસ.ટી. (ગુડસ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ) અમો એક તરફવાળાએ ભરવાનો રહેશે.

(**ડી**).... ઉપરોક્ત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ,ટેક્ષો સદરહુ મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતા રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો,વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ,ટેક્ષો,વેરા,તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચો,ટેક્ષો,વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની બીજી તરફવાળા સંમતી આપે છે અને તે અંગે બીજી તરવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં.જેની આથી બીજી તરફવાળા બાહેંધરી આપે છે અને જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળા સદરહુ તમામ રકમ ભરપાઈ નહી કરે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકતમાં એક તરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

(**૫**).... વધુમાં સદરહુ મિલકતની વેચાણ કીંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજી તરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

(૬).... વધુમાં સદરહુ મિલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) માં એટલે કે કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો,બાહ્ય દિવાલો,સર્વિસીસ શાફ્ટ,બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર,પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદરહુ મિલકત અમો એક તરફવાળાએ

તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદરહુ મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો એક તરફવાળા તથા તમો બીજી તરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તેટલા સ.ચો.મી.ના અવેજની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કમ યાને ઓછી ચુકવવાની રહેશે.

(૭).... વધુમાં સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતાં જો યોજનાનું સૌંદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો,પરીપત્રો કે આર્કીટેક્ટ,એન્જીનિયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એક તરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છીએ.

(૮).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાના સુચના મુજબ સદરહુ દુકાન/ઓફિસ/ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એક તરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજી તરફવાળાને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ-સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજી તરવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એક તરફવાળાએ વાપરવાની રહેશે,પરંતુ તેના કારણે બીજી તરફવાળાને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૯).... વધુમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ **"શિવ ડેવલોપર્સ"** ના નામથી આપવાનુ રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનુ સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો બીજી તરફવાળા જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એક તરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એક તરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજી તરફવાળાને આપીશું ત્યારેજ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનુ ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાત્તલ ગણાશે.

(૧૦).... વધુમાં અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ આજ તારીખ થી **૨૫ (પચ્ચીસ) માસમાં** પુર્ણ કરવાના છીએ અને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છીએ તેથી જ્યારે પણ સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખ થી ૧ (એક) માસ સુધીની સદરહુ કબજા વગરના બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતા બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો,પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતા અમદાવાદ

મ્યુ.કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે,પરંતુ સદરહુ મિલકતની તમોને ડિસ્કાઉન્ટ કીંમતમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ હોઈ તમો બીજી તરફવાળાએ પેરા-૩ માં દર્શાવેલ મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજી તરફવાળા કબુલાત આપે છે.

(૧૧).... વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનું રહેશે,પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં માલ સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફતો આવવાના કારણે,યુધ્ધ,દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો,સરક્યુલર,હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયમ સમય મર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજી તરવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી,પરંતુ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

(૧૨).... વધુમાં એ રીતે ઉપર પેરા-૧૦ અને ૧૧ માં દર્શાવેલ કારણોસર સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખીત જાણ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને અમો એક તરફવાળા સદરહુ લેખીત નોટીસ મળેથી દીન ૪૫ (પિસ્તાલીસ) માં તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચુકવવાના રહેશે.

(૧૩).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતની ચુકવવાની થતી રકમ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ન ચુકવો તો એક તરફવાળા સદરહુ બાકી રહેતી રકમ ઉપર ૧૨% પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખ થી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર બીજી તરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એક તરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એક તરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવીજ રીતે અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ ૧૨% મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૪).... વધુમાં સદરહુ મિલકતની બી.યુ.પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખ થી ૧ (એક) માસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જીસ,સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહશે તેમ છતાં જો તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ નિયત સમય મર્યાદમાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો નીચે પેરા-૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.

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

(એ)... અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને પંદર દીવસની લેખીત નોટીસ રજી.એ.ડી./ઈ- મેઈલ મારફતે આપી સદરહુ બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનુ ગણાશે.

(બી)... અને તેમ થતાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૨૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ત્રીસ દીવસમાં અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છત્તા સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો બીજી તફરવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(સી)... વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજી તરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજી તરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજી તરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાત્તલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(ડી)... વધુમાં ઉપર મુજબ નોટીસ આપ્યા છતા તેમજ અમો એક તરફવાળા સદર ફ્લેટ/દુકાન/ઓફિસ પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતા તમો બીજી તરફવાળા સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ બાનાખતનો કરાર રદ ના કરી આપો તો અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ કરવા તથા તે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાવવા હક્કદાર બનીશું જેની તમો બીજી તરફવાળા આથી અમો એક તરફવાળાને સત્તા,સંમતી અને અધિકાર આપેલ છે.

(૧૬).... વધુમાં સદરહુ મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજી તરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખ થી ૧ (એક) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતનો

વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનુ રહેશે.

(૧૭).... વધુમાં સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવે થી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી વગર) સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદરહુ ફલેટ/દુકાન/ઓફિસનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે જ્યારે વણ વહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણ વહેંચાયેલ દરજજે સોંપવાનો રહેશે.

(૧૮).... વધુમાં જો તમો બીજી તરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ,૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ,૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈઓનુ પાલન કરવાનું રહેશે તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોય તે તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

(૧૯).... વધુમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદરહુ મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહી,પરંતુ તેવો અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુ જ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજી તરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષ ના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો તે સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એક તરફવાળા જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૨૦)... વધુમાં સદરહુ બિલ્ડીંગમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પરવાનગી આપે તો તેવું બાંધકામ કરવા અંગે એક તરફવાળા સદરહુ બિલ્ડીંગમા આવેલ લીફ્ટ,સીડી,પેસેજ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનું ઉપયોગ કરી શકશે.તેમા બીજી તરફવાળાએ કે અન્ય સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાની રહેશે નહી.

(૨૧)... વધુમાં ભવિષ્યમાં સદરહુ યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એક તરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજી તફરવાળા એ સભ્ય બનવુ પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળાની રકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદરહુ સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ

યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટીના યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે,તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી,લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુક્શાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો,ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

(૨૨)... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થી સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમિટી/મેનેજીંગ કમિટી/જનરલ કમિટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે,વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજી તરફવાળાએ કે સદર મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત ભાડે,વેચાણ,ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૨૩)... વધુમાં સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદરહુ મિલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો,ઈલેકટ્રીક બીલો,વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો,બીલો, તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ,બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ,ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ તથા સદરહુ યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

(૨૪)... વધુમાં સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,ચાર્જીસ એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદરહુ યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફિસ ના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલુજ નહીં પરંતુ જ્યાં સુધી સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો એક તરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

(૨૫)... વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીએ છીએ કે,

(એ)… અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ **બાબુભાઈ જી.કાકડીયા, એડવોકેટ એન્ડ નોટરી**નું તા.૨૦.૦૫.૨૦૧૮ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદરહુ જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદરહુ યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એક તરફવાળાનો છે.

(બી)…. સદરહુ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક તરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદરહુ યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એક તરફવાળાએ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

(સી)…. સદરહુ યોજના ઉપર હાલ કોઈ બેન્કની લોન નથી.પરંતુ ભવિષ્યમાં એક તરફવાળા દ્વારા કોઈપણ બેન્ક દ્વારા લોન લેવામાં આવે તો સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફિસ વાળી મિલકત માટે અમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરી અને બેન્કનું સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફિસ માટેનું નો-ડ્યુઝ પ્રમાણ પત્ર મેળવી આપવાનુ રહેશે અને તે સિવાય સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફીકેટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન,દાવાઓ ચાલુ નથી.

(ડી)… સદરહુ યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર,લિગલ અને વલિડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ.પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(ઈ)… અમો એક તરફવાળા આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર કરાવવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજી તરફવાળાના હક્કોને નુક્શાન થાય.

(એફ)… સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એક તરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(જી)… સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો,ભોગવટો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપીશુ તેમજ રેરાના નિયમો મુજબ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટ નો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એક તરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(એચ)… સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો,બીલો,ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ.પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો,બીલો,ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો એક તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(આઈ)… સદરહુ મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય મિલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર,સરકાર-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(જે)... વધુમાં ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર વધારાના એફ.એસ.આઈ. રાઈટ્સ મુજબ ટેરેસમાં વધારાનું બાંધકામ કરવાના હક્કો યોજનાના ડેવલોપર્સ પાસે અબાધિત રહેશે તેમજ તેવા સમયે ટેરેસ ઉપર વધારાનું બાંધકામ કરવા,વેચવા,વેચાવવા,અગર ડેવલોપર્સને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા તેઓ હક્કદાર રહેશે.તેમજ ભવિષ્યમાં ટેરેસ ઉપર એડર્વટાઈઝના હોર્ડીગ્સ,મોબાઈલ ફોનના ટાવર્સ,કેબીન વિગેરે મુકવા માટે ડેવલોપર્સ અબાધિત રીતે હક્કદાર રહેશે અને તે સમયે તમો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા હક્કદાર નથી કે તેવી બાંધકામની કાર્યવાહીમાં તમોએ કોઈપણ પ્રકારનું અડચણ,અંતરાય કે અવરોધ કે અટકાયત કરવા કરાવવાના નથી.

(કે)... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને તમારા ફ્લેટ/દુકાન/ઓફિસનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ થી ૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર જો તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફિસ અથવા જે બ્લોકમાં તે ફ્લેટ/દુકાન/ઓફિસ સ્થિત હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય,ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ એક તરફવાળાના ધ્યાન ઉપર લાવે તો જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો તેવી ખામીઓ સુધારવાનુ શક્ય ન હોય તો બીજી તરફવાળા અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ એક તરફવાળા પાસેથી વળતર મેળવવા આ શરતે હક્કદાર રહેશે કે એક તરફવાળા તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો,ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર ઠરે નહી અથવા જે એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય.

(૨૬)....વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે મુજબની પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે....

(એ)...સદરહુ મિલકતનુ બી.યુ.પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનું પાલન કરવાનુ રહેશે એટલુ જ નહી પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનીસિપલ કોર્પોરેશન,ટોરેન્ટ પાવર લી.,લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમો નુ પાલન કરવાનુ રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો,સુચના આપે તેનુ પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનો રહેશે.

(બી)...તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી,અર્ધ સરકારી પ્રતિબંધિત ચીજ-વસ્તુનો,વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી,અર્ધ સરકારી પ્રતિબંધિત ચીજ-વસ્તુઓ,વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની કે મુકવાની નથી.તેમજ મજકુર મિલકતમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધ સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈજ પ્રવૃતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદરહુ મિલકતને કે સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી,પેસેજ,તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતાં આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની સંપૂણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાની રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(સી)...સદરહુ મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતોવખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદરહુ મિલકત જે સ્થિતી માં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને વખતોવખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી,અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનુ પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનુ રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાઆ કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છો.

(ડી)...વધુમાં સદરહુ મિલકતની દિવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનુ અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહી એટલુ જ નહી પંરતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હકક છે તેના વિભાજનની માંગણી કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહી તેમજ બીજીતરફવાળાએ કયારેય પણ પોતાના માલિકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલિકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકે છે તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ,પાઈપલાઈન તથા ઈલેકટ્રીફીકેશન ની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદરહુ મિલકતમાં આવેલ બીમ,દિવાલ,સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી નુકશાન થાય તો તે તમો બીજી તરફવાળા એ તેના ઉપર પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(ઈ).... વધુમાં દરેક ફલેટ/દુકાન/ઓફિસના વેચાણ લેનારાઓને તેમના ફલેટ/દુકાન/ઓફિસની આગળ એક તરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નકકી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદરહુ બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં,બિલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં,ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનુ બોર્ડ,નિયોન લાઈટ,જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી તે સિવાય સદરહુ બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(એફ).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ ફલેટ/દુકાન/ઓફિસના બહારી દિવાલોનો રંગ કયારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહી કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહી.

(જી).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન/ઓફિસના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ કયારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નકકી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(એચ).... વધુમાં સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ રહેણાંકીય હેતુસર કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈપણ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.

(આઈ).... વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન/ઓફિસના માટે જે ઈલેકટ્રીક કનેકશન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદરહુ ફલેટ/દુકાન/ઓફિસમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને ફલેટ/દુકાન/ઓફિસ માટે આપવામાં આવેલ લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા ની રહેશે.

(જે).... વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ,આગ,યુધ્ધ,આંતરીક ધમાલ,અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વિમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ.પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સંપુર્ણ યોજનાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વિમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે.વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનુ રહેશે નહી.

(કે)....સદરહુ મિલકત ના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવા ની રહેશે નહી કે સદરહુ મિલકતની આજુ બાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહી અને સદર સ્કીમ હમેંશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલુ જ નહી પંરતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહી.

(એલ)....સદરહુ મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સ ,સરકારી કરવેરા,મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જયારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ,સરકારી કરવેરા,પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(એમ).... ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકત અંગે સરકારી,અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો,વોટર ચાર્જીસ,મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ,વિમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો થાય/કરે તો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(એન)... વધુમાં બીજી તરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મિલકત ઉપર જયાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખત કરારમાં દર્શાવેલ પેરા-૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનુ ગણાશે નહી તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજી તરફવાળા આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજી તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર વાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહી અને તેમાં એક તરફવાળાનો હક્ક,હીત-હીસ્સો ચાલુ અને અબાધિત રહેશે.

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

(પી).... વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજી તરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય તે સિવાય તમો બીજી તરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુ જ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે માર્જીનની જમીન,પેસેજ,સીડી,લીફ્ટ,ચાલીને જવાના રસ્તા,ડ્રેનેજ,વોટર સપ્લાય સ્ટ્રીટ લાઈટ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી,ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિત દાવા દુવી કરી શકશો નહી અને સદરહુ યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

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

(૨૮).... વધુમાં સદરહુ મિલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે,પરંતુ તમો બીજી તરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કીંમતના ૨૦% વસુલ લઈ તમો બીજી તરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

(૨૯).... વધુમાં એક તરફવાળાની સદરહુ યોજનાનું નામ **" હિમાલી હોમ્સ "** એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી, પરંતુ એક તરફવાળાને સદરહુ નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૩૦).... આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન,પેસેજ,સીડી, લીફ્ટ,ચાલીને જવાના રસ્તા,ડ્રેનેજ,વોટર સપ્લાય,સ્ટ્રીટ લાઈટ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી,ઓવર હેડ ટાંકી ઈત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી

અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહિયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજી તરફવાળાએ આપવાનો છે.

(૩૧)…. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપે થી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદરહુ યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીંગ,સીડી,લીફ્ટ પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે,પરંતુ યોજનાની અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેકટ્રીક સબ-સ્ટેશન,પંપ રૂમ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાકી,ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઈક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

(૩૨)…. વધુમાં સદરહુ યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહી અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાકીગ આપેલ છે તેથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીંગ પાર્કીંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેડ પાર્કીંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાના વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહી કે તેમનો કોઈ હક્ક,હીત-હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ/ વેચાણ કરવાના હક્કો એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે અને એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં.

(૩૩)… વધુમાં સદરહુ મિલકત અંગે અમો એકતરફવાળાએ એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડીયા માં અરજી કરતા ઓથોરીટી દ્વારા તેમના તારીખ.૧૭.૧૦.૨૦૧૬ના રોજ ના પત્ર ક્રમાંકઃએએઆઈ/એએચ/ એટીસીઓ-૬૧/૧૯૮૩/૨૭૫૧૬ થી સદર મિલકત અંગે અનાપત્તી પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક :NOC ID-AHME/WEST/B/101516/177362 આપવામાં આવેલ છે.

(૩૪)…સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદરહુ ચેક કલીયર થયે થીજ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનુ ગણાશે સદરહુ ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હકકદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હકકદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

(૩૫)...વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોકત દર્શાવેલ સરનામુ યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી./ઈ-મેઈલ થી કરવાના રહેશે.

(૩૬)...વધુમાં આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે તેના અમલવારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ,૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે જે અમો એકતરફવાળા અને તમો બીજી તરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થે સદરહુ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં સુધારો વધારો કરવાનો હશે તો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળાએ પરસ્પર સમજુતીથી લેખીતમાં કરવાનો રહેશે.

(૩૭)...વધુમાં આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજી તરફવાળાએ વાંચી,સમજી લીધેલ છે.તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યકિત પાસે પણ તેનુ અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૩૮)...વધુમાં સદરહુ યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરર્શીપ ફલેટ,૧૯૭૩ હેઠળ શુધ્ધ બુધ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટી ના નામે તબદીલ કરી આપવાના રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

(૩૯)...આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી,રજી.ફી.વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

(૪૦)...વધુમાં આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં અમો એક તરફવાળા તથા તમો બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવવા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એકટ ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અંનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ અમો એક તરફવાળા અને તમો બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે કોઈ નિર્ણય લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીંપ ફલેટ એકટ,૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે.વધુમાં આ કબજા વગરના બાનાખતનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

-: **<u>પરિશીષ્ટ-૧</u>** :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ,સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)નાં **વટવા** તાલુકાના મોજે ગામ **ઓઢવ**ની સીમમાં આવેલ **સર્વે-બ્લોક નં.૨૬,૨૭,૨૮** પૈકી નો સમાવેશ **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧** ના **ફા.પ્લોટ નં.૨૨૦/૨/૧/૨** ની જમીનનો સીટી સર્વે ઓઢવમાં સમાવેશ થતા સીટી સર્વે નંબરઃ૯૨૫/૪ ની ૧૦૭૬ ચો.મી. રહેણાંકીય હેતુની તથા ૧૫૦૦ ચો.મી. વાણિજ્ય હેતુમાટેની એમ કુલ મળી ૨૫૭૬ ચો.મી.ની ફાળવવામાં આવેલ બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ " **શિવ ડેવલોપર્સ** " દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ " **હિમાલી હોમ્સ** " નામે ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક નં.......** ના **........ ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.........** કે જેનું ક્ષેત્રફળ **........ ચો.મી.**(કારપેટ/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ,સીડી,કોમન રસ્તા,કોમન પ્લોટ,વગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા **........ ચો.મી.**(વોશ એરીયા) એમ મળી કુલ **....... ચો.મી.**(કારપેટ એરીયા) તેમજ સદરહુ સ્કીમની સઘળી જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ **.......... ચો.મી.** જમીન સહીતની મિલકત.

<u>સદર મિલકતના ખુંટ્યારની વિગત</u> :-

પુર્વે	:-	આવેલ છે.
પશ્ચિમ	:-	આવેલ છે.
ઉત્તરે	:-	આવેલ છે.
દક્ષિણે	:-	આવેલ છે.

પરીશીષ્ટ-૨ /(પાર્ટ-એ)

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

(SPECIFICATIONS)

1. **<u>Entrance</u>** :- Decorative Main Gate and Compound wall
2. **<u>Reception,Elevator & Stair (Common Area)</u>** :-
   - ☞ Personal Letter Box,Name & Number plate for each Flat.
   - ☞ Reception area with Granite & Vitrified flooring
   - ☞ 2 Automatic Elevators an each Block
   - ☞ Decorative lift Entrance & Foyer area
   - ☞ Granite flooring in Stairs
3. **<u>Parking</u>** :- Common Parking at Ground level & Basement level
4. **<u>Internal Road</u>** :- R.C.C. Roads with Paved Blocks & Street Light

5. **Water Supplies** :- One Common Bore-well with One Underground & Overhead Water Tanks an each Block and individual meter for every unit.

-:: પરીશીષ્ટ-૨/(પાર્ટ-બી) ::-

---

1. **Flooring** :- 2 x 2 Vitrified Tiles in Drawing,Dining,Kitchen & Bedrooms

2. **Kitchen** :-

☞ Platform with granite top & SS Sink Glazed Tiles up to Lintel level

☞ R.O.Point

3. **Power & Electrification** :-

☞ Standard quality ISI Wires & Modular switches

☞ MCB Distribution panel

☞ Ample Electric Points

☞ A.C.Point in Master Bedroom

4. **Bathroom & Plumbing** :-

☞ Glazed Tiles up to Lintel level

☞ Premium quality bath fittings & Sanitaryware

5. **Wall Finish** :- Internal Mala Plaster with Putty finish

6. **Doors & Windows** :-

☞ Decorative Main Door with good quality fittings

☞ Powder coated Aluminum Section Windows.

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.તે બાબતનો આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી,સમજી,વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિ થી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે.જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી,વારસો,એક્જીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

<u>ડ્રાફ્ટ તૈયાર કરનાર</u> : - **સિધ્ધિ એસોસીએટ્સ**

એચ.એલ.પટેલ
(એડવોકેટ એન્ડ નોટરી)
ઠે.ડી-૧૧૦,શ્યામ આર્કેડ,શાંતિનિકેતન બિઝનેસ સેન્ટરસામે,ગંગોત્રી સર્કલ,નિકોલ,અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦.
મો.:૯૩૨૭૦ ૩૦૯૦૯

આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ : ....માહે .... સને ૨૦૨૦ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે................................મતુ　　　　અત્રે................................શાખ

<u>એક તરફવાળા</u> :-　　　　**<u>સાક્ષીઓ</u>:-**

---------------------------------------　　　　----------------------------

શિવ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
પ્રવિણભાઈ જોઈતારામ પટેલ　　　　----------------------------

((26))

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા :-

-- --------------------------------

શિવ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
પ્રવિણભાઈ જોઈતારામ પટેલ

બીજી તરફવાળા :-

-- --------------------------------

(૧) ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

-- --------------------------------

(૨) ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન