''બાનાખતનો કરારલેખ''

એકતરફવાળા
લખી આપનાર :– **''યશ ડેવલોપર્સ''** મુ.પાટણ,ઠે.૬,બેઝમેન્ટ,સીટી પોઈન્ટ કોમ્પલેક્ષ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો–વ–સહમાલીકો :–

(૧) ગોરધનદાસ ગોપાલદાસ ઠકકર ઉ.આ.વ.૫૩, ધંધો વેપાર રહે. પાટણ,ઠે.૪, હીમજા સોસાયટી,મોટી પોસ્ટ ઓફીસની પાછળ, તાલુકો પાટણ, જિલ્લો પાટણ.

(૨) નીતાબેન ગોરધનદાસ ગોપાલદાસ ઠકકર ઉ.આ.વ.૫૦, ધંધો વેપાર રહે. પાટણ,ઠે.૪, હીમજા સોસાયટી,મોટી પોસ્ટ ઓફીસની પાછળ, તાલુકો પાટણ, જિલ્લો પાટણ.

(૩) ખમાર પૂર્વીબેન તે અશોકકુમાર હીરાલાલની દિકરી અને શંકરલાલ ગોપાલદાસ ઠકકરની પત્ની ઉ.આ.વ.૪૦, ધંધો ખેતી/વેપાર, રે.પાટણ, ઠે. ૪, હિમજા સોસાયટી, બગેશ્વર મહાદેવની પાછળ, તાલુકો પાટણ, જિલ્લો પાટણ.

ભાગીદારી પેઢીનો ઈન્કમટેક્ષ પરમેન્ટન્ટ એકાઉન્ટ નંબર :– AAAFY8209R

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારલેખમાં ''અમો'' અગર ''એકતરફવાળા'' અગર ''લખી આપનાર'' એ શબ્દોથી સંબોધવામાં આવશે અને એ શબ્દોના ખરા અને સાચા અર્થમાં અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના હવે પછીના તેમજ વખતોવખતના ભાગીદારોનો તથા છેલ્લા ભાગીદારના વંશજનો વાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ,મુખત્યારો ઈત્યાદીનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે / ગણવાનો છે.)

<u>બીજીતરફવાળા</u>
લખાવી લેનાર :–

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારલેખમાં "તમો" અગર "બીજીતરફવાળા" અગર "લખાવી લેનાર" એ શબ્દોથી સંબોધવામાં આવશે અને એ શબ્દોના ખરા અને સાચા અર્થ માં તમો બીજીતરફવાળા જાતે અગર તમારા વંશજનો,વાલી,વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ ઈત્યાદીનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે / ગણવાનો છે.)

<u>જત :–</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ પાટણના સબ–ડિસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા પાટણના ગામ મોજે સમાલપાટીની સીમમાં છબીલા હનુમાન મંદિરના કેમ્પસની પાસે આવેલ ટાઉન પ્લાનનીંગ સ્કીમ નંબર–૨(સમાલપાટી)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૩૪ (સર્વે નંબર–૧૦૪૬/૧ અને ૧૦૪૬/૨) અને સીટીસર્વે શીટ નંબર : ૧૪૪ ના સીટીસર્વે નંબર : ૨૧૪ ની ૯૬૯૪.૦૦ ચોરસમીટરની રહેણાંક વિષયક બિનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની બોજારહિત જમીન છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સરળતા ખાતર "સદરહું સમ્રગ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહું સમ્રગ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"યશ હેરીટેજ–૨"** નામની સ્કીમમાં આવેલ પ્લોટ નંબર–............ ની ચોરસમીટર .... ની જમીન તથા તથા મજકુર સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ રોડ રસ્તા,કોમન પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ ચો.મી.......... ના માપની જમીન મળી કુલ ચો.મી............. ની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડફલોર ઉપર ચો.મી.......... તથા ફર્સ્ટફલોર ઉપર ચો.મી................ મળી કુલ ચો.મી.............. (RERA ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા સદરહુ સ્કીમના રોડ–રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ તેમજ સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મિલ્કતને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહું મિલ્કત" અગર "સદરહુ પ્લોટ" અગર "સદરહુ યુનિટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

સદરહું મોજે સમાલપાટી–પાટણ, સબ–ડિસ્ટ્રીકટ પાટણ અને રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ પાટણના ગામની સધુરાઈ હદ વિસ્તારના રે.સ.નંબર–૧૦૪૬ પૈકી ૧ વાળી હે.આરે.ચો.મી.૩.૯૭.૧૮ અને રે.સ.નં.૧૦૪૬ પૈકી ૨ વાળી હે.આરે.ચો.મી.૦.૧૧.૮૯ ના માપની ખેતીની જમીનો તારીખઃ ૧–૪–૧૯૫૬ થી પ્રાપ્ય ગણોતહક્ક અન્વયે મજકુર જમીન ખરીદવા મે. મામલતદાર અને કૃષિપંચ,પાટણ સમક્ષ ગણોત કેસ નંબરઃ ૭૦(બી)–સમાલપાટી–૧૮૬/૮૧ જુનો ૭–૭૦ થી ગણોતધારાની કલમ ૭૦(બી) મુજબ દાવો દાખલ કરેલ.

ઉપરોકત દાવાના કામે તારીખઃ ૬–૭–૧૯૯૨ ના રોજ રામી નાનાલાલ લલ્લુરામ તથા બાઈ મણી તે રામી નાનાલાલ લલ્લુરામની વિધવાની તરફેણમાં હુકમ થતાં,તે હુકમ સામે અપીલ–રીવીઝન રીટ–પીટીશનની કાર્યવાહી થયેલ અને તારીખઃ ૧૭–૯–૨૦૧૨ ના રોજ મે.ગુજરાત રાજય,રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલના હુકમથી મે.મામલતદાર અને કૃષિપંચ,પાટણને ફેરનિર્ણય કરવા રીમાન્ડ કરવામાં આવેલ.

મે.મામલતદાર અને કૃષિપંચ,પાટણનાએ ગણોત/રીમાન્ડ–૭૦(બી)/પ૨૧/૧૧–૧૨,તાઃ ૩૦–૦૮–૨૦૧૩ના હુકમથી નિર્ણય કરી રામી નાનાલાલ લલ્લુરામ તથા બાઈ મણી તે રામી નાનાલાલ લલ્લુરામની વિધવાને સને ૧૯૫૬ થી ગણોતિયા ઠરાવ્યા છે. તે હુકમની નોંધ ઈ–ધરા કેન્દ્ર,પાટણના રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર–૬ હકકપત્રની નોંધ નંબર–૬૧૨૧, તારીખઃ ૬–૯–૨૦૧૩ થી થયેલ છે અને તે નોંધ સંલગ્ન અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત હુકમ વિરૂધ્ધ મે.નાયબ કલેકટરશ્રી,પાટણ સમક્ષ અપીલ થયેલ. પરંતુ ગણોત વિવાદ નંબરઃ૨૧/૨૦૧૩ ના કામે તારીખઃ ૧૨–૮–૨૦૧૫ના રોજ મે.નાયબ કલેટરશ્રી,પાટણે હુકમ ફરમાવી મે. મામલતદાર અને કૃષિપંચ,પાટણે તારીખઃ ૩૦–૮–૨૦૧૩ ના રોજ કરેલ હુકમ કાયમ રાખવામાં આવેલ છે. તે હુકમની નોંધ ઈ–ધરા કેન્દ્ર,પાટણના રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર–૬ હકકપત્રની નોંધ નંબર–૬૬૦૮, તારીખઃ ૨૦–૧૦–૨૦૧૫ થી થયેલ છે અને તે નોંધ સંલગ્ન અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

મે. નાયબ કલેકટરશ્રી,પાટણે તારીખઃ ૧૨–૮–૨૦૧૫ ના રોજ કરેલ ઉપરોકત હુકમ વિરૂધ્ધ એપેલેટ ઓથોરીટી સમક્ષ આજદીન સુધી કોઈજ રીવીઝન અરજ થયેલ નથી કે તે બાબતની કોઈ નોટીસ અમોને બજેલ નથી.

વધુમાં,મે.મામલતદાર અને કૃષિપંચ,પાટણ દ્વારા ગણોતધારાની કલમ ૩ર(જી) અન્વયે મજકુર જમીનની ઠરાવેલ કિંમતના નાણાં ટ્રેઝરીમાં જમા કરાવેલ. જે રૂા.૩૯૯૯૫૭–૦૦ અંકે રૂપિયા ત્રણ લાખ નવ્વાણું હજાર નવસો સત્તાવન પૂરા તારીખઃ ૧૯–૧૦–૨૦૧૫ ના રોજ મજકુર જમીનના મૂળમાલિક ટ્રસ્ટના ટ્રસ્ટીઓએ ટ્રસ્ટના નામના ચેકથી સ્વીકાર કરેલ હતો.

રામી નાનાલાલ લલ્લુરામ તથા બાઈ મણી તે રામી નાનાલાલ લલ્લુરામની વિધવાના સીધીલીટીના વારસદારો એટલે કે (૧) રામી પ્રભાબેન નાનાલાલ (ર) રામી પ્રવિણભાઈ નાનાલાલ (૩) રામી હસુમતીબેન નાનાલાલ (૪) રામી ધર્મિષ્ઠાબેન ચીમનલાલ (૫) રામી રેખાબેન ચીમનલાલ (૬) રામી રઘુભાઈ ચીમનલાલ (૭) રામી આશાબેન બાબુલાલ (૮) રામી ગોપી ઉર્ફે ગોપિકાબેન ચીમનલાલ (૯) રામી રૂપાબેન બાબુલાલ (૧૦) રામી રૂપાબેન ચીમનલાલ (૧૧) રામી મુન્નીબેન બાબુલાલ (૧૨) રામી કુલદીપક ગોવિંદલાલ (૧૩) રામી રમેશભાઈ ગોવિંદલાલ (૧૪) રામી પારૂલબેન બાબુલાલ (૧૫) રામી ધર્મેન્દ્રભાઈ બાબુલાલ (૧૬) રામી ધર્મેન્દ્રભાઈ ગોવિંદલાલ (૧૭) રામી જીગ્નેશભાઈ બાબુલાલ (૧૮) રામી મંજુલાબેન ગોવિંદલાલ (૧૯) રામી શિલ્પાબેન ગોવિંદલાલ (૨૦) રામી રાધાબેન ગોવિંદલાલ ના નામનો વારસાઈ આધારે,સદરહુ લેખથી તબદીલ થતી મિલ્કતના માલિક તરીકે નોંધાયેલ છે.તે બાબતની નોંધ ઈ–ધરા કેન્દ્ર,પાટણના રેકર્ડમાં ગામ નમૂના નંબર–૬ હકકપત્રકની નોંધ નંબર–૬૨૦૧, તારીખઃ ૧૮–૧–૨૦૧૪ થી થયેલ છે. અને તે નોંધ સંલગ્ન અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ રે.સ.નંબર–૧૦૪૬ પૈકી ૧ વાળી હે.આરે.ચો.મી.૩.૯૭.૧૮ અને રે.સ.નં.૧૦૪૬ પૈકી ૨ વાળી હે.આરે.ચો.મી.૦.૧૧.૮૯ ના માપની ખેતીની જમીનો અમો એકતરફવાળાએ તેના માલીકો (૧) રામી પ્રભાબેન નાનાલાલ (ર) રામી પ્રવિણભાઈ નાનાલાલ (૩) રામી હસુમતીબેન નાનાલાલ (૪) રામી ધર્મિષ્ઠાબેન ચીમનલાલ (૫) રામી રેખાબેન ચીમનલાલ (૬) રામી રઘુભાઈ ચીમનલાલ (૭) રામી આશાબેન બાબુલાલ (૮) રામી ગોપી ઉર્ફે ગોપિકાબેન ચીમનલાલ (૯) રામી રૂપાબેન બાબુલાલ (૧૦) રામી રૂપાબેન ચીમનલાલ (૧૧) રામી મુન્નીબેન બાબુલાલ (૧૨) રામી કુલદીપક ગોવિંદલાલ (૧૩) રામી રમેશભાઈ ગોવિંદલાલ (૧૪) રામી પારૂલબેન બાબુલાલ (૧૫) રામી ધર્મેન્દ્રભાઈ બાબુલાલ (૧૬) રામી ધર્મેન્દ્રભાઈ ગોવિંદલાલ (૧૭) રામી જીગ્નેશભાઈ બાબુલાલ (૧૮) રામી

મંજુલાબેન ગોવિંદલાલ (૧૯) રામી શિલ્પાબેન ગોવિંદલાલ (૨૦) રામી રાધાબેન ગોવિંદલાલ પાસેથી તારીખ ૨૯–૧૦–૨૦૧૫ ના રોજ મે.પાટણ સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાયેલા અનુક્રમ નંબર : ૬૩૮૦, ૬૩૮૪, ૬૩૮૮, ૬૩૯૦, ૬૩૯૨, ૬૩૯૫,૬૩૯૬, ૬૩૯૭ થી નોંધાયેલાં કુલ આઠ વેચાણ દસ્તાવેજોથી વેચાણ રાખેલી હતી. જે બદલની રેવન્યુ રેકર્મા એન્ટ્રી નંબર–૬૬૧૫, ૬૬૧૬, ૬૬૧૭, ૬૬૧૮, ૬૬૧૯, ૬૬૨૦, ૬૬૨૧, ૬૬૨૨ તારીખ ૨૯–૧૦–૨૦૧૫ ના રોજ પડેલી છે અને સદરહુ નોંધો સક્ષમ અધિકારી દ્વારા જે તે વખતે પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી છે.

સદરહું સર્વે નંબર–૧૦૪૬/૧ ની ચો.મી.૩૯૭૧૮.૦૦ અને સર્વે નંબર : ૧૦૪૬/૨ ની ચો.મી.૧૧૮૯.૦૦ ના માપની જમીન મળી કુલ ચો.મી.૪૦૯૦૭.૦૦ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨(સમાલપાટી)માં થતાં મૂળ પ્લોટ નંબર–૨૧૩ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૩૩ ની ચો.મી.૨૩૦૩૨ ની જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે તથા ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨(સમાલપાટી)માં થતાં મૂળ પ્લોટ નંબર–૨૧૩ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૩૪ ની ચો.મી.૯૬૯૪.૦૦ ની જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર–૧૦૪૬/૧ અને ૧૦૪૬/૨ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨(સમાલપાટી)માં થતાં મૂળ પ્લોટ નંબર–૨૧૩, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૩૪ ની ચો.મી.૯૬૯૪.૦૦ ના માપની ખેતીની જમીનની રહેણાંક હેતુ સારૂં બીનખેતી વપરાશની મંજુરી કલેકટરશ્રી,પાટણનાએ તેમના તારીખ ૧૮/૯/૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નંબર–એલએનડી/એનએપી/એસઆરનં.૧૫/૧૭–૧૮/વશી/૩૬૧૨ થી ૩૬૨૨/૨૦૧૮ થી આપેલી છે.જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ તેના ભાગીદાર ખમાર પૂર્વીબેન તે અશોકકુમાર હીરાલાલની દિકરી અને શંકરલાલ ગોપાલદાસ ઠકકરની પત્ની રહે.પાટણવાળાના નામથી બેનામી ખરીદ કરેલ હતી, પરંતુ સદરહુ જમીનના સાચા માલીક એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી હોઈ સદરહુ બીનખેતી થયેલ જમીન ખમાર પૂર્વીબેન તે અશોકકુમાર હીરાલાલની દિકરી અને શંકરલાલ ગોપાલદાસ ઠકકરની પત્ની રહે.પાટણવાળાએ બીનઅવેજી અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને તારીખ ૨૦/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ આકાશથી પાતાળ પર્યન્તના માલીકી હકક સાથે માલીકી હકકથી આપેલ હતી, પરંતુ તેનો બીનઅવેજી એસાઈનમેન્ટનો લેખ ખમાર પૂર્વીબેન તે અશોકકુમાર હીરાલાલની દિકરી અને શંકરલાલ ગોપાલદાસ ઠકકરની પત્ની રહે.પાટણવાળાએ તારીખ ૧૩–૧–૨૦૨૦ ના રોજ મે.પાટણ સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી અનુક્રમ નંબર–૨૧૨ થી અમો એકતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે અને એ રીતે સદરહુ સમગ્ર જમીન હાલ રેવેન્યુ રેકર્ડમાં અમો એકતરફવાળાના સ્વતંત્ર નામે માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલે છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં **"યશ હેરીટેજ–૨"** ના નામની સ્કીમનું રહેણાંકના પ્લોટનું બાંધકામ કરવા સારૂં અમો એકતરફવાળાએ આતંરીક રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ મુકીને પ્લોટ નંબર–૧ થી ૪૧ એમ કુલ ૪૧ પ્લોટો પાડી બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ અને તે અંગેના નકશા પાટણ નગરપાલિકામાંથી એકતરફવાળાએ મંજુર કરાવેલ છે તેમજ બાંધકામ અંગેની મંજુરી અને રજાચિઠ્ઠી એકતરફવાળાએ મેળવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમના બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન અંગેની માહિતી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે.જે અંગેની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ તમારા એન્જીનીયર પાસે કરાવી લીધેલ છે.જે આ સાથે "પરિશિષ્ટ–બી" તરીકે જોડેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટશ્રી જીગરભાઈ કે.ગાંધી, એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે "એનેક્ષર–એ" થી જોડેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ,તપાસી લેવડાવેલ અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાં સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપવા સારૂંની વિનંતી કરેલી.જે વિનંતી એકતરફવાળાએ માન્ય રાખી સદરહુ યુનિટ આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો અને સમજુતી અનુસાર વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ .... ના રોજ અનુક્રમ નંબર–________________________________ થી કરાવેલ છે./અગર તો સદરહુ સ્કીમ અંગે અમો એકતરફવાળાએ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી મંજુરી મેળવવા જરૂરી કાર્યવાહીઓ શરૂ કરેલી દીધેલ છે. જેની નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર આ સાથે "એનેક્ષર–બી"થી સામેલ રાખેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સદરહું સર્વે નંબર–૧૦૪૬/૧ અને ૧૦૪૬/૨ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨(સમાલપાટી)માં થતાં મૂળ પ્લોટ નંબર–૨૧૩, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૩૪ ની ચો.મી.૯૬૯૪.૦૦ ચોરસમીટરની રહેણાંક વિષયક બિનખેતીની જમીનમાં એકતરફવાળા દ્વારા મંજુર થયેલા નકશા અનુસાર રોડ–રસ્તાઓ તથા કોમન પ્લોટ,પાર્કીંગ,

માર્જીન મુકી જુદા જુદા પ્લોટો પાડી ઉપરોકત મળેલ બાંધકામની મંજુરીઓને આધિન અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ,ડ્રેનેજની સગવડો–સવલતો વિગેરે રાખી **"યશ હેરીટેજ–ર"** ના નામથી ઓળખાતી પ્લોટોની સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ.જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ સ્કીમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ **"યશ હેરીટેજ–ર"** નામની સ્કીમમાં આવેલ પ્લોટ નંબર–.......... વાળી સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરતા વાટાઘાટો બાદ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત રૂા........................ અંકેરૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલું છે,જે અંગે આપણે પક્ષકારો આજરોજ બાનાખત કરીએ છીએ જેની શરતો અને સમજુતીઓ નીચે મુજબ છે.

શરતો અને સમજુતીઓ

(૧) સદરહુ મિલ્કત કુલ રૂા.......................... અંકેરૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલું છે. આ વેચાણઅવેજમાં સ્કીમની સહીયારી સગવડો જેવી કે રોડ,પાણી કનેકશન,સ્ટ્રીટ લાઈટ,કોમન પ્લોટજમીનમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતા હકકો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(ર) સદરહુ બંગલાની નકકી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નગરપાલિકાનો ચાર્જ,જી.ઈ.બી.નો ચાર્જ,લીગલ ફી,પ્રવર્તમાન જી.એસ.ટી.ટેક્ષની રકમ,સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ હાલના તથા વખતો વખતના ટેક્ષ નો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા ની રહેશે.

(૩) આ બાનાખતના બાનામાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે બાના તથા વેચાણઅવેજ પેટે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા. ..../–   અંકેરૂપિયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ તારીખ .... ના રોજના .... બેંકની .... શાખા,પાટણના ચેક નંબર .... થી ચુકવેલ છે.

————————————

રૂા. ..../–   અંકેરૂપિયા .... પુરા

————————————

એ રીતે બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે રૂા........./– (અંકેરૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઉપરોકત વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે રકમ અમો એકતરફવાળાને મળી ગયેલી છે તેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ. આ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૪) સદરહુ મિલ્કતનો બાકી વેચાણ અવેજ આ સાથે જોડેલ "એનેક્ષર–ડી" માં દર્શાવ્યા ચુકવવાનો છે,પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા લોન લેવાની હશે તો તે લોન વધુમાં વધુ .... (......) માસનાં ગાળામાં મેળવી લેવાની રહેશે તથા સદરહુ સ્કીમની બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો એકતતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે તે હકીકત બીજીતરફવાળા બીનશરતી રીતે કબુલ મંજુર રાખેલ છે તેમજ સદરહુ મિલ્કત અન્વયે બાકી રહેતી અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ઉપર જણાવેલ સમય મર્યાદા અનુસાર અચુક ચુકવવાની રહેશે અને જો બીજીતરફવાળા બાકી અવેજની ચુકવણી ઉપરોકત સમયમર્યાદામાં કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો આપોઆપ આ કરાર રદ ગણાશે તથા બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરવામાં આવે ત્યારે પરત કરવામાં આવશે,જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈજ કાયદાકીય તકરારો કે વાંધાઓ ઉઠાવવા હકકદાર રહેશે નહિ તેવી સ્પષ્ટ શરત અને સમજુતી અનુસાર સદરહુ મિલ્કત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સારૂનું બાનાખત કરી આપેલ છે. જે હકીકત બીજીતરફવાળાને બિનશરતી રીતે કબુલ,મજુંર અને બંધનકર્તા છે તેની બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૫) (એ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ સદરહુ મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાનું છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોકત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(બી) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ સદરહુ મિલ્કતની સાથે આવેલ ૧ બાલ્કની/વરંડો કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે.જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોકત વેચાણ કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(સી) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ સદરહુ મિલ્કતની સાથે આવેલ અન્ય ૧ બાલ્કની/વરંડો કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોકત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૬) આ બાનાખતથી સદરહુ મિલ્કતનો શાંત,ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલો નથી પરંતુ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બાંધકામ પૂર્ણ થયે થી બી.યુ. પરમીશન મળ્યા પછી સોંપવાનો છે.

(૭) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૨૧ સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું છે પરંતુ જો કોઈ કુદરતી આફત જેવી કે પુર,ભુકપં,વાવાઝોડુ, વરસાદ કે માલસામાન ન મળવાના કારણે બાંધકામ પૂર્ણ ન થાય તો મુદ્દતમાં આપોઆપ વધારો ગણાશે.

(૮) સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીની રચના સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી માસ–૨(બે)સુધીમાં એકતરફવાળા દ્રારા કરવામાં આવશે.જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ "સર્વિસ સોસાયટી" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૯) સદરહુ **"યશ હેરીટેજ–૨"** નામની સ્કીમનું બાંધકામ અમો એકતરફવાળાની માલિકીની ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૩૪ ની ૯૬૯૪.૦૦ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ શરૂ કરેલ છે.સદરહુ "યશ હેરીટેજ–૨" નામની સ્કીમમાં આવેલ સદરહુ મિલ્કત એકતરફવાળાએ નીચેની શરતો અનુસાર વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(એ) સદરહુ સ્કીમનું નામ **"યશ હેરીટેજ–૨"** રાખવામાં આવેલ છે. જે નામ તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય મિલ્કત હોલ્ડરો બદલી શકશો નહિ.

(બી) એકતરફવાળા દ્રારા બાંધવામાં આવનાર **"યશ હેરીટેજ–૨"** નામની સ્કીમના નગરપાલિકાએ પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી બીજીતરફવાળાએ જોયેલ છે તથા તપાસેલ છે. બીજીતરફવાળાને**"યશ હેરીટેજ–૨"** ના નામથી ઓળખાતી પ્લોટોની સ્કીમમાં આવેલપ્લોટ નંબર–............ ની ચોરસમીટર .... ની જમીન તથા તથા મજકુર સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ રોડ રસ્તા,કોમન પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ ચો.મી.......... ના માપની જમીન મળી કુલ ચો.મી.............. ની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડફલોર ઉપર ચો.મી.......... તથા ફર્સ્ટફલોર ઉપર ચો.મી............... મળી કુલ ચો.મી.............. (RERA ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા સદરહુ સ્કીમના રોડ–રસ્તા અને

કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ તેમજ સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.તે સામે બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈને કોઈ વાંધો કે તકરાર ન હતો,હાલમાં પણ નથી અને ભવિષ્યમાં પણ લેવાનો નથી. આમ વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનું વેચાણ કરેલ હોઈ કોઈપણ જમીનનો સ્વતંત્ર હિસ્સો બીજીતરફવાળાને મળવાપાત્ર નથી. વળી દરેક બંગલાની કિંમત બંગલાની સ્થિતિ (સીચ્યુએશન) તથા બંગલાના સંજોગો(સર્કમસ્ટન્સીસ)અનુસાર બંગલાની કિંમતમાં ફેરફાર થઈ શકે છે. જે હકીકત બીજીતરફવાળાને કબુલ,મંજુર છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતીથી સદરહુ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(સી) એકતરફવાળા દ્વારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર "યશ હેરીટેજ–૨" નામથી ઓળખાતી પ્લોટોનીસ્કીમના બાંધકામ સારૂં જે આર્કીટેકટો સ્ટ્રકચરલ એન્જીનિયરો,કોન્ટ્રાકટરો,ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તે અગેની તમામ માહિતી બીજીતરફવાળાએ મેળવેલ છે તેમજ બાંધકામ અંગેના એકતરફવાળા સાથે જે કોઈ કરાર,લખાણો થયેલ છે. તેનાથી બીજીતરફવાળા માહિતગાર છે તથા તેવા તમામ લખાણો બીજીતરફવાળાએ બિનશરતી કબુલ,મંજુર રાખેલ છે.

(ડી) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલ્કતો તથા સહિયારી રોડ–રસ્તા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર,હકક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહિ.સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનિટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલ્કતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ ૨૦૧૬ના નિતિ–નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ સંયુકત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ યુનિટ હોલ્ડરોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે.જે હકીકત બીજીતરફવાળાને કબુલ,મંજુર રાખે છે.

(ઈ) સદરહુ સ્કીમના બાંધકામમાં હયાત કાયદાકીય છુટછાટોને લીધે કે ચાલુ સ્કીમ દરમ્યાન કાયદાકીય ફેરફારને લીધે મળતી વધારાની છુટછાટો અનુસાર સ્કીમમાં મોટા ફેરફાર કરવા પડે તો સ્કીમના સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર્સ તથા આર્કીટેકસની સુચના અને સંમતિ અનુસાર તેવા ફેરફારો કરવાના હકકો એકતરફવાળાના રહેશે પરંતુ તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર એકતતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મિલ્કતના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થતો હશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાની સંમતિ લેવાની રહેશે.

(એફ) એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના પ્રોજેકટ ઉપર જરૂરી કાયદાકીય વર્ક ઈન્સ્યોરન્સ લેવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. જે અંગેની માહિતી તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે. જે હકીકત તમો બીજીતરફવાળા કબુલ,મંજુર રાખેલ છે.

(જી) એકતરફવાળા એલોટીને સદરહુ મિલ્કતનો કબજો તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. ત્રીજીતરફવાળા જો સમયસર સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકે અને સદરહુ મિલ્કતનો કબજો બીજીતરફવાળાને ન આપી શકે તો બીજીતરફવાળા કોઈપણ કારણ વગર સદરહુ મિલ્કત અંગે બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત માંગવા હકકદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા વહીવટી ખર્ચની રકમ બાદ કર્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ (એમસીએલઆર + ૨ %) ના નકકી થયેલ વ્યાજસહિત પરત ચુકવશે પરંતુ તેમ છતાં જો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા માંગતા હશે તો ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કતનો કબજો જયાં સુધી ન સોંપે ત્યાં સુધીના સમય માટે પ્રત્યેક માસનું બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર (એમસીએલઆર + ૨ %) નું વ્યાજ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે. તે અંગેની કોઈ જ જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ. જેની ત્રીજીતરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(એચ) સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ,સહીયારી બાંધકામવાળા મિલ્કત તથા સહીયારી જમીનના મેન્ટેનન્સ સારૂ સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી માસ–૨(બે)માં સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરો માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે જે સદરહુ સોસાયટીના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે અને તેવી

સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ–નિયમોનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે પરંતુ જો સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ–નિયમોનું પાલન કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો સદરહુ મિલ્કતનો બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ–બાતલ ગણાશે અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વહીવટી ખર્ચ તથા નુકશાનની રકમ કાપી બાકી રહેતી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત પેટે ચુકવેલ રકમ વગર વ્યાજે પરત કરશે. જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો,તકરાર કે દાવાદુવી કરવા હકકદાર રહેશે નહિ.

(આઈ) સદરહુ મિલ્કતના બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને માસ– .... (......) માં સાથે જોડેલ "એનેક્ષર–ડી" માં દર્શાવ્યા અનુસાર બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે. જો બીજીતરફવાળા દ્વારા વેચાણ અવેજની રકમ વહેલી ચુકવવામાં આવે તો પક્ષકારોની અંદરોઅંદરની સમજુતી અનુસાર તે સ્વીકારમાં આવશે. જો બીજીતરફવાળા "એનેક્ષર–ડી"માં દર્શાવ્યા અનુસાર હપ્તા ચુકવવામાં કસુર કરે નિષ્ફળ જાય તો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ના નિતિ–નિયમ મુજબ બીજીતરફવાળાએ તેવી રકમો (એમસીએલઆર + ૨ %) ના વ્યાજસહિત ચુકવવાની રહેશે અને તેમ છતાં બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ન ભરે તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને માસ–૧(એક)ની નોટીસ આપી સદરહુ મિલ્કતનું બુકીંગ કેન્સલ કરી શકશે અને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બુકીંગની રકમમાંથી વ્યાજની રકમ કાપી,બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરી શકશે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત ઉપર બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક,હિત,હિસ્સો છે તેવી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો,તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહી. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ,મજુંર રાખે છે.

(જે) સદરહુ સ્કીમનું "બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન" મળી ગયા બાદ માસ–૧(એક)માં બાકીનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારી સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરી આપી,સદરહુ મિલ્કતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે અને તે અંગેના તમામ જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાના રહેશે. સદરહુ સ્કીમનુ બિ.યુ. આવેથી

માસ–૧ (એક)માં વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. જો ન કરાવે તો તેવા સંજોગોમાં બાકીની રકમ (એમસીએલઆર + ૨ %) વ્યાજ સાથે ચુકવવાની રહેશે તથા બિ.યુ. આવેથી દર મહિને મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ફરજીયાતપણે ચુકવવાનો રહેશે. તેમ કરવામાં જો બીજીતરફવાળા દ્વારા કસુર કરવામાં આવે તો તેવી રકમો નકકી કરેલ પેનલ્ટી સાથે ચુકવવાની રહેશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત લેવાનું કેન્સલ કરવુ હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવામાં આવેલ રકમમાંથી ૧૦% વહીવટી ખર્ચ કાપીને સદરહુ મિલ્કતનું જયારે અન્યને વેચાણ કરવામાં આવે અને જેમ જેમ તેઓની પાસેથી નાણાં આવેલ તેમ તેમ તમો બીજીતરફવાળાને તમારી રકમ પરત આપવામાં આવશે.

(કે) સદરહુ મિલ્કતનો કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને ૨(બે) માસમાં સોંપવામાં આવે પરંતુ સદરહુ મિલ્કતનો બીજીતરફવાળા બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદરહુ મિલ્કતનો કબજો એકતરફવાળા પાસેથી ન મેળવી લે અગર તો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પણ સદરહુ મિલ્કતના બી.યુ. પરમીશન મળેથી .....(......) માસ બાદથી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ,મંજુર રાખે છે.

(એલ) સદરહુ "યશ હેરીટેજ–૨" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું સંપૂર્ણ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મિલ્કતના નકકી કરેલા ક્ષેત્રફળમાં આશરે ૩% થી ક્ષેત્રફળનો વધારો ઘટાડો થાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ ઘટેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારની બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ (એમસીએલઆર + ૨ %) ના વ્યાજસહિત બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની રહેશે.

(એમ) લખી આપનાર પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેસ ફકત ૧૭૪૪૯.૨૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓ અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ચો.મી.૫૯૨૪.૮૯ ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ

કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ચો.મી.૫૯૨૪.૮૯ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ મિલ્કત ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(એન) સદરહુ યુનિટના વેચાણ બાદ ૫(પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલ્કતમાં તોડફોડ કરવામાં આવેલ કે કોઈ યુનિટ હોલ્ડર દ્વારા સહિયારી વપરાશની મિલ્કતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે યુનિટના સ્ટ્રકચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહિતની જવાબદારી જે તે યુનિટ હોલ્ડરની રહેશે અને બીજીતરફવાળાતે અંગે એકતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(ઓ) સદરહુ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ યુનિટનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬(રેરા) પ્રમાણે કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. છે. જયારે વેચાણદસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ યુનિટની મિલ્કતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઈ સદરહુ મિલ્કતનો બિલ્ટઅપ એરીયા નગરપાલિકા દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ...... ચો.મી. છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવામાં આવશે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ બાનાખતના કરારમાં કરવામાં આવેલ છે.

(પી) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલ્કતમાં ફીકચર્સ અંગે,ફટીંગ્સ અંગે,ઈલેકટ્રીકલ વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઈ,તપાસી અને જરૂરી,ચકાસણી કરી–કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજીતરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બી.યુ. પરમીશન મળેથી બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધા કે તકરાર વિના સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

(કયુ) સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલ્કતો તથા સહિયારી રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર,હકક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહિ.

(આર) સદરહુ મિલ્કત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને એક જ યુનિટ તરીકે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટના બે ભાગ કરવાના નથી કે હયાત બારી–બારણાં તથા સદરહુ મિલ્કતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહિ કે સદરહુ મિલ્કતમાં અન્ય જગ્યામાં બારી–બારણાં મુકી શકશે નહિ કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરાં પાડી શકશે નહિ.

(એસ) સદરહુ જમીન ઉપર "યશ હેરીટેજ–ર" નામથી જે સ્કીમ બાંધવામાં આવનાર છે તે સ્કીમના દરેક પ્લોટમાં જવા આવવા માટે રોડ – રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ મુકવામાં આવેલ છે તથા રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જગ્યા બીજીતરફવાળાએ હંમેશ માટે ખુલ્લી રાખવાની છે તથા તે રોડ– રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની ખુલ્લી જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ચીજવસ્તુઓ મુકવાની નથી તેમજ અન્ય બંગલાના માલિકોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી.

(ટી) વધુમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ મિલ્કત સાથે અન્ય બંગલા પણ સદરહુ પ્લોટને અડીને બાંધવામાં આવનાર છે.તેથી તે દિવાલો સહિયારી અને સહમાલિકીની ગણાશે અને તેવા સહિયારી દિવાલમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી કે બાકોરૂ પાડવાનું નથી. તેમજ સદર બાંધકામને અન્ય બાંધકામથી અલગ પાડવાની માંગણી કરવાની નથી તથા આજુબાજુની દિવાલો ઈલેકટ્રીક કનેકશન,વોટર કનેકશન,ડ્રેનેજ કનેકશન,પીલરો કે બિલ્ડીંગનાં અન્ય કોઈ બાંધકામને નુકશાન થાય કે હાની થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા કે કરાવવાનું નથી.

(યુ) સદરહુ મિલ્કતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફકત રહેણાંકના હેતુ સારૂં કરવાનો છે તે સિવાય કોઈપણ કોમર્શીયલ,હોટેલ,રેસ્ટોરન્ટ,કંપની ગેસ્ટ હાઉસ,ટ્રસ્ટની પ્રવૃત્તિ,ધાર્મિક પ્રવૃત્તિ,ડેરી–પાર્લર,કન્સલ્ટેશન,નર્સિંગ હોમ,હોસ્પિટલ,લેબોરેટરી,વિડીઓ ગેમ

પાર્લર,બ્યુટી પાર્લર,સાયબર કાફે,ટયુશન અને કોચિંગ કલાસીસ,સર્વિસીસ એન્ડ રીપેરીંગ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃત્તિઓ સારૂં કરી શકશે નહિ કે રો–હાઉસમાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકાશે નહિ કે કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈપણ કામ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિ.જે બાબત બીજીતરફવાળા આથી કબુલ,મંજુર રાખે છે.

(વી) સદરહુ જમીન ઉપર બંધાયેલા "યશ હેરીટેજ–ર" સ્કીમની સહિયારી મિલ્કત જેવી કે પાર્કીગ,કોમન ગાર્ડન,કલબ હાઉસ,કંપાઉન્ડ વોલ,માર્જીન વિગેરે તથા સહિયારી સગવડતામાં સદરહુ "યશ હેરીટેજ–ર" સ્કીમમાં યુનિટ ખરીદનાર તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટના ખરીદનારાઓ સાથે સહીયારી વપરાશી હકકો રહેશે સદરહુ સ્કીમના વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાના યુનીટના ક્ષેત્રફળ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાનો સદરહુ સ્કીમના સહીયારા બાંધકામ,કોમન પ્લોટ,કોમન પાર્કીગ,કોમન ગાર્ડન,રોડ–રસ્તા,અંડર ગ્રાઉન્ડ,ઓવર હેડ,પાણીની ટાંકી વિગેરેનો વપરાશી તથા સહીયારી સગવડતાઓના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો ઉમેરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં જે નકકી થયેલ છે તેટલા વધારાના બાંધકામનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો પ્રાપ્ત થાય છે.તે હકીકતની બીજીતરફવાળાએ ખાત્રી કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે હકીકત બીજીતરફવાળાને બીનશરતી કબુલ,મંજુર છે અને રહેશે. તે જ રીતે "યશ હેરીટેજ–ર" ની જમીનમાંનો વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહીયારો હોઈ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ જમીનનો સ્વતંત્ર હકક બીજીતરફવાળા માંગવા હકકદાર રહેશે નહી.

(ડબલ્યુ)સદરહુ સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે કોમન પેસેજ,અન્ડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી,પાર્કિંગ,કોમન ગાર્ડન,કલબ હાઉસ,સોસાયટી ઓફિસ,છજજા,સીકયુરીટી કેબીન,સ્કીમના અંદરના આરસીસીના રોડ–રસ્તા,કોમન લાઈટીંગ,પાણીનો બોર,પાણીના પમ્પ તથા અન્ય કોમન બાંધકામ તથા કોમન સગવડતાઓની ગણતરી કરવામાં આવે તો વધારાનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો દરેક યુનીટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થાય તે નકકી કરેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારનો છે. જે હકીકત બીજીતરફવાળાએ તેમના એન્જીનીયર્સ પાસે સમજી લીધેલ છે આ તમામ સહીયારૂ બાંધકામ અને સગવડતા અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો નાણાંકીય અવેજ યુનીટ ખરીદનાર યાને કે તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલ નથી તેથી તેવી સગવતાઓ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો,તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ કબુલાત બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને આપે છે.

(એકસ)સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ,સહીયારી બાંધકામવાળી મિલ્કતો તથા સહીયારી જમીનના મેન્ટેનન્સ સારૂ સદરહુ સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો માટે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. જે સર્વિસ સોસાયટીના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે તે શરતે સદરહુ યુનીટ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. સદરહુ સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરોની તે સર્વિસ સોસાયટી સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ, સહીયારી મિલ્કત તથા સહીયારી જગ્યાના મેન્ટેનન્સ સારૂ સદરહુ સ્કીમનાં મેઈન્ટેનન્સ પેટે તમો બીજીતરફવાળાએ પઝેશન સમયે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી જે રકમ નકકી કરે તે રકમ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીનાં નામે તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતના કુલ વેચાણ અવેજમાંથી એકતરફવાળાએ બીનશરતી રીતે ચુકવવાની રહેશે.સદરહુ સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ નેશનલાઈઝ બેંકમાં ફીકસ ડીપોઝીટ તરીકે મુકવામાં આવશે અને તેના વ્યાજ માંથી સદરહુ સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ કરવામાં આવશે પરંતુ જો વ્યાજની રકમમાંથી સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ ન થઈ શકે તો મેઈન્ટેન્સ એન્ટીટી નકકી કરે તે રીતે દર મહીને માસીક મેઈન્ટેન્સ ની રકમ પણ કોઈપણ જાતના વાંધા કે તકરાર વગર ચુકવવાની રહેશે. તેમજ સદરહુ મિલ્કત તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં વેચાણ કરો તો સદરહુ મિલ્કત વેચાણ રાખનારે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ–નિયમો અનુસાર જે ટ્રાન્સફર નકકી કરવામાં આવે તે ટ્રાન્સફર ભરવાની રહેશે.

(વાય) સદરહુ "યશ હેરીટેજ–ર" માં આવેલ પાણીની લાઈન,ગટર લાઈન,ઈલેટ્રીક લાઈન,કોમન રોડ–રસ્તા,કોમન પ્લોટ,કલબ હાઉસ,કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ થઈ શકે નહિ અને કોઈપણ સભ્ય આવું બાંધકામ કરશે તો તે સદરહુ "યશ હેરીટેજ–ર" ના હોદેદારો કે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી તેવું અનઅધિકૃત બાંધકામ જે તે સભ્યના ખર્ચે દુર કરી શકશે.

(ઝેડ) સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ પ્લોટોને એકતરફવાળા દ્વારા વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓના મેઈન્ટેનન્સ સારૂંનો તમામ વહીવટ અમો એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે અને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત પુરતી મેઈન્ટેનન્સ સારૂંની રકમો એકતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

(૧૦) વધુમાં એકતરફવાળાએ સદરહુ બાંધકામવાળી મિલ્કતની બી.યુ. પરમીશન એટલે કે બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન અમારા ખર્ચે અને જોખમે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનનાં નિતિ–નિયમો અનુસાર જરૂરી ફી ભરીને મેળવી આપવાની રહેશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૧૧) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણદસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીના સમયનો મહેસુલ વેરો કે નગરપાલિકાનો વેરો એકતરફવાળાએ ભરવાનો છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ બાદના તમામ પ્રકારના ટેકસ તથા વેરાઓ તમો બીજીતરફવાળાના શીરે છે.

(૧૨) સદરહુ મિલ્કત અન્વયે દસ્તાવેજ તારીખ પછીનાં સરકાર અથવા કોર્પોરેશન અથવા અન્ય સરકારી ખાતા દ્વારા કોઈ નિયમોમાં ફેરફાર થાય અને તેના લીધે કોઈપણ પ્રકારનો વેરો અથવા ચાર્જીસમાં ફેરફાર કે નવા ટેક્ષ વિગેરે લાગે તો તે તમામ સભ્યો વચ્ચે સરખે ભાગે વહેચાશે અને તે આપવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૧૩) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,સદરહુ મિલ્કત અગર તેનો કોઈ પણ ભાગ એકતરફવાળાએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો,બક્ષીસ,વેચાણ, સ્યોરીટી ,ગેરંટી, બાનાખત,ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજીકોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈ લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી અને હોય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાનો છે તેમજ અમારી આ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેના આ અગાઉ અમોએ કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. વધુમાં અમો જણાવીએ છીએ કે સદરહુ મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આજદીન સુધી કોઈ પણ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીમાંથી, કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી,બેંક કે પેઢી પાસેથી,કોઈપણ સરકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કત અમોએ કોઈને ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલ્કતના એકતરફવાળાના માલિકી હકકો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(૧૪) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ ઈન્કમટેક્ષ એકટ હેઠળ પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબરની માહિતી પુરી પાડવાની છે તથા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેની ઝેરોક્ષ નકલ રજુ કરવાની છે. જો કોઈપણ પક્ષકારના ઈન્કમટેક્ષનો પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબર ધરાવતો ન હોય તેને કાયદા અનુસાર ફોર્મ નંબર–૬૦ ભરવાનું રહેશે તથા રહેઠાણ અંગેનો પુરાવો રજુ કરવાનો રહેશે. જો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. ૫૦,૦૦,૦૦૦/– (અંકે રૂપિયા પચાસ લાખ) ઉપર હોયતો બીજીતરફવાળાએ ૧%ની ટી.ડી.એસની રકમ ત્રીજીતરફવાળાના કુલ વેચાણ અવેજમાંથી ભરવાની રહેશે.

(૧૫) સદરહુ મિલ્કત વેચાણ સારૂ જે કાંઈ કાયદાકીય મંજુરીની જરૂર પડે તે એકતરફવાળાએ તેમના ખર્ચે મેળવવાની છે, પરંતુ સદરહુ યુનિટનાં વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી,વકીલ ફી,ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે તથા સદરહુ મિલ્કત અન્વયે ભરવી પડતી જી.એસ.ટી. ની રકમનો ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે.

(૧૬) સદરહુ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ જો સંયુકત નામે વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ હોય તો બીજીતરફવાળા પૈકી જે પ્રથમ નામ હશે તે નામ–સરનામે એકતરફવાળા દ્વારા પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે.જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ,મંજુર રાખે છે.

(૧૭) સદરહુ મિલ્કત અન્વયે ભવિષ્યમાં જો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી વચ્ચે વાંધા તકરાર કે મતભેદ ઉભા થાય તો તેવા મતભેદનો એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી પક્ષકારોએ સાથે મળીને ઉકેલ લાવવાનો રહેશે અને જો તેમાં નિષ્ફળ જાય તો ગુજરાત સરકાર દ્વારા રચવામાં આવેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીના નિતિ–નિયમ મુજબ સમાધાન લાવવાનું રહેશે.

(૧૮) આ બાનાખતનો વિશિષ્ટ અમલ કરાવી શકાશે તેમજ સદરહુ મિલ્કત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવા દુવી કરવાના થાય તો તે કોર્ટ–કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર પાટણ રહેશે.

(૧૯) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ/મિલ્કતને ગીરો મૂકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ/મિલ્કત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૨૦) આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના તે હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૧) સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં તેવા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિમય – ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૨૨) બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુરું થાય ત્યારે,પ્રમોટીએ(આપનારે)એલોટીને(જેને આપવામાં આવ્યું છે તેને),કાર્પેટ એરીયા ફાઈનલ કરી આપવાનો રહેશે અને સક્ષમ સત્તાધીશે મંજુર કરેલું ઓકયુપન્સી(કબજા અંગેનું)સર્ટીફીકેટ આપવાનું રહેશે. જેમાં કાર્પેટ એરીયા અંગે જો કોઈ ફેરફારો (ચેન્જીઝ)ત્રણ ટકાના તફાવત સુધી હોય તો,જણાવવાના રહેશે. પ્રમોટર તરફથી કન્ફર્મેશન થયા બાદ,કાર્પેટ એરીયા મુજબ,જો કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ઘટ(રીડકશન)હોય તો એલાટીએ ચુકવેલી વધારાની રકમ,પ્રમોટીએ પિસ્તાલીસ દિવસમાં,જે દિવસે વધારાની રકમ એલોટીએ ચુકવી હોય તે તારીખથી (એમસીએલઆર + ૨ %) ના વ્યાજ સાથે પરત (રીફન્ડ)કરવાની રહેશે.જો એલોટીને ફાળવેલ ક્ષેત્રફળમાં(એરીયા)જો કોઈ વધારો હોય તો,ચુકવણીનો જે પ્લાન નક્કી કર્યો હોય તેમાં,પ્રમોટર વધારાના એરીયાની રકમની માંગણી કરી શકશે.કરારના કલોઝ–૧/એમાં દર ચો.મી. ના નક્કી કરેલ ભાવ(રેટ–દર)મુજબ,આ નાણાંકીય એડજેસ્ટમેન્ટ કરવાનું રહેશે.

(૨૩) આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી નીકળતી અને અલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ, તે ચૂકવવાની નિયત તારીખે એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં ન આવે તો ઉપરના સંદર્ભમા (એમસીએલઆર + ૨ %) વ્યાજ સાથે વસૂલ કરવાના પ્રમોટરના હકને બાધક બન્યા વિના, અને એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (એલોટીએ નિયમ સમયે ચુકવવાની રકમમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં એલોટીના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે). પરંતુ પ્રમોટરે, તેઓ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટિસ તેમણે એલોટીએ પૂરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને એલોટીએ પૂરા પાડેલા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ–મેઈલથી એલોટીને આપવાની રહેશે, એલોટી નોટિસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટિસનો સમય પૂરો થયા બાદ પ્રમોટર કરાર સમાપ્ત કરવા હકકદા રહેશે. વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટરે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટીને, (સમજૂતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિકિવડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને આધીન રહીને) એલોટીએ ત્યાં સુધી પ્રમોટરને ચૂકવેલા એપાર્ટમેન્ટ/મિલ્કતની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રિફંડ કરવાના રહેશે.

(૨૪) સદરહુ મિલ્કતનું પુરેપુરુ વર્ણન નીચે પરીશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલુ છે.

<u>પરીશિષ્ટ :– ૧</u>

ગામનું નામ, તાલુકો અને જિલ્લો :–	મોજે સમાલપાટી–પાટણ,તાલુકો પાટણ,જિલ્લો પાટણ, છબીલા હનુમાન મંદિરના કેમ્પસ પાસે.
રેવેન્યુ સર્વે નંબર :–	(૧૦૪૬/૧ અને ૧૦૪૬/૨) પૈકી
સોસાયટીનું નામ :–	**"યશ હેરીટેજ–૨"**
ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :–	૨૩૪ પૈકી.
સીટીસર્વે શીટ નંબર :–	૧૪૪
સીટીસર્વે નંબર :–	૨૧૪
પ્લોટ નંબર :–	
મેડાબંધી મકાનનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ:–	ગ્રાઉન્ડફલોર ઉપર ચો.મી. ફસ્ટફલોર ઉપર ચો.મી. મળી કુલ બાંધકામ ચો.મી.
માર્જીનની ખુલ્લી જમીન :–	ચો.મી.
મિલ્કતનું કુલ ક્ષેત્રફળ :–	ચો.મી.
રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની ભાગવરાડે આવતી સંયુકતપણામાં સાહજીક ભોગવટો કરવાની વણવહેંચાયેલી જમીન :–	ચો.મી.
મિલ્કતનો બાંધકામ પ્રકાર:–	આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.
મિલ્કતનો હેતુ :–	રહેણાંકનું બે મજલાના બાંધકામવાળુ મકાન.

જેના ખુંટ નીચે મુજબ છે.:–

ઉત્તરે :– લે–આઉટ પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબ

દક્ષિણે :– લે–આઉટ પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબ

પૂર્વે :– લે–આઉટ પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબ

પશ્ચિમે :– લે–આઉટ પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબ

<u>–: પરીશિષ્ટ(બી) :–</u>

<u>સદરહુ "યશ હેરીટેજ–૨" નામની સ્કીમના બાંધકામની પરવાનગી, મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠીની નકલ :–</u>

<u>–: એનેક્ષર(એ) :–</u>

<u>સદરહુ "યશ હેરીટેજ–૨" નામની સ્કીમની કોમન એમેનીટીઝ અને સ્પેસીફીકેશનની માહિતી :–</u>

<u>–: એનેક્ષર(બી) :–</u>

<u>સદરહુ "યશ હેરીટેજ–૨" નામની સ્કીમના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ,૨૦૧૬ મુજબ નોંધણી અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ :–</u>

<u>–: એનેક્ષર(સી) :–</u>

<u>સદરહુ "યશ હેરીટેજ–૨" નામની સ્કીમની જમીનના ટાઈટલ અંગેના ઓપીનીયન તથા ટાઈટલ રીપોર્ટની નકલ :–</u>

<u>–: એનેક્ષર(ડી) :–</u>

<u>સદરહુ મિલ્કત અન્વયે ચુકવવાની થતી બાકીના વેચાણ અવેજની રકમની વિગતઃ–</u>

(૧) રૂા. .... અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૩૦% થી વધુ નહીં) સદરહુ યુનિટના આ બાનાખતનો કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂા. .... અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૪૫% થી વધુ નહીં)સદરહુ સ્કીમના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૩) રૂા. .... અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૭૦% થી વધુ નહીં)સદરહુ સ્કીમના સ્લેબનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૪) રૂા. .... અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૭૫% થી વધુ નહીં)સદરહુ સ્કીમની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર,ફરસ, બારીબારણાનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રૂા. .... અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૮૦% થી વધુ નહીં) સદરહુ સ્કીમના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ,કોમન બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) રૂા. .... અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૮૫% થી વધુ નહીં)સદરહુ સ્કીમના બહારનુ પ્લંમ્બીગ,બહારનુ પ્લાસ્ટર,એલીવેશન,વોટર પ્રુફીગ સાથેની ટેરેસીસનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂા. .... અંકેરૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૯૫% થી વધુ નહીં)સદરહુ સ્કીમની વોટર પંપ,વીજળો જોડાણો,વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો, એન્ટરન્સ,પ્લીન્થ પ્રોટેકશન વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) રૂા. .... અંકેરૂપીયા .... પુરા (બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ)સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરારલેખ આપણ સર્વે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી અકકલ હોંશિયારીથી વાંચી,સમજી,વિચારી બીનકેફ તંદુરસ્ત હાલતે પાટણ મુકામે કરી તે નીચે આપણ સર્વે પક્ષકારોએ આપણી સહીઓ આ લગત બે સાક્ષીઓની હાજરીમાં કરી આપેલ છે.જે લેખ આપણ સર્વે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ,વાલી વારસો ઈત્યાદી સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ :–

અત્રે..મતુ

(બાનાખત લખી આપનાર)

''યશ ડેવલોપર્સ'' એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદારો–વ–સહમાલીકો :–

૧.

(ગોરધનદાસ ગોપાલદાસ ઠકકર)

૨.

(નીતાબેન ગોરધનદાસ ઠકકર)

૩.

(ખમાર પૂર્વીબેન તે અશોકકુમાર
હીરાલાલની દિકરી અને શંકરલાલ
ગોપાલદાસ ઠકકરની પત્ની)

અત્રે...શાખ

૧.

૨.