FL-5095
Dt.01-10-2019 [R] Dt.28-12-2019

DRAFT WITHOUT PREJUDICE

સાહેબને ચેક કરવાનું બાકી છે.

બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૪(દસક્રોઈ)ના તાલુકા દસક્રોઈના ગામ મોજે ખોડીયારના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૯૦ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ (બ્લોક નંબર-૪૨અ ની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર)ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર મલ્ટીપર્પઝ હેતુ સારૂની બિનખેતીની જમીન ઉપર ''કેશર સમૃધ્ધમ''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક ''.......''ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર- .... ની .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ''નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરની જમીનનો હક્ક તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકતનો બાનાખતનો કરાર.

<u>એકતરફવાળા</u> :- વેચાણ આપનાર	મેસર્સ કેશર ઈન્ફ્રા **{PAN : AAVFK 0006 H }** એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ આફીસ -કેશર સમૃધ્ધધામ,ગોરબંધ રેસ્ટોરન્ટની પાછળ, કિશોર પાર્કનીની સામે, મોજે.ગામ ખોડીયાર,તા. દશક્રોઈ,જી.અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે (૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ (૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ (૩)હાર્દીક હર્ષદભાઈ પટેલ

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''અમો'' ''એકતરફવાળા'' અગર ''લખી આપનાર'' અગર ''મૂળમાલિક'' અગર ''''પ્રમોટર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''એકતરફવાળા'' ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા :-</u> લખાવી લેનાર	(૧) .... ઉંમર આશરે વર્ષ-......., ધંધો-......., **(PAN : ....)** (૨) .... ઉંમર આશરે વર્ષ-........, ધંધો-......, **(PAN : ....)** બન્ને રહેવાસી : ....ના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''તમો'' ''બીજીતરફવાળા'' અગર ''લખાવી લેનાર'' અગર

"એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "લખાવી લેનાર" તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જતઃ-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૪(દસક્રોઈ)ના તાલુકા દસક્રોઈના ગામ મોજે ખોડીયારના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ (બ્લોક નંબર-૪૨અ ની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર)ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર મલ્ટીપર્પઝ હેતુ સારૂની બિનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની જમીન છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ "કેશર સમૃધ્ધમ"ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક "......."ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર- .... ની .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ "કેશર સમૃધ્ધમ" નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરની જમીનનો હક્ક તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ યુનિટ" અથવા "સદરહુ મિલકત" અથવા "સદરહુ ફલેટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

સદરહુ મોજે ખોડીયારની સીમના બ્લોક નંબર-૪૨અ (જુના સર્વે નંબર-૫૧/૧) ની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીન(૧)શારદાબેન ગોકળદાસ મણીલાલની વિધવા (૨) દીનેશભાઈ ગોકળદાસ (૩) સંજયભાઈ ગોકળદાસ(૪) ચંપાબેન અમૃતલાલ (૫) પ્રજ્ઞેશભાઈ અમૃતલાલ (૬) વિપુલકુમાર અમૃતલાલની પાસેથી રૂા.૪,૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ચાર કરોડ પુરામાં (૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ(૧૦૦પૈસાના વરાડેપડતા ૬૦ પૈસાના ભાગીદારી તરીકે) તથા (૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ(૧૦૦પૈસાના વરાડેપડતા ૪૦ પૈસાના ભાગીદારી તરીકે) તેમના આગવા સ્વપાર્જીત કમાણીના નાણાંથી વેચાણ રાખેલ. જે બદલનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૪ (દશક્રોઈ)ના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની

કચેરીમાં તારીખ ૦૫-૦૬-૨૦૦૮ નારોજ અનુક્રમ નંબર-૧૮૫૨ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નંબર-૪૩૩૫ થી તારીખ ૧૨-૦૬-૨૦૧૮ નારોજ પડેલ. જે એન્ટ્રી તારીખ ૨૪-૦૭-૨૦૦૮ નારોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ગામ મોજે ખોડીયારની સીમની જમીનો અન્વયે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ યોજના અમલમાં આવતાં સદરહુ બ્લોક નંબર-૪૨/અની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦(ખોડીયાર)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ બિનખેતી મંજુરી મેળવવા સારું જતીન ગોરધનભાઈ પટેલે અરજી કરતા જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના તેમના હુકમ નંબર-સીબી / એનએ / અમદાવાદ / ખોડીયાર/૪૨અ/૧૦૧૦૧૬૭/૨૦૧૯, તારીખ ૦૫-૦૬-૨૦૧૯ થી હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધિન બ્લોક નંબર-૪૨/અની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦(ખોડીયાર)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર જમીનને મલ્ટીપર્પઝ વિષયક બિનખેતીની મંજુરી હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધિન આપવામાં આવેલ. જે બદલના હુકમની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૪૫૨૭ થી તારીખ૧૯-૦૬-૨૦૧૯ના રોજ પડેલ છે. જે એન્ટ્રી તારીખ ૨૯-૦૭-૨૦૧૯ નારોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ (૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ(૩)હાર્દીક હર્ષદભાઈ પટેલનાએ મેસર્સ કેસર ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢીની રચના કરી તે અંગેનો ભાગીદારીનો લેખ તારીખ ૯-૭-૨૦૧૯ના રોજ નોટરીશ્રી આઈ.એ.ડેલહીવાલાલ સમક્ષ અનુક્રમ નંબર-૧૨૩૯/૨૦૧૯ થી નોંધાયેલ ભાગીદારીના દસ્તાવેજથી મેસર્સ કેસર ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢીના અમો (૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ(૩)હાર્દીક હર્ષદભાઈ પટેલ ભાગીદાર બનેલા છીએ.

ત્યારબાદ મેસર્સ કેસર ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢી રજીસ્ટ્રેશન નંબર-**GUJAH102092** હેઢળ નોંધાયેલી ભાગીદારી પેઢી છે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસઃ-કેશર સમૃધ્ધધમ,ગોરબંધ રેસ્ટોરન્ટની પાછળ, કિશોર પાર્કનીની સામે, મોજે.ગામ ખોડીયાર,તા. દશક્રોઈ,જી.અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા

ભાગીદાર તરીકે (૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ (૩)હાર્દીક હર્ષદભાઈ પટેલ છે.

ત્યારબાદ (૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ પાસેથી સદરહુ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ યોજના અમલમાં આવતાં સદરહુ બ્લોક નંબર-૪૨/અની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦(ખોડીયાર)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટરની મલ્ટીપર્પઝ વિષયક બિનખેતીની જમીન રૂા.૪,૩૦,૦૦,૦૦૦/-અંકે રૂપિયા ચાર કરોડ ત્રીસ લાખ પુરામાં મેસર્સ કેસર ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી યાને કે અમો એકતરફવાળાએ તારીખ ૨૭-૧૧-૨૦૧૯ના રોજ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૧૦૮૧થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૪૬૩૭થી તારીખ ૦૭-૧૨-૨૦૧૯ના રોજ પડેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નંબર-૪૨/અની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦(ખોડીયાર)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુ સારૂ યુનીટોનું બાંધકામ કરવા સારૂની મંજુરી મેળવવા સારૂ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, અમદાવાદનાને અરજી કરતા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, અમદાવાદનાન તારીખ ૦૯-૦૯-૨૦૧૯ના રોજના ક્રમાંક નંબર-PRM/251/6/2019/420 થી સદરહુ બ્લોક નંબર-૪૨/અની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦(ખોડીયાર)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર જમીન ઉપર બ્લોક નંબર - ''A+B+C+D'' મુજબ રહેણાંકના ૧૭૬ યુનીટોનું બાંધકામ કરવા સારૂ તથા કોમર્શીયલના ૧૦ યુનીટોનું બાંધકામ કરવા સારૂની વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

એકતરફવાળા દ્વારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધેલ સ્કીમમાં આવેલ યુનિટ વેચવાનો તેમજ યુનિટો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેવા યુનીટ હોલ્ડરો (એલોટીઝ) સાથે કરાર(રો) કરવાનો અને તેના અવેજીમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકારો એકતરફવાળા ધરાવે છે.

આમ સદરહુ જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ ઉપરોક્ત તમામ પરવાનગી-મંજુરી

મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, માર્જીન, ઓવરહેડ-અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટરટેંક, સેનેટરી બ્લોક, ડ્રેનેજ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગની સગવડો સવલતો રાખી ઉપરદળનું બાંધકામ કરેલ છે અને જે સમગ્ર સંકુલને ''કેશર સમૃધ્ધમ''નામ આપવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ સંકુલ'' અગર ''સદરહુ સ્કીમ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ યુનીટ હોલ્ડરની માંગણી અનુસાર એકતરફવાળાએ, સદરહુ સ્કીમને લગતા હકોના તમામ દસ્તાવેજો અને સદરહુ સ્કીમના આર્કિટેકટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તેમજ સદરહુ સ્કીમના મંજુર થયેલ નકશા, રજાચિઠ્ઠી વિગેરે બીજીતરફવાળાને તપાસવા માટે આપ્યા છે અને જે અંગેની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ તમારા એન્જીનીયર પાસે કરાવી લીધેલ છે અને બીજીતરફવાળાને તેનાથી સંતોષ થયો છે. જે આ સાથે ''એનેક્ષર-.......'' થી જોડેલ છે.

સદરહુ સમગ્ર જમીન અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમોટરના એડવોકેટશ્રી................. દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે ''એનેક્ષર-..........'' થી જોડેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ, તપાસી લેવડાવેલ અને તેનાથી બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયો છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તથા એકતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાં સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા સારુંની વિનંતી કરેલી. જે વિનંતી એકતરફવાળા તથા એકતરફવાળાએ માન્ય રાખી સદરહુ મિલકત આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો અને સમજુતી અનુસાર વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની નોંધણી એકતરફવાળા દ્વારા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ ....ના રોજ અનુક્રમ નંબર-..થી કરાવેલ છે. જેની નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર આ સાથે ''એનેક્ષર-.......''થી સામેલ રાખેલ છે.

સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક ''.......''ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર- .... ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરની જમીનનો હક્ક તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની પક્ષકારોએ એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંહેધરીઓ પર વિશ્વાસ રાખીને તમામ પક્ષકારો રાજીખુશીથી અહી જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આપણે તમામ પક્ષકારો આજરોજ આ બાનાખત કરીએ છીએ જેની શરતો અને સમજુતીઓ નીચે મુજબ છે.

૧. સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર એકતરફવાળા દ્વારા ''કેશર સમૃધ્ધમ''નામની સ્કીમનું બાંધકામ સંબંધિત સત્તામંડળે વખતોવખત મંજુર કરેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો મુજબ બાંધેલ છે.

પરંતુ ભવિષ્યમાં એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સૂચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલે ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, બીજીતરફવાળાના ફલેટને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ફેરફારોની બાબતમાં બીજીતરફવાળા-ફલેટ હોલ્ડરની લેખિત સંમતિ અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

(૧) બીજીતરફવાળા આથી પ્રમોટર પાસેથી ''કેશર સમૃધ્ધમ''નામની સ્કીમમાં બ્લોક ''..........''ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર-............. ની .... ચોરસમીટરના કારપેટ એરીયા ધરાવતા બાંધકામવાળી મિલકતની ખરીદી રૂા............./- ની કિંમતે કરવા સંમત થાય છે અને એકતરફવાળા તે મુજબ ફલેટ તે મુજબની કિંમતે બીજીતરફવાળાને વેચવા સંમત થાય છે. સદરહુ કિંમતમાં સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ કિંમતનો સમાવેશ થાયે છે. સહિયારી સગવડતાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડેલ એનેક્ષર-''એ'' તરીકે જોડેલ છે.

(૨) બીજીતરફવાળા આથી એકતરફવાળા પાસેથી .... ચોરસમીટરનું ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ''બાલ્કની/વોશ એરિયા'' ખરીદવા સંમત થાય છે, અને એકતરફવાળા તે મુજબની ''બાલ્કની/વોશ એરિયા'', બીજીતરફવાળાને વેચવા સંમત થાય છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ કુલ કિંમત થઈ ગયેલ છે.

૧.(ખ) ઉપર જણાવેલ પેરા નંબર-૧(ક)(૧) થી (૨) માં જણાવવામાં આવેલી સદરહુ મિલકતની કુલ એકંદર કિંમત રૂા......................./- છે.

૧.(ગ) બીજીતરફવાળાએ, આ બાનાખતના કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલાં રૂા......................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ એકતરફવાળાને બાકી રહેલી રૂા................../-(અંકે રૂપિયા........................... પુરા) ની રકમ નીચે મુજબ ચૂકવવા સંમત થાય છે.

(૧) રૂા.................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ ફલેટના આ બાનાખતનો કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂા................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૩) રૂા.................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના સ્લેબ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૪) રૂા................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા(કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી-બારણાનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રૂા................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના સેનેટરી

ફીટીંગ્સ, સીડીઓ, લીફ્ટ કેબિન, લોબીઓનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) રૂા................../- અંકે રૂપિયા ....
પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનુ વોટરપ્રુફીંગસહિતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂા................../- અંકે રૂપિયા ....
પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમની લીફ્ટ, વોટર પમ્પ્સ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો, મેકેનીકલ અને એનવાર્યમેન્ટ જરૂરીયાતો, એન્ટરન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) રૂા................../-અંકે રૂપિયા ....
પુરા(બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ) સદરહુ ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧.(ઘ) ઉપર જણાવેલી કુલ કિંમતમાં, સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરાનો તથા હયાત ૧ ટકાની જી.એસ.ટી.ની રકમનો સમાવેશ થાય છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જી.એસ.ટી.ની રકમમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ ઉપરાંત વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સંબંધી ચૂકવેલા અથવા ચૂકવવાપાત્ર બનતા ૧ ટકાની જી.એસ.ટી.ની અને ઉપકર, સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી અથવા અન્ય હાલના લાગુ હોય કે ભવિષ્યમાં લાગુ પડે તેવા તમામ વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના છે.

૧.(ચ) સદરહુ ફલેટના કુલ કિંમતમાં કોઈ વધારો થશે નહિં, સિવાય કે સક્ષમ સત્તામંડળને ચૂકવવાપાત્ર ''વિકાસ ખર્ચ'' (ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ)માં વધારો થવાને કારણે અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સ્થાનિક સંસ્થાઓ/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવાતા અથવા લાદવામાં આવતા ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે કુલ કિંમતમાં વધારો થાય. એકતરફવાળા આથી ખાતરી આપે છે અને સંમત થાય છે કે, સક્ષમ સત્તામંડળ વિગેરે દ્વારા લાદવામાં આવેલા વિકાસ-ખર્ચ, ખર્ચ અથવા લેવામાં વધારો થવાને કારણે વધુ કિંમતની માંગણી કરતી વખતે એકતરફવાળા, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા આવો વધારો

લાદવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/વિનિમયની નકલ તેમના માંગણીપત્ર સાથે જોડાશે અને આવો વધારો ત્યારપછી કરવાની ચુકવણીઓ પર જ લાગુ પડશે.

૧.(છ) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુરુ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ એકતરફવાળા, કાર્પેટ એરિયામાં ૩ ટકા સુધી કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો-તકરાર કરવાના નથી પરંતુ જો કારપેટ એરીયામાં ફેરફાર ૩ ટકાથી ઓછો થતો હોય તો, એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, બીજીતરફવાળાએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી ૯ ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પરત કરશે. બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં ૩ ટકાથી વધુ વધારો થયો હોય તો, એકતરફવાળા ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ(માઈલસ્ટોન) મુજબ, બીજીતરફવાળા પાસેથી વધારાની રકમ માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧ (ક) માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૨.૧. સદરહુ સ્કીમ અંગે એકતરફવાળા આથી, સદરહુ સ્કીમના નકશાઓ મંજુર કરતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાને સદરહુ ફલેટનો કબજો સોંપતી વખતે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ નિયત કરે એવી તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરવા, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી સદરહુ ફલેટ અન્વયે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર કે પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર કે અન્ય જરૂરી મંજુરીઓ એકતરફવાળાએ મેળવવાની રહેશે અને તેમાં તેઓ સમંત થાય છે.

૨.૨. સદરહુ કરાર અન્વયે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા બંન્ને માટે સમય મહત્વનો છે. સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા અને ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા યથાપ્રસંગ બંન્ને મેળવ્યા પછી સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાને સોંપવા તથા સહિયારી સગવડતાઓ વિસ્તારો એસોસિએશન ઓફ એલોટીઝ/સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવા માટેની જોગવાઈનું એકતરફવાળાએ પાલન કરવાનુ રહેશે.

એ જ રીતે, બીજીતરફવાળાએ, તેમણે ચૂકવવાપાત્ર હપ્તા અને અન્ય રકમોની

ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ તેમણે, અહીં ઉપરોક્ત પેરા નંબર-૧ (ગ)માં દર્શાવવામાં આવ્યા મુજબ (ચુકવણીનું આયોજન), બાંધકામ જેમ જેમ થતું જાય તેમ તેમ પુરી કરવાની રહેશે.

૩. "પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૬૫૫૫.૬૦ ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૯૮૩૩.૪૦ ચોરસમીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૯૮૨૬.૦૫નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે "

૪.૧. સદરહુ સ્કીમમાં એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા માટેના અને બીજીતરફવાળાને ફલેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાયતો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાને - સદરહુ સ્કીમમાં ચાલુ રહેવા માંગતો હોયતો સદરહુ ફલેટનો કબજો એકતરફવાળાને સોંપે ત્યાં સુધીના વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે વ્યાજ ચૂકવવા એકતરફવાળા સમંત થાય છે. બીજીતરફવાળા તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ એકતરફવાળાની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર, તે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જયારથી ચૂકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે વ્યાજ સાથે એકતરફવાળાને ચૂકવવા સંમત થાય છે. પરંતુ સદરહુ સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો કે ત્રાહીતે લીધેલ તકરારોને કારણે નીચે પેરા (૬) માં દર્શાવેલ કારણો ઉપસ્થીત થાય તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કોઈપણ રકમ ચુકવવાની રહેશે નહી.

૪.૨. આ કરાર હેઠળ બીજીતરફવાળા પાસેથી લેણી નીકળતી અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચૂકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપરોક્ત પેરા નંબર-૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના એકતરફવાળાના હકને બાધક બન્યા વિના, અને બીજીતરફવાળા હપ્તાની ચુકવણી ત્રણ વાર કસુર કરે તો, એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજીતરફવાળાએ નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સબંધિત અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં બીજીતરફવાળાના વરાડે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ એકતરફવાળા, તેઓ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટિસ તેમણે બીજીતરફવાળાએ પુરા પાડેલા સરનામે રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને બીજીતરફવાળાએ પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી બીજીતરફવાળાને આપવાની રહેશે. બીજીતરફવાળા નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટિસનો સમય પુરો થયા બાદ એકતરફવાળા કરાર સમાપ્ત કરવા હકદાર રહેશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી એકતરફવાળાએ બાનાખતનો કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ કિંમત પેટે ચુકવેલ રકમમાંથી લિક્વિડેટેડ ડેમેજીઝ પેટે ૫૦ ટકા સુધીની રકમ કાપીને બાકીની રકમ પરત ચુકવવાની રહેશે.

૫. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ સદરહુ મિલકતમાં એકતરફવાળાએ તેના પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરિંગ અને સેનિટરી ફિટીંગ્ઝ અંગેના જોડાણો અને બ્રાન્ડ ધરાવતી સુવિધાઓ અથવા "પ્રાઈઝ રેન્જ" ની માહીતી આપેલ છે જે બીજીતરફવાળાએ સ્વીકારેલી છે.

૬. એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો કબજો તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૩ નારોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. એકતરફવાળા તેમના અથવા તેમના

એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદરહુ તારીખ સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાએ, તેઓ સદરહુ મિલકત માટે જેટલી રકમ મેળવવી ચૂકવ્યા હોય તેટલી રકમ કે એકતરફવાળો મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, પેરા-૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

પરંતુ સદરહુ મિલકત જેમાં આવેલુ હોય તે મકાન પુરુ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાયતો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતની ડિલિવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકદાર બનશે.

(૧) યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તિ
(૨) સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ.
(૩) સદરહુ સ્કીમના ફલેટ હોલ્ડર દ્વારા કે ત્રાહીત દ્વારા કોઈ વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવીના કારણે
(૪) નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમાં વપરાતા માલસામાનની અછત, બાંધકામના કારીગરો અને મજુરોની અછત.

૭.૧. <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-</u>

સદરહુ સ્કીમ અન્વયે એકતરફવાળા સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજીતરફવાળા કરાર મુજબની ચુકવણી કરી દે તે પછી, એકતરફવાળા કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળાને લેખિત નોટિસ આપીને, નોટિસની તારીખથી ૧૫ દિવસની અંદર સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદ્નુસાર તે બીજીતરફવાળાને કબજો સોંપશે. બીજીતરફવાળા, યથાપ્રસંગ એકતરફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટી/એસોસિએશન ઓફ એલોટીઝ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત થાય છે.

૭.૨. સદરહુ સ્કીમમાં એકતરફવાળા તરફથી, સદરહુ મિલકત વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટિસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર

બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો લઈ લેશે.

૭.૩. <u>બીજીતરફવાળા ફલેટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો.</u>

એકતરફવાળા તરફથી પેરા-૭ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજીતરફવાળા, જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઝ(નુકશાન ભરપાઈ સબંધી દસ્તાવેજો), બાંયધરીઓ અને કરાર હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કરીને એકતરફવાળા પાસેથી સદરહુ ફલેટનો કબજો લઈ લેશે અને એકતરફવાળા ફલેટનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપી દેશે. કોઈ કારણસર બીજીતરફવાળા, પેરા-૭.૧ માં જણાવેલ સમયની અંદર કબજો ન મેળવો તો તે લાગુ પડતા વહીવટી ખર્ચ ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

૭.૪. બીજીતરફવાળાએ કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર સદરહુ મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ખામી(સ્ટ્રકચરલ ડિફેકટ) હોય તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા, એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ નીચે જણાવ્યા અનુસારના સંજોગોમાં કે જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહિ.

(એ) જો આવી ખામીનું કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયુ ન હોત અગર તે એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(બી) કુદરતી ઘસાસો(વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર અનઅધિકૃત ઘસારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(સી) એકતરફવાળાએ બાંધકામમાં સારી કંપનીઓની સામગ્રીઓ વાપરેલ છે. જે કંપનીઓ દ્વારા બનાવવામાં આવેલી હોય છે. તેથી તેવી સામગ્રીઓમાં જો કોઈ ખામી નીકળે તો તે ખામી કંપનીની સામગ્રીની ગુણવત્તા કે ફલેટ હોલ્ડરના અયોગ્ય વપરાશને લીધે હોઈ શકે છે. તેથી તે અંગેની એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહિ.

(ડી) કોઈ સંજોગોમાં કોઈ ત્રાહિત પક્ષકાર દ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરંટી કે વોરંટી આપવામાં આવતી હોય તો તેવી ગેરંટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહિત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેક્ટની જવાબદારીઓનો પિરિયડ પુરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક દ્વારા આપવામાં આવતી ગેરંટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તેવી ગેરંટી અને વોરંટી પુરી કરવાની જવાબદારી ખરીદનારની અથવા તો સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે અને જો રીન્યુ કરવા અંગેનો કોઈ કરાર ખરીદનારે અથવા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા કરવામાં ન આવે અને જો તે સમયમર્યાદામાં જો કોઈ ડીફેક્ટ થાય તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(ઈ) સર્વિસ સોસાયટી અગર બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક અથવા વેચનારે જણાવેલ મેન્ટેનન્સ શિડ્યુલનું પાલન કર્યુ ન હોય તો.

(એફ) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ/દિવાલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પી.ઓ.પી. કરવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે કે એસિડ કે અન્ય પ્રોડક્ટ દ્વારા સાફ-સફાઈને લીધે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ, પેન્ટ્રી, બાથરૂમમાં નુકશાન થશે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે. તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(જી) ડ્રેનેજ લાઈન (પેન્ટ્રી સીંક, ટોઈલેટ વિગરે)માં અનાજના દાણા, અગરબત્તીઓ, સળીઓ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગ જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(એચ) ટોઈલેટ બાથરૂમમાં એસિડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફલોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ તેમજ ટી.વી. કેબલ નાંખવા માટે તથા એર કન્ડીશન (એ.સી.)ના ફલેટના ફીટીંગ્સ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(આઈ) બીજીતરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહિ જેવા કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થતો હોય તો, મિલકતના બીમ્બસમાં ફેરફાર થતો હોય તો, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થતો હોય તો તે બાબતે સંમતિ આપવામાં આવેલ હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં કે પાણી પુરુ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ કે ટોઈલેટ કે પેન્ટ્રીમાં ફેરફાર કર્યો હોય અને તેને કારણે લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવુ

કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખિત સંમતિ વગર કરવામાં આવેલ હશે તો તેવી ખામીને બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ બાતલ બની જશે.

૮. સદરહુ સ્કીમમાં બીજીતરફવાળા, ફલેટનો ઉપયોગ રહેણાંકના હેતુ માટે કરશે તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ.

૯. સદરહુ સ્કીમમાં બીજીતરફવાળા સ્કીમમાં અન્ય મેમ્બરો સાથે મળીને એક સર્વિસ સોસાયટી/મંડળ રચશે, જે એકતરફવાળા કે સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો નકકી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને આવી સર્વિસ સોસાયટી/મંડળની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજીતરફવાળા નોંધણી અને/ અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ સર્વિસ સોસાયટી/ મંડળની માહિતી અને નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે અને સૂચિત સર્વિસ સોસાયટી / મંડળના પેટા - નિયમો સહિત, તેના સભ્યો બનવા માટેના અરજી ફોર્મ ભરી, તેમાં સહી કરી, પ્રમોટર તરફથી તે મોકલવામાં આવ્યાની તારીખની ૭ દિવસની અંદર એકતરફવાળાને પરત કરશે, જેથી એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાના સંગઠન/સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી કરાવી શકે. મુસદારૂપ પેટા-નિયમો, સમજૂતી અને / અથવા ધારાધોરણોમાં યથાપ્રસંગ સર્વિસ સોસાયટીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરિયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવેતો બીજીતરફવાળા તે અંગે કાંઈ વાંધો ઉઠાવશે નહીં.

૯.૧. સદરહુ સ્કીમમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને એ મતલબની લેખિત નોટીસ આપે કે ફલેટના વપરાશ અને ભોગવટા માટેની તૈયાર છે, તે તારીખ થી ૧૫ દિવસ બાદ બીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમની જમીન અને સ્કીમનાના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કરવેરા, સુખાકારી વેરો, અથવા આવો અન્ય વેરો - પાણી વેરા, વીમો સહિયારી દિવાબત્તી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ કલેકટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને સદરહુ સ્કીમની જમીન અને યોજનાની જમીન અને સ્કીમના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને પાત્ર બનશે. તેમજ બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટે રૂા................../- અંકે રૂપિયા.............. ચુકવવાના રહેશે પરંતુ જો વધારે ફાળાની જરૂર પડે તો

એકતરફવાળા દ્વારા રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ રકમ નક્કી કરવામાં આવે તેવી રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને નકકી કરવામાં આવે તે મુજબનો તેમને હિસ્સો ચૂકવશે. વધુમાં, બીજીતરફવાળા સંમત થાય છે કે જયાં સુધી બીજીતરફવાળાનો આવો હિસ્સો નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ખર્ચ પેટે સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરેલ તે મુજબનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવશે.

૧૦. સદરહુ બાનાખતના કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજીતરફવાળાએ ચૂકવવાની રકમ ઉપરાંત, બીજીતરફવાળાએ , સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલાં એકતરફવાળાને, એકતરફવાળા નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચૂકવવાનો રહેશે.

૧૧. સદરહુ સ્કીમના ફલેટના વેચાણ કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય લખાણો અંગેની તમામ પ્રકારની સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા પરચુરણ ખર્ચ વકીલ ફી તથા અન્ય તમામ પ્રકારના હાલના તથા વખતો વખતના વેરાઓ તમામ ચુકવવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાના હીસ્સે રહેશે.

૧૨. સદરહુ મિલકત અન્વયે ૧ ટકા સુધીની જી.એસ.ટી.ની રકમ એકતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે પરંતુ વખતોવખતની જોગવાઈઓ અનુસાર જો જી.એસ.ટી.ની રકમમાં વધારો થાય તેવી રકમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧૩. <u>એકતરફવાળાના નિવેદન અને વોરંટીઓ :-</u>

<u>એકતરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે.</u>

(૧) એકતરફવાળા, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, સદરહુ સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર માલિકી હક્કો ધરાવે છે અને તેઓ સદરહુ સ્કીમના અમલ માટે તેઆ પરીયોજનાની જમીનનો

ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજા ધરાવે છે.

(૨) એકતરફવાળા, સદરહુ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવવા કાયદેસર હક્કો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ પરીયોજના પૂરી કરવામાટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(૩) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે સદરહુ સ્કીમની જમીન પર કોઈ દબાણો નથી.

(૪) ટાઈટલ રિપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે સદરહુ સ્કીમની જમીન પર અન્ય કોઈ દાવા નથી.

(૫) સદરહુ સ્કીમની જમીન અને ઉકત સ્કીમ અંગે સત્તા મંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે સદરહુ સ્કીમની જમીન અને સદરહુ સ્કીમ અન્વયે હવે પછી સક્ષમ સત્તા અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમ, સદરહુ સ્કીમની જમીન અને સદરહુ સ્કીમ અને સહિયારી સગવડતાઓ વિસ્તાર સંબધે લગુપડતા તમામ કાયદાનુ પાલન કર્યુ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) એકતરફવાળાએ આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કશી નથી કે જેનાથી અત્રેના બીજીતરફવાળાના હકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની પહોંચે.

(૭) એકતરફવાળા આ સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ ફલેટની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરારને અને /અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ કરાર કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજીતરફવાળાના હકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) એકતરફવાળા ખાતરી પૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી

રીતે બીજીતરફવાળાન ઉકત ફલેટ વેચવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૯) સર્વિસ સોસાયટીને સહિયારી સગવડતાઓ અને સહિયારી જમીનના હક્કો તબદીલ કરી કાયદેસર, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સોપશે.

(૧૦) એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમ અંગે ચૂકવવાપાત્ર હોય એવાં નિર્વિવાદ સરકારી લેણા, પ્રિમિયમ નુકસાન અથવા અન્ય નાણાં, લેણા, પ્રિમિયમ નુકશાન અને /અથવા દંડ તથા ખર્ચ સક્ષમ સત્તામંડળોને યોગ્ય રીતે ચૂકવ્યા છે.

(૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય સદરહુ સ્કીમની જમીન અને /અથવા સદરહુ સ્કીમ અંગે એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા કાનુની સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ એકતરફવાળાને કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી(આ સંપતિના સંપાદન અથવા માગણી અંગેની નોટિસ સહિત).

૧૪. <u>મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે એ તમામ બીજીતરફવાળા સાથે મળીને એકતરફવાળા સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે.</u>

(૧) બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી મિલકતનો વીમો બીજીતરફવાળાએ લેવાનો રહેશે તથા તે સદરહુ ફલેટની જાળણવી પોતાના ખર્ચે કરશે અને સ્કીમમાં એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય છે અથવા સદરહુ મિલકત કે એના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તા મંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા - વધારા કરાવશે નહિ.

(૨) બીજીતરફવાળા સદરહુ ફલેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહિ જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી સદરહુ ફલેટનું બાંધકામ નબળુ પડે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહીયારી બાંધકામવાળી મીલકતોને નુકશાન થાય જો બીજીતરફવાળાના આવા કોઈ કસૂર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકસાન થશે તો બીજીતરફવાળાએ

નુકશાન ખર્ચ સહીત ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૩) બીજીતરફવાળા સદરહુ ફલેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને ફલેટને એકતરફવાળા જે સ્થિતિમાં આપેલ હતો તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને ફલેટ જે સ્કીમમાં આવેલ છે તે સ્કીમ અથવા સદરહુ ફલેટમાં એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તા મંડળના નિયમો, પેટા-નિયમો અને વિનિમયોની વિરુદ્ધ હોય. બીજીતરફવાળા ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનુ ભંગ થાય એવુ કોઈ પણ કૃત્યુ કરશે તો તે તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે તેમજ સદરહુ જમીન ઉપર ''કેશર સમૃધ્ધમ''નામથી ઓળખાતી સ્કીમનાં દરેક ફલોર ઉપર જવા આવવા માટે દાદરા અને પેસેજ મુકવામાં આવેલ છે અને દાદરા અને પેસેજોની જગ્યા તેમજ ફલેટની આગળ આવેલ કોમન પેસેજ બીજીતરફવાળાએ હંમેશ માટે ખુલ્લી રાખવાની છે અને તે દાદરા અને પેસેજોની ખુલ્લી જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ચીજવસ્તુઓ મુકવાની નથી તેમજ અન્ય માલિકોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના અન્ય સભ્યો સાથે હળીમળીને રહેવાનું છે અને જો તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય સભ્યો સાથે મતભેદ કે તકરારો ઉભી થાય તો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભ્યોએ અંદરોઅંદર સમાધાન કરવાનું રહેશે અને અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ. જેની તમો બીજીતરફવાળા પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૪) બીજીતરફવાળા સદરહુ ફલેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગને તોડશે તે તોડાવશે નહી તે કોઈપણ સમયે સદરહુ મિલકત અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે તે સદરહુ મિલકત જેમાં આવેલ છે તે સ્કીમના એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અને તે સદરહુ મિલકત અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે, સર્વિસ સોસાયટીની/ સત્તામંડળની લેખિત પૂર્વમંજુરી વિના સદરહુ મિલકતમાં આવેલ કોલમો, બીમ્સ, દીવાલો, સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશુ જ કોતરશે નહી કે તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહીં.

(૫) બીજીતરફવાળા એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી તે જે, ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે સ્કીમ, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા સ્કીમ કે ફલેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાપાત્ર બને તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૬) બીજીતરફવાળા સદરહુ સદરહુ ફલેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા સદરહુ સ્કીમની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે સ્કીમમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકશે નહીં કે ફેંકવા દેશે નહી.

(૭) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તેમના સદરહુ ફલેટમાં સીંગલ ફેઝનું વિજળીનું જોડાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૮) બીજીતરફવાળાને ફલેટ રહેણાંકના હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યો છે, તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે , સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા પાણી ખર્ચ વીમા અને અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેણી ચુકવણી કરશે.

(૯) આ કરાર હેઠળ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચૂકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને પૂરેપૂરા ચૂકવી ન દે ત્યાં સુધી મિલકત બીજીતરફવાળા ભાડાપેટે ભાડે આપશે નહી. અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

(૧૦) સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાના મેન્ટેનન્સ માટે જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના થાય તેમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ નીતી, નીયમો નક્કી કરવા માટે તથા સહીયારી સગવડતાના મેન્ટેનન્સ સારુ જે કોઈ રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે બીજીતરફવાળાએ નીયમીત રીતે સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવાની રહેશે અને જો બીજીતરફવાળા દ્વારા તેવી રકમની ચુકવણીમાં કસુર કરે તો સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તેવા દંડની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે. બીજીતરફવાળાએ, સ્કીમમાં આવેલા ફલેટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે સર્વિસ સોસાયટીને નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન કરવાના રહેશે અને બીજીતરફવાળા આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા, અને ખર્ચાઓની ચુકવણી નિયમિત રીતે કરશે.

(૧૧) બીજીતરફવાળા, એકતરફવાળા, સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારોને અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, સદરહુ સ્કીમ અથવા તેનો કોઈપણ ભાગમાં, તે સ્કીમની સ્થિતિ જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેશે.

(૧૨) સદરહુ ફલેટનો કારપેટ એરીયા તેમજ સુપરબિલ્ટઅપ એરીયા તેમજ બિલ્ટઅપ એરીયા અને તેની ગણત્રી તમો બીજીતરફવાળાએ સમજી લીધી છે તેમજ સદરહુ સ્કીમના સ્પેસીફીકેશન, ફેસીલીટી તથા સ્કીમના બાંધકામના પ્લાન વિગેરે તમોએ તમારા એન્જીનીયરે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને ત્યારબાદ જ સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી તમો બીજીતરફવાળા તમારી મરજીથી વેચાણ લેવા સંમત થયેલ છો. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૧૫. એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને બીજીતરફવાળા તરફથી મેન્ટેનન્સ અંગેની અગ્રીમ રકમ (એડવાન્સ) થાપણ પેટે રૂા............/- અંકે રૂપિયા .... પુરા મેન્ટેનન્સ સારુ સર્વિસ સોસાયટીને આપવામાં આવે તે રકમો અલગ ખાતામાં સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડોના મેન્ટેનન્સ પેટે રાખવાની રહેશે અને જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવી હોય તે હેતુ માટેજ તેમનો ઉપયોગ કરશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ સદરહુ મિલકત અને સદરહુ સ્કીમ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા ભાડાપટેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજીતરફવાળા તેમના ફલેટનો જે રીતે કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય તેના પર કોઈ હક દાવો ધરાવશે નહિં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે એકતરફવાળાની માલિકીની રહેશે. ત્યારબાદ તેવી સહીયારી જગ્યાના કબજા હકકો સર્વિસ સોસાયટીને પ્રાપ્ત થશે. સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ સારુ એકતરફવાળા એ ....માં પ્રોજેક્ટ લોન મેળવેલ છે તો તેવી લોન ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે આ કરાર દ્વારા એકતરફવાળાએ જે ફલેટનું વેચાણ બીજીતરફવાળાને કરેલ છે જે અંગેની માહિતી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે અને સદરહુ મિલકત પુરતુ

.... પાસેથી નો ઓબ્જેક્શન સર્ટીફીકેટ એકતરફવાળાએ મેળવેલ છે.

૧૭. એકતરફવાળા ગીરો મૂકશે નહીં કે કોઈ બોજો ચાર્જ ઊભો કરશે નહીં. એકતરફવાળા આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ સદરહુ મિલકત ગીરો મૂકશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાન ગીરો અથવા બોજો ઊભો કરવામાં આવશે , તો તે પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો , સદરહુ મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજીતરફવાળાના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૮. <u>બંધનકર્તા અસર :-</u>

સદરહુ કરારનો અમલ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને મોકલે ત્યારથી આ કરાર બીજીતરફવાળાના પક્ષે બંધનકર્તા બનતા નથી પરંતુ કરાર પર બીજીતરફવાળા સહી કરે અને તમામ અનુસૂચિઓ સાથે અને ચૂકવણીના આયોજન (પેમન્ટ) મુજબ લેણી થતી તમામ રકમો કરાર દર્શાવ્યા પ્રમાણે ચુકવવા તૈયાર થાય એકતરફવાળા દ્વારા જાણ કરવામાં આવેથી બીજીતરફવાળા કરારની નોંધણી માટે સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થાય અથવા રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ અન્વયે જરૂરી સહી કરી કરારની નોંધણી કરાવે તે પછી જ બંને પક્ષને બંધનકર્તા બનશે. એકતરફવાળા દ્વારા જાણ કરવામાં આવેથી બીજીતરફવાળા કરારની નોંધણી માટે સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય કે રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ અન્વયેની જરૂરી સહીઓ ન કરે તો ડેવલપર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને સહી કરી જવા સારૂ નોટીસ મોકલશે અને બીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર કરારની સહીની પુર્તતા ન કરેતો કરાર રદ થયેલ ગણાશે અને બીજીતરફવાળાએ જમા કરાવેલી તમામ રકમો, બુકિંગની રકમસહિતમાંથી વહીવટી ખર્ચ પેટે ૫૦ ટકા સુધીની રકમ કાપીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરવાની રહેશે.

૧૯. <u>સમગ્ર કરાર.</u>

આ કરાર, તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાઓ સહિત , અહીં જણાવેલા વિષય અંગે તમામ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર , ઉકત ફલેટ અંગે તમામ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત પત્રવયવહારો લેખિત કે મૌખિક ગોઠણો સહીત અમલમાં આવે છે.

૨૦. <u>સુધારો કરવાનો અધિકાર :-</u>

આ કરારમાં, તેના પક્ષકારોની લેખિત સંમંતિથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. <u>કરારની જોગવાઈઓ બીજીતરફવાળા / પાછળથી જોડનાર મેમ્બરોને લાગુ પડશે.</u>

આ કરાર કરનાર પક્ષો એ સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે અહીં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ સદરહુ સ્કીમના સંદર્ભમાં ઊભી થનારી તમામ જવાબ દારીઓ, ફલેટના હવે પછીના વેચાણ લેનારાને પણ સમાન રીતે લાગુ પડેશે, કારણ કે, આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે ફલેટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. <u>કરાર રદ કરવા બાબત :-</u>

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલીપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલને પાત્ર રહેશે.

૨૩. <u>કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પણ પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતી :-</u>

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવમાં આવ્યું હોય કે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમમાં સામેલ અન્ય મેમ્બરોની સાથે સંયુકત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી સદરહુ સ્કીમમાં સમાવિષ્ટ તમામ ફલેટોના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં, સંબંધિત ફલેટના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવામાં રહેશે.

૨૪. <u>વધુ બાંહેધરીઓ /ખાતરીઓ :-</u>

તમામ પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ, અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ

કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મૂકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા મરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. <u>અમલનું સ્થળ (કરાર કરવાનું સ્થળ)</u> :-

આ કરાર, એકતરફવાળાના અધિકૃત સહી કરતા મારફતે એકતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની ઓફિસ ખાતે અથવા એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બીજીતરફવાળા અને એકતરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી સાથે સાથે તેની નોંધણી સબ રજિસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પૂરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. બીજીતરફવાળા અથવા એકતરફવાળા આ કરાર તેમજ સદરહુ મિલકતની તબદીલી નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ સમય સમર્યાદામાં યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજૂ કરશે અને એકતરફવાળા આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યો હોવાનું કબૂલશે.

૨૭. કરારમાં વિચારવામાં આવ્યા મુજબ, બીજીતરફવાળા અને એકતરફવાળાને બજાવવાની તમામ નોટિસો, બીજીતરફવાળા અથવા એકતરફવાળાને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ-મેઈલ આઈ.ડી/અન્ડર સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી , તેની યોગ્ય બજવણી થલી ગણાશે.

૨૮. કરારમાં વિચારવામાં આવ્યા મુજબ, બીજીતરફવાળા અને એકતરફવાળાને બજાવવાની તમામ નોટિસો, બીજીતરફવાળા અથવા એકતરફવાળાને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ-મેઈલ આઈ.ડી/અન્ડર સર્ટિફિકેટ ઓફ પોસ્ટથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી , તેની યોગ્ય બજવણી થલી ગણાશે.

.... બીજીતરફવાળાનું નામ

.... (બીજીતરફવાળાનું સરનામું) જણાવવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ

આઈ.ડી ....

મેસર્સ કેશર ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢી કે

જેની રજીસ્ટર્ડ આફીસ -કેશર સમૃધ્ધધામ,ગોરબંધ રેસ્ટોરન્ટની પાછળ, કિશોર પાર્કનીની સામે, મોજે.ગામ ખોડીયાર,તા. દશક્રોઈ,જી.અમદાવાદ

ઈ-મેઈલ આઈ.ડી.-

આ બાનાખતના કરાર કર્યા પછી જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જા એકબીજાને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાની બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો , ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. <u>સયુંકત લેનાર :-</u>

સંયુક્ત લેનારના કેસમાં, એકતરફવાળાએ તમામ સંદેશા, બીજીતરફવાળા પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે બીજીતરફવાળાને, તેના / તેણીના સરનામે મોકલવાના રહેશે. અને તેમ કર્યેથી, તમામ લેનારાને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનેં ગણાશે.

૩૦. <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-</u>

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનું રહેશે.

૩૧. <u>વિવાદ નું નિરાકરણ :-</u>

આ કરાર અન્વયે વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો , રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

<u>-: પરિશિષ્ટ (એ) :-</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૪(દસક્રોઈ)ના તાલુકા દસક્રોઈના ગામ મોજે ખોડીયારના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ (બ્લોક નંબર-૪૨અ ની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર)ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર મલ્ટીપર્પઝ હેતુ સારૂની બિનખેતીની જમીન ઉપર ''કેશર સમૃધ્ધમ''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક ''.......''ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર- .... ની .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરની જમીનનો હક્ક તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત.

<u>સદરહુ મિલકતના ખુંટ ચારની વિગત :-</u>

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

<u>-: પરિશિષ્ટ (બી) :-</u>

<u>સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ'' નામની સ્કીમના બાંધકામની પરવાનગી, મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠીની નકલ :-</u>

<u>-: એનેક્ષર(એ) :-</u>

<u>સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ'' નામની સ્કીમની કોમન એમેનીટીઝ અને સ્પેસીફીકેશનની માહિતી :-</u>

<u>-: એનેક્ષર(બી) :-</u>

<u>સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ''નામની સ્કીમના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ નોંધણી અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ :-</u>

<u>-: એનેક્ષર(સી) :-</u>

<u>સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ'' નામની સ્કીમની જમીનના ટાઈટલ અંગેના ઓપીનીયન તથા ટાઈટલ રીપોર્ટની નકલ :-</u>

એ રીતેનો બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે. જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એટોર્નીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૧૯ના રોજ .... શહેર મધ્યે

<u>એકતરફવાળા-લખી આપનાર :-</u>
મેસર્સ કેશર ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

(૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ --------------------------------

(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ --------------------------------

(૩)હાર્દીક હર્ષદભાઈ પટેલ --------------------------------

<u>બીજીતરફવાળા-લખાવી લેનાર :-</u>
....
ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ પોતાની સહીઓ નીચે
સહી કરનારા બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલી છે.
<u>સાક્ષીઓ :-</u>
૧) ....

૨) ....

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ</u>

<u>સહી</u>	**<u>ફોટો</u>**	**<u>ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન</u>**

<u>એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર :-</u>

મેસર્સ કેશર ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

----

(૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ

----

(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ

----

(૩)હાર્દીક હર્ષદભાઈ પટેલ

<u>બીજીતરફવાળા - લખાવી લેનાર</u> :-