<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૨ (વાડજ) તાલુકો : સાબરમતીના મોજે ગામ વાડજ ની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૪૦૦ ની ૩૪૪૦ સમચોરસમીટર જરાયત જમીન તથા પો.ખ.અ ની ૨૦૨ સમચોરસમીટર એમ મળી કુલ ૩૬૪૨ સમચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૮ (નવા વાડજ) માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૫૪ ની ૨૧૮૫ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન માં બહુહેતુક હેતુના યુનિટોની **"મની પ્લાન્ટ રેસીડેન્સી"** નામની યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ યુનીટો પૈકી આ કરારમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજરોજ તારીખઃ ...., માહેઃ......................, સને ૨૦૨૨ ના દિને

એકતરફવાળા
વેચાણ આપનાર :– **વેસ્ટપોર્ટ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર પ્રા. લિ.**
એ નામની પ્રાઈવેટ લિમીટેડ કંપની જે
કંપનીઝ એકટ–૧૯૫૬ હેઠળ નોંધાયેલ
કંપની છે જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર
U45100GJ2007PTC051926 છે.
જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : બી–ર, નવમો માળ,
પેલેડીયમ, મકરબા, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે.
PANo : AAACU 9629 G
જેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડીરેકટર
શ્રી ....
ઉ.વ.આ.: પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "અમો" અને –અગર "એકતરફવાળા" અને –અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા કંપની તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ડીરેકટર, શેર હોલ્ડર્સ, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે એકતરફવાળા

તથા

બીજીતરફવાળા
વેચાણ લેનાર/ સભ્ય :– શ્રી...
ઉ.વ.આ. : ......, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : ....
PANo. ....
AADHAAR NO. :
સરનામું : ....

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “તમો” અને –અગર “બીજીતરફવાળા” અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર, એસાઈની, ટ્રાન્સફરી, એકઝીકયુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળાની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

જત

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–ર (વાડજ) તાલુકો : સાબરમતીના મોજે ગામ વાડજ ની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૪૦૦ ની ૩૪૪૦ સમચોરસમીટર જરાયત જમીન તથા પો.ખ.અ ની ૨૦૨ સમચોરસમીટર એમ મળી કુલ ૩૬૪૨ સમચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૮ (નવા વાડજ) માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૫૪ ની ૨૧૮૫ સમચોરસમીટર બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) અમો એકતરફવાળાની માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

(૨) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે/બ્લોક નંબર– ૪૦૦ ની ૩૬૪૨ સમચોરસમીટર પૈકી ૨૧૮૫ ચો.મી. જમીનમાં મનુભાઈ રામદાસ પ્રજાપતિ વિગેરેએ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૨૯/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી થી માંગણી કરતાં મે. કલેકટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નંબર : ૨૦૯૦/૦૭/૧૮/૦૨૧/૨૦૨૧ થી તારીખ ૨૮/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ બહુ હેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવાનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં.–૨૬૨૨૬ થી તા.૨૮–૦૯–૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૩) ત્યારબાદ મજકુર જમીનમાં જીલ્લા કલેકટરની કચેરી અમદાવાદએ કરેલ તારીખ.૨૯/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ કરેલ ઓનલાઈન બીનખેતીના હુકમમાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૮૬૪ શરત ચુકથી ખોટો ટાઈપ થઈ ગયેલ છે જે સુધારીને સાચો ફાઈનલ પ્લોટ નં–૮૫૪ કરવા હુકમ જીલ્લા કલેકટરની કચેરી અમદાવાદના હુકમ નં. સીબી./એન.એ./વાડજ/સ.નં.૪૦૦/સુધારા હુકમ/૨૦૨૨ થી તા.૧૪/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજથી સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં.–૨૬૫૦૨ થી તા.૧૨/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૪) મજકુર જમીન એકતરફવાળાએ **(૧) મનુભાઈ રામદાસ, (૨) કિરીટભાઈ રામદાસ, (૩) મહેશભાઈ રામદાસ, (૪) પ્રજાપતિ ભગવતીબેન હર્ષદભાઈ રામદાસના વિધવા, (૫) પ્રજાપતિ ઉમેશભાઈ હર્ષદભાઈ, (૬) પ્રજાપતિ નિર્મલભાઈ હર્ષદભાઈ, (૭) પ્રજાપતિ કેતનભાઈ હર્ષદભાઈ, (૮) પ્રજાપતિ હેતલબેન હર્ષદભાઈ, (૯) પિયુષભાઈ વિનુભાઈ પ્રજાપતિ, (૧૦) કમલેશભાઈ વિનુભાઈ પ્રજાપતિ, (૧૧) પરેશભાઈ વિનુભાઈ પ્રજાપતિ** પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૨૧૪૯૮ થી તારીખ ૦૭/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ હતો. જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૬૬૩૮ થી તા. ૧૮/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૫) મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુના યુનિટોનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન માં પ્લાન પાસ કરવા અરજી કરેલ હતી અને તે અરજી અનુસંધાને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૧૨/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ ના કેસ નંબર :

BHNTI/WZ/240522/CGDCRV/A6114/R0/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. 06799/240522/A6114/R0/M1 થી રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી **"મની પ્લાન્ટ રેસીડેન્સી"** નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં "સદરહું સ્કીમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૬) વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (ગુજરાત) સમક્ષ રજીટ્રેશન નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજ કરાવેલ છે.

(૭) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમ બાબતેની સંપુર્ણ માહીતી તથા નીતિ–નિયમોની જાણકારી એકતરફવાળાની પાસેથી લીધા બાદ તથા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજા રહિત હોવાના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તમામ બાબતની સંપુર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટના એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનીટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વિનંતી કરતાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહું સ્કીમના નીતિ નિયમોને આધીન સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર .... ના .... માળમાં આવેલ ફલેટ નં. .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા

.... સમચોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા .... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" અગર "મજકુર મિલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂ.......................**/– **(અંકે રૂપિયા .... પુરા)** માં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

<u>"હવે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નીચેની શરતો આધીન મજકુર મિલકતના વેચાણ અંગેનો આ કરાર કરેલ છે"</u>

(૧) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂ............................./– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** થી વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નક્કી કરેલ છે. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની વેચાણ લેનારે સંપુર્ણ તપાસ તેઓના અનુભવી સલાહકાર પાસે કરાવ્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ ઉપરોકત નકકી કરેલ કુલ કિંમત પૈકી નીચે જણાવેલ રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત

રકમ રૂપીયા	વિગત
......................./–	અંકે રૂપિયા .... પુરા તા. .... ના રોજ, ... બેન્ક, ... શાખાના ચેક નં.

	.... થી બાનાપેટે ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.
કુલરૂા. ..../–	**અંકે રૂપિયા .... પુરા**

ઉપરોકત રકમ મળ્યાની પહોંચ વેચાણ લેનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. વેચાણ લેનારે તથા વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૧૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નકકી કરેલ છે જે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. મજકુર મિલકતની કુલ કિંમત પૈકી ચુકવવાની થતી બાકીની રકમ બીજીતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૨) સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમત બીજીતરફવાળાએ સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) આ કરારની મુદત આજરોજથી **તારીખ ૩૧–૫–૨૦૨૭** ની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકત પેટે ચુકવવાની થતી બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની છે.

ક્રમ	**બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી**	**અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી**
૧.	બુકિંગ સમયે.	૧૦.૦૦% રકમ
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી.	૩૦.૦૦% રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી.	૪૫.૦૦% રકમ

૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી.	૭૦.૦૦% રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટરની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૭૫.૦૦% રકમ
૬.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૫.૦૦% રકમ
૭.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૯૦.૦૦% રકમ
૮.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૯૫.૦૦% રકમ
૯.	બી.યુ.સી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦.૦૦% રકમ

નોંધ :– ઉપરોકત દર્શાવવામાં આવેલી સદરહુ મીલકતની વેચાણ અવેજ ચુકવવાની મુદતમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પરસ્પર સંમતિથી તેમાં વધારો ઘટાડો કરી શકશે.

ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોકત નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા મજકુર મિલકતનું બીજીતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ

કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.: ૩૧–૫–૨૦૨૭ સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી/માનવસર્જીત આફતો જેવીકે યુધ્ધ, હુલ્લડ, વાવાઝોડું, પુર, રોગ ચાળો, ભૂકંપ, આંતરિક વિગ્રહ, દૈવી આપતિ, સરકાર/સક્ષમ સત્તા મંડળ અદાલતની નોટીસ હુકમ વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળાએ જો ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાને મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાએ વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૫) વધુમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો એકતરફવાળાએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ–ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો એકતરફવાળા ઉપર

સદરહું મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને મજકુર મીલકતનું બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ કરી આપેલ આ વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો તમોને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાળાના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ પાવર લિ./યુ.જી.વી.સી.એલ.(જી.ઈ.બી.), અદાણી ગેસ લી., મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફીસ, વગેરે જગ્યાએ બીજીતરફવાળાએ તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલ્કતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. મજકુર મીલકતમાં એર કન્ડીશનર (એસી) ના આઉટર યુનિટ સદરહુ બીલ્ડીંગમાં નિયત કરેલ જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ લગાવી શકાશે નહી. સદરહુ મીલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના જાહેરાતના બોર્ડ લગાવી શકાશે નહી. સદરહુ મીલકતના બીલ્ડીંગમાં ભવિષ્યમાં આઉટર એલીવેશનમાં એકજ સરખો કલર રાખવાનો રહેશે. સદરહુ મીલકતના બિલ્ડીગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૮) સદરહુ સ્કીમના ફલેટના માલિકે પોતાનાં વાહનો મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં. વધુમાં દુકાનના માલિકે પોતાનાં તથા તેઓના ગ્રાહકના વાહનો મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મજકુર મિલકતના આગળના ખુલ્લા ભાગની પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની કે અન્ય કોઈ બ્લોક નીચેની જગ્યામાં પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ દુકાન હોલ્ડર કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાધકામ કરી શકશે નહી કે કોઈપણ જાતનો માલ સામાન કે અન્ય અડચણ થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકી શકશે નહી કે કોઈપણ જાતના શેડ બાંધી શકશે નહી.

(૯) સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહી તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહી.

(૧૦) બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને આ બાબતે બીજીતરફવાળા કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(૧૧) સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારની રૂઈએ વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી તથા કોઈપણ પ્રકારે ભાડે કે પેટાભાડે આપવા હક્કદાર નથી અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકત ત્રાહીતને વેચાણ કરવા હકકદાર બનશે. વધુમાં બીજીતરફવાળાના આ કૃત્યથી એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળાએ

ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૧૦ % રકમ તથા વેચાણ લેનારના કૃત્યથી એકતરફવાળાને થયેલ તમામ નુકશાનની રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પરત કરશે અને આ અંગેનો એકતરફવાળાનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે બીજીતરફવાળા કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૨) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(૧૩) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લિ./યુ.જી.વી.સી.એલ., અદાણી ગેસ લી કે અન્ય કરવેરા, સેસ, ટેકસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે. સદરહુ કરાર અમલમાં હોય તે સમય દરમિયાન અને ત્યારબાદ સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પાડતા કોઈપણ પ્રકારના કરવેરા, વેરા કે ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. વધુમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરવામાં આવે તે દરમિયાન સદરહુ મિલકતને લગતા જે કોઈપણ સરકારી અર્ધ–સરકારી કરવેરામાં ફેરફાર થવાથી જે કોઈ કરવેરા ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તે બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરી આપવાના છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૪) વેચાણ લેનાર કે અન્ય યુનીટ ધારકો કોઈપણ સમયે ભવિષ્યમાં સ્કીમનું નામ **"મની પ્લાન્ટ રેસીડેન્સી"** નામ બદલી શકશે નહીં.

(૧૫) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં

આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૫–એ) જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાળાની કસુરને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(૧૫–બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહુ યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(૧૫–સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડકટસમાં જો સ્વભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક રીતેની અને મંજુરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૫–ડી) જયારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને અને બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય, તે પહેલા જો ડીફેકટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી યુનિટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/સર્વિસ સોસાયટીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય અને તેમાં કોઈ ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૫–ઈ) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(૧૫–એફ) જો સર્વિસ સોસાયટીએ અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(૧૫–જી) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૧૫–એચ) ડ્રેનેજ લાઈન વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૧૫–આઈ) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શકિતશાળી વોશીંગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફલોરના જોઈન્ટસ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૧૫–જે) બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળા ની થશે નહીં. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની પુર્વે લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલુ હશે, તો

તેની ખામીની/નુકશાનીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(૧૬) સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવી સર્વિસ સોસાયટીની રચના થાય અથવા તેવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે સદરહુ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનીટ દીઠ વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહું રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહું રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૧૭) એકતરફવાળા આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહું મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને આવો કોઈ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો મજકુર મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ–વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ–વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૯) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા 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 કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૦) સદરહું યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવતા ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની એકતરફવાળા દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત એકતરફવાળા દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાર્પેટ એરીયા હશે તો એકતરફવાળા નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. બીજીતરફવાળાને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે

તો એકતરફવાળા વેચાણ અવેજની ચુકવણીની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં બીજીતરફવાળા પાસેથી તેની માંગણી કરશે.

(૨૧) સદરહું મિલકતના વેચાણ ના વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારના અધિકૃત એડવોકેટ થકી કરવાનાં રહેશે અને સદરહું મિલકતના આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત કાયદા અને નિતિ નિયમ મુજબ લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પુટર કે ટાઈપીંગ વગેરે તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો છે.

(૨૨) બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ તથા સદરહું મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ બાબતે બીજીતરફવાળાને કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

(૨૩) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર (૧૫) દિવસની અંદર સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વિજળી–પાણી, ગેસના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ, અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરિટી અંગેની તેઓના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે.

(૨૪) એકતરફવાળા આ કરારની કોઈ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે તો તે અંગેની જાણ કરતી પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પુરા પાડેલા સરનામે રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અથવા બીજીતરફવાળાએ પુરા પાડેલા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ–મેઈલથી બીજીતરફવાળાને

આપવાની રહેશે, બીજીતરફવાળા નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમયગાળો પુરો થયે વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે જો એકતરફવાળા શરતભંગના કારણે એકતરફી રદ કરે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી/કરાવી શકશે નહી તેમજ એકતરફવાળા વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહી. તેમ છતાં જો કરે કરાવે તો તે તમામ આ બાનાખતમાં નક્કી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે (વેચાણ લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળો દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં વેચાણ લેનારના ભાગમાં વરાડે આવતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

(૨૫) જો બીજીતરફવાળા ભારતીય મૂળના બિનનિવાસી/વિદેશી નાગરિક છે તો ભારતીય મૂળના બિન નિવાસી/વિદેશી નાગરિક યુનિટ મેળવવા અથવા તેની તબદીલી માટેની કોઈપણ રકમ મોકલવા સંબંધિત ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અને ભારતીય રિઝર્વ બેન્કના નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈઓનું પાલન બીજીતરફવાળા કરવા સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે. આવા નિયમોનું પાલન ચુસ્ત રીતે કરી એકતરફવાળાને સંતુષ્ટ કરશે. જો નિયમોના પાલનમાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર તેની વિવેકબુધ્ધિથી સદરહુ યુનિટની ફાળવણી રદ કરી શકે છે.

(૨૬) સદરહુ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરેની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

(૨૭) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૩૯૩૩ સમચોરસમીટર 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 એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૫૮૯૯.૫૦ સમચોરસમીટર ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. વેચાણ આપનારે, સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૫૭૫૫.૬૫ સમચોરસમીટર નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને લખાવી લેનારએ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને વેચાણ આપનારે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત વેચાણ આપનારને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૨૮) મજકુર સ્કીમમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ મનીપ્લાન્ટ રેસીડેન્સી નામની સ્કીમના બિલ્ડીંગ નાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ દુકાન નંબર ૦૧ ની ઉપર આવેલ ૩૦.૯૬ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે દુકાન નંબર ૧૦૧ માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે. અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશના કાયમી હક્કો દુકાન નં. ૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. મની પ્લાન્ટ રેસીડેન્સી નામની સ્કીમના બિલ્ડીંગનાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ દુકાન નંબર ૧૧ ની ઉપર આવેલ ૨૩.૪૨ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે દુકાન નંબર ૧૦૯ માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે. અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશના

કાયમી હક્કો દુકાન નં.–૧૦૯ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. મની પ્લાન્ટ રેસીડેન્સી નામની સ્કીમના બિલ્ડીંગનાં ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ દુકાન નંબર ૧૦૭,૧૦૮ અને ૧૦૯ ની ઉપર આવેલ ૩૧.૯૯ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે ફલેટ નંબર એ–૨૦૧ માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે. અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશના કાયમી હક્કો ફલેટ નં.–એ/૨૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. મની પ્લાન્ટ રેસીડેન્સી નામની સ્કીમના બિલ્ડીંગ નાં ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ દુકાન નંબર ૧૦૧,૧૦૨ અને ૧૦૬ ની ઉપર આવેલ ૫૪.૪૬ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે ફલેટ નંબર એ–૨૦૨ માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે. અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશના કાયમી હક્કો ફલેટ નં.–એ/૨૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે.

મની પ્લાન્ટ રેસીડેન્સી નામની સ્કીમના બિલ્ડીંગનાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ મીટર રૂમની ઉપર આવેલ ૩૪.૩૭ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે ફલેટ નંબર બી–૧૦૧ માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે. અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશના કાયમી હક્કો ફલેટ નં.–બી/૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. મની પ્લાન્ટ રેસીડેન્સી નામની સ્કીમના બિલ્ડીંગનાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીંગની ઉપર આવેલ ૨.૮૬ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે ફલેટ નંબર બી–૧૦૨ માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે. અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે

ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશના કાયમી હક્કો ફ્લેટ નં.–બી/૧૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. મની પ્લાન્ટ રેસીડેન્સી નામની સ્કીમના બિલ્ડીંગ નાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ મીટર પાર્કીંગની ઉપર આવેલ ૨.૮૯ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે ફ્લેટ નંબર બી–૧૦૩ માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે. અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશના કાયમી હક્કો ફ્લેટ નં.–બી/૧૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે.

ઉપરોકત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ ઉપરોકત જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર દ્વારા તે ખુલ્લી જગ્યાની યોગ્ય જાળવણી થાય તેમજ કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે સારૂ કાયમી વપરાશના હક્ક આપવામાં આવેલ છે, જેથી કરીને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યોના સ્વાસ્થ્યને ખરાબ અસર ના થાય તે રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. સદરહુ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ કોઈ પણ પ્રકારના વધારાના બાંધકામ કર્યા વગર કરવાનો રહેશે. તથા તેવી ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારના એડવટાઈઝ બોર્ડ/હોર્ડીંગ્સ, મોબાઈલ ટાવર મુકી શકાશે નહી.

ઉપરોકત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર જ વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ મજકુર સ્કીમના તમામ સભ્યોને તેઓ દ્વારા સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ યુનિટ ખરીદ કરતી વખતે એકતરફવાળાએ કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોકત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારની અંગત છે અને રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

ઉપરોકત જણાવેલ ટેરેસ સિવાયના કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ ઉપભોગ સદરહું સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો રહેશે.

(૨૯) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ મિલકત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક કે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફકત પેસેન્જર વીહીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે.

(૩૦) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમાં જણાવેલ પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષ્ચર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર સદરહુ મિલકતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજુતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

પરિશિષ્ટ

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૨ (વાડજ) તાલુકો : સાબરમતીના મોજે ગામ વાડજ ની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં. ૪૦૦ ની ૩૪૪૦ સમચોરસમીટર જરાયત જમીન તથા પો.ખ.અ ની ૨૦૨ સમચોરસમીટર એમ મળી કુલ ૩૬૪૨ સમચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૮ (નવા વાડજ) માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૫૪ ની ૨૧૮૫ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન માં બહુહેતુક હેતુના યુનિટોની **“મની પ્લાન્ટ રેસીડેન્સી”** નામની સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર .... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સ. ચો. મીટર તથા .... સમચોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા .... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા એમ મળી કુલ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... સમચોરસમીટર જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને તેમજ એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ તારીખઃ / /૨૦૨૨

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

————————————————————

વેસ્ટપોર્ટ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર પ્રા. લિ.

એ નામની પ્રાઈવેટ લિમીટેડ કંપની
ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડીરેકટર
શ્રી ....
(વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)

(૧)———————————— (૨)————————————

સાક્ષી   સાક્ષી

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩ર (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

——————————————————
વેસ્ટપોર્ટ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર પ્રા. લિ.

એ નામની પ્રાઈવેટ લિમીટેડ કંપની
ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડીરેકટર
શ્રી ....
(વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)

——————————————————————
શ્રી ....
(વેચાણ લેનાર– બીજીતરફવાળા)