કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના સબડીસ્ટ્રીકટ કલોલ તાલુકાના મોજે.કલોલ ગામની સીમના સર્વે નં.૬૩૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦૦-૪૫-૫૩ તેના ચો.મી.૪૫૫૩ કે જે જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૫ (કલોલ-[illegible]-બોરીસણા)માં સમાવેશ થતા જેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૩ ફાળવેલ છે. તેના ચોરસ મીટર ૨૭૫૧.૦૦ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર રાધે બંગ્લોઝના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ બંગલો નંબર :-............ ની.......... ચો.મી.ની જમીન તથા રોડ રસ્તાના અને કોમન પ્લોટની પ્રમાણસર વહેંચાયેલ....... ચો.મી. મળી કુલ......... ચો.મીટરની જમીન તથા સદર પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ ....ચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા (નેટ કારપેટ એરીયા.......ચો.મીટર તથા બાલ્કની/ઓપન ટેરેસ અને વરંડાનો કારપેટ એરીયા........ચો.મી. એ રીતે બાલ્કની વરંડા અને ઓપન ટેરેસ સાથેનું કુલ કારપેટ એરીયા..............ચો.મી.)ના બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજા વિનાનો બાનાખતનો કરાર.

AUTHORISED SIGNATORY

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના અથવા એક તરફવાળા લખી આપનાર

એક તરફવાળા :- માધવ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદારો વતી વહીવટ કર્તા
ભાગીદાર પટેલ ભૂમેશ પ્રવિણકુમાર
(પાન નં.ABDFM0316P)
ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર
રહે.પી-૬૦૧, ઇન્ફ્લક્ષ ટાવર, ગુરૂકુળ રોડ,
મેમનગર, અમદાવાદ.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં એક તરફવાળા અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર/ડેવલોપર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના અથવા બીજુ તરફવાળા લખાવી લેનાર

____

____

____

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજુ તરફવાળા અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

બંને પક્ષ વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવે છે કે....

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે.કલોલ ગામની સીમના સર્વે નં.૯૩૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦૯-૬૫-૫૩ તેના ચો.મી.૯૬૫૫૩ કે જે જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૫ (કલોલ-સઇજ-બોરીસણા)માં સમાવેશ થતા જેને ફાઇનલ પ્લોટ નં.૧૮૩ ફાળવેલ છે. તેના ચોરસ મીટર ૨૦૧૧.૦૦ ની બિનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

MADHAV CORPORATION

AUTHORISED SIGNATORY

મજકુર મોજે-કલોલની સીમના સર્વે નં.૯૩૨ પૈકી ની ૪૫૫૩ ચો.મી. ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતી જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫ (કલોલ-સોલા-બોરીસણા)માં કરતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૮૩ની ૨૭૧૧ ચો.મી. જમીન અમો એક તરફવાળાના ઓ એ તેના અગાઉના જમીન માલિકો પાસેથી રજી.વે.દ.નં.૬૧૯૧ થી તા.૦૨-૦૮-૨૦૧૬ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે. મજકુર વેચાણની નોંધ રેકર્ડ ઓફ રાઈટ્સમાં પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારથી મજકુર બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો એક તરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

મજકુર મોજે-કલોલની સીમના સર્વે નં.૯૩૨ પૈકી ની ૪૫૫૩ ચો.મી. ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતી જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫ (કલોલ-સોલા-બોરીસણા)માં કરતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૮૩ની ૨૭૧૧ ચો.મી. જેનું ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૧૧ ચો.મી. નિર્ધારિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદર જમીનના મે.જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરની કચેરીના હુકમ નંબર સીબી/જમીન/બીખે/એનએ/ટપ/૧૯૫વશી/૧૫૯૫૨ થી ૧૫૯૬૭/ ૨૦૯૫ તા.૨૯-૫-૨૦૧૬ના રોજથી બીન ખેતીમાં રૂપાંતરીત કરવામાં આવેલ છે. જેની રેવન્યુ રેકર્ડ નોંધ નં.૧૫૭૭૨ તા.૨૬-૮-૨૦૧૭ થી સદર નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહું જમીન ઉપર ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝ સ્કીમના મકાનોનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમોએ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) પાસેથી રજાચીઠ્ઠી નં.ઔડા/૧૬-૮-૨૦૧૮/૯૯૬૯૧૩/૦૦૦૦૦૯ તા.૧૭-૯-૨૦૧૮ના રોજના હુકમથી વિકાસ પરવાનગી મેળવેલ છે.

ત્યારબાદ અમો એક તરફવાળાએ સદરહું બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન માટે મળેલ બિનખેતીની પરવાનગીની શરતોને આધિન તથા મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે રહેણાંકના હેતુ માટે અલગ અલગ ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝનું બાંધકામ કરવા માટે સાંઈ બંગ્લોઝના નામે ઓળખાતી બાંધકામની સ્કીમ મુકી મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. સદર આવી યોજના સાંઈ બંગ્લોઝ ના નામથી ઓળખાય છે જેને હવે પછી આ કરારમાં મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને તે મુજબ સદર યોજનામાં ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝ સ્કીમના યુનિટની સ્કીમ મુકેલ છે અને મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર મજકુર સ્કીમને ડેવલોપ કરવાનું નક્કી કરી અને સ્કીમમાં આવેલ યુનીટો જે તે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

AUTHORISED SIGNATORY

આમ, એકતરફવાળા સદરહું જમીનના માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર છે અને સદરહું જમીન ઉપર પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ)ની જમીન પર બિલ્ડીંગ બાંધવાનો હક્ક અને અધિકૃતિ ધરાવે છે અને કબજો ધરાવે છે.

અમો એક તરફવાળા ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીન પર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર વાળા કુલ્લે બંગ્લોઝના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજી તરફવાળા એવા અલોટીને એક તરફવાળા એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં આવે કે શ્રી બંગ્લોઝ નામની સ્કીમમાં (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ બિલ્ડીંગ અથવા પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે)................ નંબર ધરાવતો યુનિટ (હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ યુનિટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળા અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ ગાંધીનગર ખાતે ....નંબરથી નોંધણી કરાવેલ છે અથવા તો તેવી નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી ચાલુમાં છે/ અરજી કરેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરીશીષ્ટ-એમાં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર હોઈ, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે યુનીટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજી તરફવાળાની માંગણીથી એક તરફવાળાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સાબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને એક તરફવાળાના આર્કીટેક્ટ (એન્જીનીયર) પ્રફુલ એ. શ્રીમાળી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આયોજનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ - ૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત નિયમન તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજી તરફવાળાને તપાસવા માટે સોંપેલ છે અને બીજી તરફવાળાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

MADHAV CORPORATION
AUTHORISED SIGNATORY

એક તરફવાળાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ)ની અધિકૃત નકલો કુલેલા બંગલોઝનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના એક તરફવાળાના હકકની પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક - ૬ ની ઉતારો અથવા અન્ય સબંધિત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજુ તરફવાળાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજુ તરફવાળાને સંતોષ થયો છે.

અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજુ તરફવાળાએ તપાસી છે, અને સમજી વિચારીને આ યુનીટ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

એક તરફવાળા દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર યુનીટનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ મુળભૂત જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજુ તરફવાળાએ તપાસી છે.

બીજુ તરફવાળા જે ખરીદ કરવા સમંત થયા છે, તે બિલ્ડીંગના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર- એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળા ઉકત બિલ્ડીંગ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાશે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજૂર કરતી વખતે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન એક તરફવાળાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ઉકત બિલ્ડીંગ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજુ તરફવાળાએ ઉકત પરિયોજનામાં બંધાયેલ રહેલા યોજનામાં આવેલ...... માળ પર યુનીટ નં..........ની ફાળવણી કરવા માટે એક તરફવાળાને અરજી કરી છે, અને તે અરજીના આધારે એક તરફવાળાએ બીજુ તરફવાળાને આ કરારથી યુનીટ નં.........નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

MADHAV CORPORATION
AUTHORISED SIGNATORY

ઉક્ત યુનીટ નં.........નો કારપેટ એરિયા...........ચો.મી. છે. (કારપેટ એરિયા એટલે યુનીટની બહારની ૧૦૦ મીમી પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની પાર્ટિશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ એક તરફવાળા એ બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજી તરફવાળાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

સદરહું પરિયોજના પૂર્ણ થયે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનો વણ-વહેંચાયેલ કોમન એરીયાનો હિસ્સો તથા પરિયોજનાની તમામ કોમન સગવડો અને ફેસીલીટીઝ તથા સર્વિસીસ "રેરા અધિનિયમ ૨૦૧૬" ની જોગવાઈઓ મુજબ આ પ્રોજેક્ટ માટે રચવામાં આવનાર "સર્વિસ સોસાયટી" ને તબદીલ કરવાની રહેશે અને આ વણ-વહેંચાયેલ કોમન એરીયા તથા કોમન સગવડો અને સર્વિસીસનો વહીવટ સદર સર્વિસ સોસાયટી કરશે અને તેના ઓક્યુપન્સીના હક્કો પણ સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે.

સદરહું પરિયોજનામાં કોઈપણ એલોટી મેમ્બરને પાર્કીંગ ગેરેજની જગ્યા સ્વતંત્ર રીતે એલોટ કરેલ નથી કે વેચાણ કરેલ નથી. સમગ્ર પરિયોજનામાં આવી રીતે દર્શાવેલ તથા ઓપન મુકેલ પાર્કીંગ કે ગેરેજની જગ્યામાં તમામ એલોટી મેમ્બર્સનો એક સરખો કોમન હક્ક રહેશે.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું પ્રમાણિક પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

MADHAV CORPORATION
AUTHORISED SIGNATORY

આ કરાર કરતાં પહેલા, બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાના પાસેથી જે યુનિટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા........................(અંકે રૂપિયા......... પુરા) બીજી

તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ એક તરફવાળાને મળી ગયેલ છે અને તે એક તરફવાળા કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજી તરફવાળાઓ એક તરફવાળાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ એક તરફવાળાએ ઉક્ત યુનીટનાં વેચાણ અને બીજી તરફવાળાના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજૂ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ એક તરફવાળાના આવી યોજનામાં આવેલ ....માળ પર યુનીટ નં............બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજી તરફવાળાના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે....

(૧) એક તરફવાળા સદર પરીયોજનાની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરનાર છે. પરંતુ એક તરફવાળા જો કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા વધારા સિવાય, બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનિટને વિપરિત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજી તરફવાળાની લેખીત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

(૨એ.) યોજનાના....... માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નં....... કે જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. તે યુનીટની ઉચ્ચક કિંમત રૂ.............(અંકે ....) છે અને તે બીજી તરફવાળા ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને એક તરફવાળા તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે, ઉપરોક્ત કિંમતમાં યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસિલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર .... ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે એક તરફવાળાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

(૨બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે યોજનાના .... માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નં........ ની કુલ કિંમત રૂ.....અંકે રૂપિયા......... છે.

CORPORATION

(૫બી) આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા...... અંકે રૂપિયા..............પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં) બીજી તરફવાળાઓ એક તરફવાળાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજી તરફવાળા સહમત થયા છે.

(૧) રૂા...... અંકે રૂપિયા..............પુરા(કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂા...... અંકે રૂપિયા..............પુરા(કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને યોજનાનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં.(૨) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે અને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમ ના હપ્તા બીજી તરફવાળાએ સમયસર એક તરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં)

(૪) રૂા...... અંકે રૂપિયા.............. પુરા.(કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને યોજનામાં આવેલ યુનિટોની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રૂા...... અંકે રૂપિયા..............પુરા.(કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને યોજનામાં દાદર, લિફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરનું પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૬) રૂા...... અંકે રૂપિયા.............. પુરા.(કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને યોજનામાં આવેલ યુનિટોમાં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

AUTHORISED SIGNATORY

(૭) રૂા...... અંકે રૂપિયા..............પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને યોજનાની બીલ્ડીંગનું ફર્નીશ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વીજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરિયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયા ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂા..............અંકે રૂપિયા..............પુરા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાએ યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપ્યેથી/યુનીટનો કબજો બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧૦) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, સોસાયટી, સેલ બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈના નાણાં, આઈ.સી.ના નાણાં, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ, રજી.ફી, વકીલ ફી, બિગર ફાઈલ ચાર્જીસ, સોસાયટીની સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે સબસ્ટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીન ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલાં ચુકવવાના રહેશે.

(૧૧) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એક તરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી, પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ હોય કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું યુનિટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમમાંથી નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૧એફ) જો બીજી તરફવાળા ના નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એક તરફવાળાને કરે તો એક તરફવાળાના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજી તરફવાળાને પહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે પહેલી હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક ૧૨ (બાર) ટકાના દરે બીજી તરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ એક તરફવાળાના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપૂર્ણ સત્તા એક તરફવાળાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેની દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

(૧જી) યોજનાના................બ્લોક ઉપર આવેલ યુનીટ નં...........નો કારપેટ એરીયા ...... ચો.મી. છે જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપ્યા બાદ એક તરફવાળા એ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને ઘટેલા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના ભાગે પુરતી રકમ જ્યારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨ (બાર) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાપણાની રકમ બીજી તરફવાળાએ એકતરફવાળાને ૪૫ દિવસ સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૭ એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧એચ) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સીધાજ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજી તરફવાળાના દ્વારા એક તરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એક તરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ :-પેટા ખંડ ક્રમાંક (૨) અને (૩)માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી બિલ્ડીંગના ભોંયરા તથા સ્લેબની સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨.૧) યોજનાના પ્લાની મંજુર કરાવવી બાબતે અને ત્યારબાદ બીજી તરફવાળાને યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે એક તરફવાળાના સબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સમંત છે.

AUTHORISED SIGNATORY

(૨.૨)બંને પક્ષકારો માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ યોગ્યનું પ્રમાણપત્ર એક તરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજી તરફવાળાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજી તરફવાળાના એસોસીએશન/સોસાયટીને સમયસર સુપ્રત કરવાના રહેશે. સહી.એજ રીતે બીજી તરફવાળાએ પણ ખંડ ૧ (સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ વેરા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી એક તરફવાળાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) મંજૂર યોજનાનું આજની તારીખે કુલ............ચો.મી. એફએસઆઈ મુજબનું આયોજન કરેલ છે, અને સદરહું આયોજનમાં આ કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટ નં.....નો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં એક તરફવાળાને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફએસઆઈ મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપૂર્ણ એફએસઆઈના તમામ હકકો બીજી તરફવાળા એવા એલોટી મેમ્બર્સના રહેશે. સદરહુ આ પરિયોજના પૂર્ણ થયા બાદ કોઈપણ રીતે મળવાપાત્ર વધારાની એફએસઆઈ ઉપર એકતરફવાળા એવા પ્રમોટર કોઈપણ પ્રકારનો હકક રહેશે નહી.

(૪.૧) એક તરફવાળા ઉકત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા બીજી તરફવાળાને યુનિટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજી તરફવાળાના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા પાસે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, એક તરફવાળાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજી તરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ ટકા (બાર)ના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળાના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું મોડુ કરે તો મોડા ચુકવવાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૧૨ (બાર) ટકાના દરે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત બંને પક્ષના આથી સમંત થાય છે.

MADHAV CORPORATION

AUTHORISED SIGNATORY

(૪.૩) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજી તરફવાળાના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજી તરફવાળા કસૂર કરે તો, આ કરાર અંક (૪.૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસૂલ કરવાના એક તરફવાળાના હક્ક ને બાધક બન્યા વિના અને બીજી તરફવાળાના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં વારંવાર કસૂર કરે તો, એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજી તરફવાળાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજી તરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ એક તરફવાળાના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતોના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫માં બીજી તરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એડીથી મોકલવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળાના દ્વારા એક તરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટિસનો સમય પુરો થયા બાદ એક તરફવાળાના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ એક તરફવાળાના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યાથી, કરારની સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ વ્યક્તિને વેચાણ આપ્યા બાદ, વ્યક્તિ ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી એક તરફવાળાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજી તરફવાળાએ તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજી તરફવાળાના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી એક તરફવાળાને આ કરારના ભંગથી થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી કરાર મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એક તરફવાળાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહું બિલ્ડીંગમાં અને પરિયોજનામાં એક તરફવાળાઓ પોતાના ખર્ચે પુરા પાડવામાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની કંપની સહિતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી જોડેલ છે.

MADHAV CORPORATION
[signature]
AUTHORISED SIGNATORY

(૬) એક તરફવાળાઓ યુનીટનો કબજો તા.............ના રોજ અથવા તે પહેલાં બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એક તરફવાળાના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજી તરફવાળાના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યાથી એક તરફવાળાએ બીજા તરફવાળા પાસેથી જેટલી પેટાના અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર મેળવ્યા તારીખેથી તેને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા (૪.૧) માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ યોજના જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એક તરફવાળાના યુનીટની ડિલીવરી કરવા માટેના સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
૩. એક તરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટિરિયલની ડીલીવરીના કારણો.
૪. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ આહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણો.
૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણો.
૬. બીજી તરફવાળાના કે તેના વતી કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા વાદ દાખલ કરાવેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો એક તરફવાળાના પ્રોજેક્ટ કમ્પલીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળાના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહી.

MADHAV CORPORATION
Bhavesh Patel
AUTHORISED SIGNATORY

(૫.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

એક તરફવાળાને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મજકુર યુનીટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજી તરફવાળાના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ સુવિધા એક તરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી યુનીટનો કબજો, ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજી તરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજી તરફવાળાના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખાણકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે એક તરફવાળાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજી તરફવાળાના નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજી તરફવાળાના ખાત્રી બાંહેધરી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજી તરફવાળા આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયા છે. એક તરફવાળાના રચાયેલ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજી તરફવાળા સંમત થયેલ છે.

(૫.૨) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી એક તરફવાળાના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાના પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજી તરફવાળા પોતાના અગત્યતાના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળાના પાસેથી મેળવીને બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

MADHAV CORPORATION

AUTHORISED SIGNATORY

(૫.૩) બીજી તરફવાળાના યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

એક તરફવાળાના તરફથી ખંડ ૫.૧ મુજબની નોટિસ જાણ કરવામાં આવવાથી બીજી તરફવાળાએ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજી તરફવાળાના પેરા ૫.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને યુનીટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનીટના મેઈન્ટેનન્સમાં નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. સહી.

(૫.૪) બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ક્ષતિ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજી તરફવાળાની, એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો એક તરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજી તરફના કે તેના વતીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન કરેલ હશે તો, એક તરફવાળાના બીજી તરફવાળાને વળતર ચૂકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

એક તરફવાળા એવા પ્રમોટર્સ દ્વારા બીજી તરફવાળા એવા એલોટી મેમ્બર્સને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સર્વિસીસ એમેનીટીઝ અને કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી બીજી તરફવાળાઓએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોની સાથે મળીને કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નક્કી થાય તે પ્રમાણે વરસો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત તથા જાળવણી કરવાની રહેશે અથવા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે પ્રમાણે નક્કી થાય તે પ્રમાણે બીજી તરફવાળાએ કરારનામા પછી વર્તવાનું રહેશે.

(૫.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન

૧. જો બીજી તરફવાળાના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે

AUTHORISED

કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એકતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાન, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણો તથા બીજી તરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય, કે બીજી તરફવાળાના યુનીટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને તેથી એક તરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૫.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :

૧. જો બીજી તરફવાળા દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે ઉપકરણો સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એક તરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલું યુનીટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવીધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક પાર્ટનું તથા અન્ય પાર્કીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજી તરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં આવ્યા તો

AUTHORISED SIGNATORY

સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી અને આવી એક તરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૫) લીફ્ટ :-

૧. બીજી તરફવાળાએ કબજો લેતા પહેલાં લીફ્ટ લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કામગીરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/ કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજી તરફવાળાના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી અને આવી એક તરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજી તરફવાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તે તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષકારની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દૂર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૮) બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરવાનો છે. બિલ્ડીંગમાં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજી તરફવાળાના એટલે ખરીદનારને સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

MADHAV CORPORATION

AUTHORISED SIGNATORY

(૬) બીજી તરફવાળાએ બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પછાત જે કહી તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એક તરફવાળા દ્વારા સૂચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષકારે મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૫ દિવસની અંદર એક તરફવાળાને પરત આપવાનાં રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી એક તરફવાળાના સમયસર સૂચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. સુચીતરૂપ પેટા- નિયમો, સમજુતી પત્ર અને ધારા-ધોરણોમાં તથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓનાં રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૬/૧) સુચીત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજી તરફના પરિયોજનાની જમીન અને બિલ્ડીંગનાં સંદર્ભમાં આઉટ ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુધારાઈ વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ ઓફીસ ખર્ચ ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળાના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના ભાગની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવશે, વધુમાં બીજી તરફવાળાના સંમત થાય છે કે, જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળાના એક તરફવાળાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂ........ ની કામ ચલાઉ હપ્તો ચુકવવા રજુઆતોથી અને સંમત છે. બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ એક તરફવાળાના પાસે જ રહેશે.

MADHAV CORPORATION

AUTHORISED SIGNATORY

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવી, બીજુ તરફવાળાને ચૂકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજુ તરફવાળાએ ઉક્ત બિલ્ડીંગ કે વિસ્તારની કબજો સોંપવાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે તેવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચૂકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉક્ત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી/સોસાયટીની રચના સબંધી તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો બનાવવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા એક તરફવાળાના વકીલશ્રીને જે ફી ચૂકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાઓ બીજુ તરફવાળાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજુ તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી ચૂકવવાની રહેશે.

(૧૨) એક તરફવાળા દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી/સોસાયટીને જ્યારે યોજનાની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચૂકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમનો બીજુ તરફવાળાને ફાળે આવતી રકમ બીજુ તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી ચૂકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજૂઆત અને બાંહેધરી

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો એક તરફવાળા ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એક તરફવાળા ધરાવે છે.

૨. એક તરફવાળા પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને એક તરફવાળા પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

MADHAV CORPORATION

AUTHORISED SIGNATORY

૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૫. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ તથા તેની વિંગ અંગે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે ઉપરાંત ઉક્ત બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એક તરફવાળાઓ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, યોજના અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૬. એક તરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એક તરફવાળાઓ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજી તરફવાળાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

૭. એક તરફવાળાઓએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત યુનીટ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળની બીજી તરફવાળાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. એક તરફવાળા ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓને માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજી તરફવાળાને ઉક્ત યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૯. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે બીજી તરફવાળા એસોસીએશનને એક તરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરશે.

MADHAV CORPORATION
Bhavesh P. Patel
AUTHORISED SIGNATORY

૧૦. એક તરફવાળાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં, પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧. દાખલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે એક તરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી પદ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ એક તરફવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૨) ખરીદી કરનાર પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે...

૧. બીજી તરફવાળાને યુનીટનો કબજો જયારથી સોંપવામાં આવે તે તારીખથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે યુનીટની ખુબજ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને યુનીટ જેમાં આવ્યું છે તેનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગના નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધમાં કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડ ફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોયતે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજી તરફવાળાએ અત્રેથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. બીજી તરફવાળા યુનીટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલ છે તે યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા માટે સબંધિત સ્થાનિક અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને બિલ્ડીંગના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના

MADHAV CORPORATION
[signature]
AUTHORIZED SIGNATORY

હોય, તેમ છતાં બીજી તરફવાળા દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે બિલ્ડીંગને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજી તરફવાળા તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે, તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સમયએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૩. બીજી તરફવાળાના ઉક્ત યુનીટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે- કરાવશે અને યુનીટને એક તરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમનો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ મજકુરલ બિલ્ડીંગમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટમાં કરવા કરાવવાનું નથી. બીજી તરફવાળા દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજી તરફવાળા જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા સામે કોઈપણ વાદવિવાદ અંગેનો કોઈપણ દાવોદાર કરવાના બીજી તરફવાળા ના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

૪. બીજી તરફવાળા દ્વારા યુનીટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડ ફોડ કરવા- કરાવવાની નથી કે યુનીટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારા- વધારો કરવા- કરાવવાનો નથી કે બીજી તરફવાળાએ બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના યુનીટની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર યુનીટની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એક તરફવાળાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પૂર્વ મંજુરી વિના બીજી તરફવાળાએ યોજનામાં તેના બિલ્ડીંગમાં કે યુનીટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડ-ફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા- કરાવવાનું નથી તેમજ છેદ્ર પાડવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર યોજનાને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

AUTHORISED SIGNATORY

૫. બીજી તરફવાળા દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા- કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી યોજનાની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ યુનીટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર કરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને એવું કોઈ કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા- કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળા કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત બીજી તરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

૬. બીજી તરફવાળાએ યુનીટમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને બિલ્ડીંગમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭. એક તરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજી તરફવાળાએ મજકૂર યોજનામાં આવેલ વીજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ખર્ચનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮. બીજી તરફવાળાને યુનિટ જે હેતુ માટે એક તરફવાળાએ ફાળવેલ છે. તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં વધેલો વધારો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૯. આ કરાર હેઠળ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજી તરફના દ્વારા યુનિટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ વ્યક્તિને સોંપણી કરી શકશે નહી.

MADHAV CORPORATION

AUTHORISED SIGNATORY

૧૦. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર યોજના અને તેમાં આવેલ યુનીટની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ યોજના સબંધીત તથા અન્ય બાબતો સબંધીત નિયમો, વિનીયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કોઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજી તરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે તે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજી તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

૧૧. પહેલા પક્ષવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એન્જીનીયરોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત યોજના અથવા યુનીટના કોઈપણ ભાગમાં બીજી તરફવાળાએ તે બિલ્ડીંગની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૨. એક તરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એન્જીનીયરોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિવાર જનોની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષવાળાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા યુનીટમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૪)બીજી તરફવાળાના તરફથી એક તરફવાળાને એડવાન્સ પેટે અથવા બાકાત પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને એક તરફવાળાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬)આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉક્ત યુનીટ અથવા બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા ખરીદી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી, બીજી તરફવાળાના સાથે યુનીટનો વેચાણનો

NACHAM CORPORATION
AUTHORISED SIGNATORY

કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજુ તરફવાળાના કોઈ હક્ક, દાવો ઉઠાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એક તરફવાળાની માલીકીની રહેશે અને આ સોસાયટીની રચના થઈ ગયા બાદ એક તરફવાળાએ આ તમામ હક્કો સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં હસ્તાંતરણ કરવાના રહેશે. આ કરારના આધારે બીજુ તરફવાળાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ વેચાણ, ભાડાથી કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) એક તરફવાળાના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ યુનીટ નં.........ને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહી અને જો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો એક તરફવાળાના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાંય એક તરફવાળાના દ્વારા કરવામાં આવેલ એવો સાનગીરો કે બોજો, યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સમંત થનાર બીજુ તરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર

એક તરફવાળાના આ કરાર બીજુ તરફવાળાને મોકલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બન્ને તરફવાળાને બંધનકર્તા નથી, જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ના થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજુ તરફવાળાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીતના આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજુ તરફવાળાએ પોતાની સહી સમંતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજુ તરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને એક તરફવાળાએ નક્કી કરેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજુ તરફવાળાએ સબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં હાજર રહી જરૂરી સહીઓ/સાક્ષીઓ કરી કરાર કાયદેસર રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનો રહેશે. કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને તરફવાળાઓને બંધનકર્તા રહેશે. એક તરફવાળા તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજુ

MADHAV CORPORATION
AUTHORISED SIGNATORY

તરફવાળાના કરાર પર સહીઓ કરી એક તરફવાળાને પરત ના મોકલે અથવા એક તરફવાળાના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળાના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો એક તરફવાળાના આ ચૂકને સુધારી લેવા માટે બીજી તરફવાળાને નોટીસ મોકલાશે અને બીજી તરફવાળાના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચૂક સુધારી ન લે તો બીજી તરફવાળાની યુનીટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષકારે સદંર્ભમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષકારને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાનો રહેશે. તથા એક તરફવાળા દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજી તરફવાળાના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, દાવાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજી તરફના જવાબદાર ગણાશે અને બીજી તરફના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને તરફનાને બંધનકર્તા બનશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસૂચીઓ અને જોડાણો સહીત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને તરફનાઓ પક્ષોનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર વિકેતા બિલ્ડીંગના યુનીટ અંગે બંને તરફ પક્ષો આ કરાર વિષયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં, તેનાં બંને તરફવાળાઓની લેખીત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) કરારની જોગવાઈઓ બંને તરફનાને તેમજ બીજી તરફનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીનાં ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજી તરફના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

MADHAV CORPORATION

AUTHORISED SIGNATORY

આ કરાર કરનાર બંને તરફવાળાઓ સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઊભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ કરજો/ હેતુઓ/ ઇન્સ્ટ્રુક્ટ યુનીટના હવે પછીના પછીના બીજુ તરફવાળાના સાથે જોડનારા (એસોસીએટ્સ) તથા બીજુ તરફના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્ર પણે યુનીટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત (SEVERABILITY)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા ભિન્ન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારનો 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 રદ્ થયેલી ગણાશે. આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર

હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ આ કરારમાં જયા પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજુ તરફનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સાથીઓની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનીટોના/પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધીત યુનીટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ

બંને તરફવાળાઓ એવી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઊભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

MADHAV CORPORATION

AUTHORISED SIGNATORY

(૨૫) અમલનું સ્થળ

આ કરાર એક તરફવાળાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એક તરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને તરફવાળાઓ પરસ્પર સમજુતી સાધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે [illegible] રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે

(૨૬) બીજુ તરફવાળાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજૂ કરવાનો છે અને એક તરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષકારો એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એડીથી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>એક તરફવાળાનું નામ અને સરનામુ :-</u>

માધવ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદારો વતી વહીવટ કર્તા
ભાગીદાર પટેલ ભુમેશ પ્રવિણકુમાર
(પાન નં.ABDFM0316P)
ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર
રહે.પી-૬૦૫, ઈન્દ્રપ્રસ્થ ટાવર, ગુરૂકુળ રોડ,
મેમનગર, અમદાવાદ.

<u>બીજુ તરફવાળાનું નામ અને સરનામું</u>

____

____

____

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને તરફવાળાએ એક-બીજાને રજી.પોસ્ટ એડીથી કરવાની રહેશે બંને તરફવાળાઓની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર તરફવાળાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીસ (સુયોજીત ખરીદનાર)

બીજી તરફના સાથે મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં એક તરફના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજી તરફવાળાના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી સંબંધી તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષકારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ (DISPUTE RESOLUTION)

બંને તરફવાળાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીઅલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને કે REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT 2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને GUJ. RERA AUTHORITYને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે ગાંધીનગર જીલ્લાની હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સામે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ ....શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

MADHAV DEEP ...

AUTHORISED SIGNATORY

પરિશિષ્ટ-૧

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે.કલોલ ગામની સીમના સર્વે નં.૯૩૪ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦૦-૪૫-૫૩ તેના-ચો.મી.૪૫૫૩ કે જે જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૫ (કલોલ-સોલા-બોરીસણા)માં સમાવેશ થતા જેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૩ ફાળવેલ છે. તેના ચોરસ મીટર ૪૫૫૧.૦૦ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝની સ્કીમ કે જે શ્રી બંગ્લોઝના નામથી ઓળખાય છે.

રે.સર્વે નં.૯૩૪ નાં ખુંટની વિગતો

પૂર્વે :- નાળીયા રસ્તો અને રે.નં.૧૦૦૧/૧
પશ્ચિમે :- રે.સ.નં. ૯૨૯ અને ૯૩૧
ઉત્તર :- નાળીયા રસ્તો અને રે.નં.૧૦૧૨
દક્ષિણ :- રે.સ.નં. ૯૩૩

ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૮૩નાં ખુંટની વિગતો

પૂર્વે :- ૧૨.૦૦ મીટર પહોળો જાહેર રસ્તો
પશ્ચિમે :- ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૮૪
ઉત્તર :- ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૫૩/૪
દક્ષિણ :- ૧૨.૦૦ મીટર પહોળો જાહેર રસ્તો

પરિશિષ્ટ-૨

ઉપરોક્ત રીતે પરિશિષ્ટ-૧માં જણાવેલ જમીન પૈકી સદર યુનીટને ફાળવેલ ....ચો.મી. જમીન તથા સદર યુનીટને ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાની...... સમ ચો.મી. જમીન તથા

<u>પરિશિષ્ટ-એ</u>

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-બમાં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત થયે બંગ્લોઝ નામના બિલ્ડીંગમાં ....માળે આવેલ યુનીટો પૈકી યુનીટ નં........ ના બાંધકામવાળી મિલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા ..... ચો.મીટર (નેટ કારપેટ એરીયા.......ચો.મીટર તથા બાલ્કની/ઓપન ટેરેસ અને વરંડાનો કારપેટ એરીયા........ચો.મી. એ રીતે બાલ્કની વરંડા અને ઓપન ટેરેસ સાથેનું કુલ કારપેટ એરીયા..............ચો.મી.) છે અને બિલ્ટઅપ એરીયા.......... ચો.મીટર છે. તે બંગ્લોઝ/યુનીટના બાંધકામવાળી મીલકત કે જેની ચતુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તર :-
દક્ષિણ :-

<u>પરિશિષ્ટ-ડી</u>

યુનીટનો ફ્લોર પ્લાન
બિડાણ :-

<u>એનેક્ષર-એ</u>

મંજૂર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

<u>એનેક્ષર-બી</u>

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

<u>એનેક્ષર-સી</u>

યુનીટની સુવીધાઓ

આ કરારમાં લખનાર બીજુ તરફવાળા તરફથી રૂ..........ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

<u>**એક તરફવાળાની સહી**</u>

સાક્ષી..............................મજુ રાખે..............................સામ