"FELICIA"

ફલેટ નં............

<u>બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર)</u>

પ્રયોજક (Promoter):- એકતરફવાળા	M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLP (Pan No. : ADTFS 6830 L) કે જે ધી લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ એકટ-૨૦૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ થયેલ લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ છે જેનું ઠેકાણું : FELICIA, ઓસીયન કોલીના પાસે, ટી.પી. ૨૯, એફ.પી. ૪૨૫, પ્રગતિનગર, નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૮ છે તેનાં વતી અને તરફથી તેનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર :-

હેમંત બળવંતરાય શુકલ

Aadhaar No. : 4066 3952 5339

ઉ.વ.આ. : ૪૫, જાતે ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : બી-૩૦૧, સ્મિતા ટાવર, ગુરૂકુળ રોડ, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં 'પ્રયોજક (Promoter)' અને/અગર એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દનાં અર્થમાં પ્રયોજક (Promoter) **LLP**નો તથા **LLP**નાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એડવાઈઝરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

એલોટી (Allottee):- ....

બીજીતરફવાળા

Pan No. : _________________

Aadhar No. _______________

ઉ.વ. : ...., ધંધો : ...., જાતે ધર્મે : હિન્દુ, રહેવાસી : ....
......................નાં.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં 'એલોટી (Allottee)' અને/અગર બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દનાં અર્થમાં એલોટી (Allottee)નો તથા એલોટી (Allottee)નાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમનાં સર્વે નં.૨૩૮/૧ (ખાતા નં.૧૮૮૬) વાળી હે.આરે.ચો.મી.: ૧-૨૨-૪૨ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ તથા સ.ચો.મી.: ૭૩૪૫ ક્ષેત્રફળ આપવામાં આવેલ છે જે સર્વે નં.૨૩૮/૧ ની કુલ્લે સ.ચો.મી. : ૧૨૨૪૨ જમીન પૈકીની સ.ચો.મી.: ૮૦૬૨ જમીન તથા તે જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીન તેના માલિકો પાસેથી એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૬૭૧૩ થી તા.૧૨/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાવી કરાવેલ. તે રીતે ત્યારથી સદરહુ ઉપરોક્ત જમીન એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. સદર જમીનને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં “સદરહુ જમીન”એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા તેઓની કચેરીનાં ક્રમાંક : સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ./એસ.આર.-૪૬૭/૧૪ થી તા.૨૯/૦૧/૨૦૧૫ નાં રોજ આપવામાં આવેલ. ત્યારબાદ વાણિજ્ય હેતુલક્ષી બીનખેતી લાયક ઉપયોગ સારૂ બીનખેતીની પરવાનગી નાયબ કલેકટરશ્રી (બીનખેતી), અમદાવાદ દ્વારા તેઓની કચેરીનાં તા.૦૬/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજના હુકમ નં.એન.એ./યુ-૧/કલમ-૬૫-એ/વાડજ/કેસ નં.૪૪૭/૨૦૧૭ થી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, ઉપરોક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીનમાં એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ રેસીડન્સીયલ

ફ્લેટ્સ તથા કોમર્શીયલ શોપ્સની યોજના સાકાર કરવાનું નક્કી કરી તે યોજના સાકાર કરવા આર્કિટેકટ, એન્જિનિયર તથા કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેની નિમણુંક કરી કોમન સુવિધાઓની જોગવાઈ કરી યોજનાનાં પ્લાન બનાવી તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજૂ કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેની કચેરીનાં કેસ નં.BHNTI/WZ/100119/CGDCRV/A1560 /R0/M1, BHNTS/WZ/100119/CGDCRV/A1570/R0/M1 તથા BHNTS /WZ/ 100119/CGDCRV/A1571/R0/M1, તા.૨૬/૦૪/૨૦૧૯ થી બાંધકામ શરૂ કરવાની મંજુરી આપવામાં આવેલ. તે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ ઉપરોક્ત જમીનમાં "FELICIA"નાં નામથી ફ્લેટ્સ તથા શોપ્સની યોજના સાકાર કરેલ છે જેમાં બાંધકામની કામગીરી હાલ ચાલુ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં "સદરહુ યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ યોજના હેઠળ એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "એ", "બી", "સી" તથા "ડી" બ્લોક એમ કુલ ચાર બીલ્ડીંગ બાંધવાનું પ્રોજેક્શન કરેલ છે જે પૈકીનાં "એ" તથા "બી" બ્લોકની મળી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર કુલ્લે સળંગ બાર (૧૨) દુકાનો બાંધવામાં આવનાર છે તથા તેની ઉપર પહેલા માળથી તેરમા માળ (ટોપ ફ્લોર) સુધી દરેક માળ ઉપર "એ" તથા "બી" એમ દરેક બ્લોકમાં બે (૦૨) રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) બાંધવામાં આવનાર છે. જે પૈકીનાં ફર્સ્ટ ફ્લોરનાં ફ્લેટ નં.એ/૧૦૧, એ/૧૦૨, બી/૧૦૧ તથા બી/૧૦૨ ની સાથે તેને લગત ઓપન ટેરેસ સંકળાયેલા રહેશે. સદર યોજના પૈકીનાં "સી" તથા "ડી" એમ દરેક બ્લોકમાં પહેલા માળથી લઈને બારમા માળ (ટોપ ફ્લોર) સુધી દરેક માળ ઉપર બે (૦૨) રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) બાંધવામાં આવનાર છે જે પૈકીનાં ફર્સ્ટ ફ્લોરનાં ફ્લેટ નં.સી/૧૦૧, સી/૧૦૨, ડી/૧૦૧ તથા ડી/૧૦૨ ની સાથે તેને લગત ઓપન ટેરેસ સંકળાયેલા રહેશે.

સદર યોજનાનાં "એ" તથા "બી" બ્લોકની નીચે બાંધવામાં આવનાર બેઝમેન્ટમાં માત્ર "એ" તથા "બી" બ્લોકનાં કોમર્શિયલ યુનીટ (શોપ) હોલ્ડર્સ તથા રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સની પાર્કિંગ ફેસીલીટીની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે. તદ્ઉપરાંત "એ" તથા "બી" બ્લોકનાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાનોની સામેની તરફનાં પાર્કિંગ એરીયાને સમગ્ર યોજનાનું જનરલ વીઝીટર્સ પાર્કિંગ તરીકે રાખવાની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે.

સદર યોજનાનાં "સી" બ્લોકની નીચે બાંધવામાં આવનાર બેઝમેન્ટમાં માત્ર "સી" બ્લોકનાં રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સની પાર્કિંગ ફેસીલીટીની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે.

સદર યોજનાનાં "ડી" બ્લોકની નીચે બાંધવામાં આવનાર બેઝમેન્ટમાં માત્ર "ડી" બ્લોકનાં રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સની પાર્કિંગ ફેસીલીટીની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે.

સદર યોજનાનાં "એ", "બી", "સી" તથા "ડી" એમ ચારેય બ્લોકનાં ટોપ ફ્લોરની ઉપર આવેલ ઓપન ટેરેસ યોજનાનાં દરેક સભ્યો માટે કોમન ટેરેસ તરીકે રાખવામાં આવેલ છે તેથી યોજનાનાં જે તે બ્લોકનાં યુનિટ હોલ્ડર પોતાનાં બ્લોકનાં ટોપ ફ્લોરની ઉપર આવેલ કોમન ટેરેસનો મજીયારામાં મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીની પૂર્વ સંમત્તિથી વાપર ઉપયોગ કરી શકશે.

એકતરફવાળાએ સદરહુ યોજના સાકાર કરવા માટે જરૂરી તમામ મંજુરીઓ મેળવેલ છે તેમજ વખતો-વખત જે જે મંજુરીઓની જરૂર ઉપસ્થિત થાય તે તમામ મંજુરીઓ મેળવી યોજના સાકાર કરી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી યોજનાની કામગીરી પરિપૂર્ણ કરવા એકતરફવાળા બંધાયેલા છીએ.

એકતરફવાળા પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટને Real Estate Regulatory Act ની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Authority સમક્ષ નોંધાવવામાં આવેલ છે જે અન્વયે સદર ઓથોરીટી દ્વારા તેને રજીસ્ટ્રેશન નં. ________________________________, તા.___/___/2019 આપવામાં આવેલ છે. (જેનું વિગતવાર વર્ણન પાછળ **"એનેક્ષર-સી"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે)

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે માલિક કબજેદાર હોવાની રૂઈએ એકતરફવાળા સદરહુ યોજનાનાં અલગ-અલગ ફ્લેટ્સ તથા શોપ્સનું તેને આનુસંગિક સગવડો સહિત વેચાણ કરવા હક્કદાર થયેલ છે.

સદરહુ યોજનામાં **.............. ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ...., સ.ચો.મી. : ....** રેરા કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તથા **સ.ચો.મી. : ....** વોશ એરીયા તેમજ **સ.ચો.મી. : ....** બાલ્કનીનાં બાંધકામ વાળી મીલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **સ.ચો.મી.: ....** બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી. : ....** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો સહિતની (જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં "સદરહુ મીલકત"એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન પાછળ **"શીડ્યુલ-એ"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે) વેચાણ રાખવા માટે બીજીતરફવાળાએ તૈયારી દર્શાવતાં તે અન્વયે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાતાઘાટોનાં પરિણામ સ્વરૂપે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને **રૂ..................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં સદર મીલકત નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની શરતે તથા અન્ય શરતોએ વેચાણ કરવા સંમત્ત થયેલ છે જે કિંમત તથા શરતો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખતા એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની અરજી તા....../......../૨૦૧૯ ના રોજ સ્વીકારી તેઓનાં નામે સદરહુ મીલકતનું બુકિંગ કરેલ.

સદર બુકિંગનાં અનુસંધાને નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમતનાં ૧૦ (દસ) ટકા ઉપરાંતની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ હોઈ આજરોજ આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને કરી આપીએ છીએ.

સદરહુ મીલકતનો RERA કારપેટ એરીયા **સ.ચો.ફુટ : ....** યાને **સ.ચો.મી. : ....** છે. RERA ગાઈડ લાઈન પ્રમાણે કારપેટ એરીયા (Carpet Area) એટલે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતનો નેટ વાપરવાનો વિસ્તાર કે જેમાંથી બહારની દિવાલો તેમજ સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળ હોય તે એરીયા, બાલ્કની એરીયા તથા ઓપન ટેરેસ બાકાત રાખેલ છે પરંતુ RERA કારપેટ એરીયામાં સદરહુ મીલકતની આંતરિક દિવાલોનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

સદરહુ જમીનનાં તેમજ સદરહુ યોજનાનાં ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ - પરિક્ષણ બીજીતરફવાળાએ પરિપૂર્ણ કરી લીધેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાનાં પ્લાન તેમજ ડિઝાઈન્સ તથા સ્પેશીફિકેશન કે જે એકતરફવાળાનાં આર્કીટેકટ સૌરભ વર્મા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે તમામનું પણ નિરીક્ષણ-પરિક્ષણ બીજીતરફવાળાએ પરિપૂર્ણ કરી લીધેલ છે તેમજ Real Estate Regulatory Act ની જોગવાઈઓ હેઠળનાં જરૂરી દસ્તાવેજો પણ બીજીતરફવાળાએ જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તે તમામ બાબતો અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ જમીનનાં ટાઈટલ સંબંધિત દસ્તાવેજોની તથા રેવન્યુ રેકર્ડની તથા મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠીની, યોજનાનાં ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ તથા રીપોર્ટની નકલો આપેલ છે જે તમામ બીજીતરફવાળાએ જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તેમજ પ્રોજેકટની યાને કે સદરહુ યોજનાની સ્થળ ઉપર જે કામગીરી ચાલુ છે તે પણ બીજીતરફવાળાએ સ્થળ ઉપર આવી જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તે તમામ બાબતો અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

આ બાનાખત અગાઉ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનાં બાનામાં તથા અવેજ પેટે મળી કુલ્લે **રૂા...................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

સદરહુ મીલકતનાં બાનામાં તથા અવેજ પેટે રૂપિયા પહોંચ્યાની વિગત જે.....

રૂા................=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરાનો ચેક નં..................., તા...../......./૨૦૧૯ ના રોજનો .... બેંક, ... શાખાનો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાનાં નામનો આપેલ છે તે.
રૂા................=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરાનો ચેક નં..................., તા...../......./૨૦૧૯ ના રોજનો .... બેંક, ... શાખાનો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાનાં નામનો આપેલ છે તે.
રૂા.................=૦૦	**અંકે રૂપિયા .... પુરા...**

એ રીતે સદરહુ મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરારમાં બાનામાં તથા અવેજ પેટે **રૂા..................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** ઉપરની વિગતે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી પુરા કરી લીધા છે જે એકતરફવાળાને મળ્યાનું કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ જેની આથી આ પહોંચ છે. સદરહુ રકમ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ કિંમતના અવેજમાં મજરે આપવાની છે અને રહેશે. બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની બાકી રકમ નક્કી કરેલ શરતોએ તથા નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની તૈયારી દર્શાવતાં તેમજ બાંહેધરી આપતાં આજરોજ આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે તેની સામે નક્કી થયા પ્રમાણેની સમયમર્યાદામાં યોજનાની બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવી સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ

કરી આપી સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાની એકતરફવાળા આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

બાનાખતની શરતો નીચે મુજબ છે :-

૧.૧ સદરહુ યોજનામાં **.............. ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ....,** **સ.ચો.મી. : ....** રેરા કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તથા **સ.ચો.મી. : ....** વોશ એરીયા તેમજ **સ.ચો.મી. : ....** બાલ્કનીનાં બાંધકામ વાળી મીલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **સ.ચો.મી.: ....** બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી. : ....** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો સહિતની એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને **રૂા................=૦૦ અંકે રૂપિયા ....** **પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ યોજનાનો લે-આઉટ પ્લાન આ સાથે **"એનેક્ષર-એ"** થી બીડેલ છે તથા સદરહુ મીલકતનો ફ્લોર પ્લાન આ સાથે **"એનેક્ષર-બી"** થી બીડેલ છે.

૧.૨ સદરહુ મીલકતની કુલ કિંમત **રૂા..................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** નક્કી કરવામાં આવેલ છે જેને હવે પછી સદરહુ મીલકતની **"ટોટલ પ્રાઈસ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેનું બ્રેકઅપ નીચે મુજબ છે :-

.... ફ્લોર
ફ્લેટ નંબર : ....
સ.ચો.મી. : .... રેરા કારપેટ એરીયા
પ્રતિ સ.ચો.મી. : એક (૦૧)નો રેટ રૂા.............=.....
ટોટલ પ્રાઈસ રૂા....................=૦૦
(રૂા...........=.... X **સ.ચો.મી. : ....**)

<u>**વિવરણ :-**</u>

(એ) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં બુકિંગ એમાઉન્ટનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

(બી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં જી.એસ.ટી.નો સમાવેશ થઈ જાય છે.

(સી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં આ બાનાખત અન્વયે તથા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વાપરવામાં આવેલ / આવનાર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરેનો સમાવેશ થતો ન હોઈ તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે.

(ડી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, ઉત્તર ટોરેન્ટ પાવર લી.નાં ચાર્જીસ, AMC ચાર્જીસ તથા એકસ્ટ્રા વર્ક ચાર્જીસ (જો એકસ્ટ્રા વર્ક કરાવેલ હોય તો)નો સમાવેશ થતો ન હોઈ તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાંરહેશે.

(ઈ) સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે દરમ્યાનમાં જો કોઈ ટેક્ષ સ્ટ્રકચરમાં ફેરફાર આવે અને/અગર કોઈ નવા ટેક્ષિસ ઉમેરાય તો તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે.

(એફ) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પેમેન્ટ ડ્યુ થાય તે અગાઉ જાણ કરવાની રહેશે તે અન્વયે જાણ થયેથી ત્રીસ (૩૦) દિવસનાં સમયગાળામાં બીજીતરફવાળાએ નિર્ધારીત રકમ કરવેરા સહિતનું પેમેન્ટ કરી દેવાનું રહેશે.

(જી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

૧.૩ સદરહુ યોજના અંતર્ગત યોગ્ય ઓથોરીટીને ચુકવવા પાત્ર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં જો વધારો આવે તે સંજોગો સિવાય સદર ટોટલ પ્રાઈસ તમામ પ્રકારનાં વધારાથી મુક્ત છે. આમ જો સદરહુ યોજના અંતર્ગત યોગ્ય ઓથોરીટીને ચુકવવા પાત્ર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં જો વધારો આવે તો તેની લેખિત જાણ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે જે મુજબ વરાડે પડતી વધારાની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત ચુકવવાની રહેશે. પરંતુ તે અન્વયે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વધારાની રકમ ચુકવ્યાનાં પુરાવા પુરા પાડવાનાં રહેશે.

૧.૪ સદરહુ મીલકતની નક્કી કરેલ ટોટલ પ્રાઈસ પૈકીની આ બાનાખતમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની ચુકવાઈ ગયેલ રકમ ઉપરાંતની ચુકવવાની બાકી વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને **"શીડ્યુલ-બી"** માં દર્શાવેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧.૫ સદરહુ મીલકતનો રેરા કારપેટ એરીયા જે નક્કી થયેલ છે તે પ્રમાણેનું બાંધકામ આપવાની એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે તેમજ તે અન્વયે જયારે બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ સદરહુ મીલકતનાં કબજા સોંપણીનો વારો આવે ત્યારે કબજો સોંપતા અગાઉ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતની સ્થળ ઉપર માપણી કરાવી તે અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાને કરાવી દેવાની રહેશે. જો રેરા કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો આવે તો તેટલી વરાડે પડતી રકમ ટોટલ પ્રાઈસમાંથી ઘટાડવાની રહેશે અને જો પુરેપુરી રકમ ચુકવાઈ ગયેલ હોય તો ત્યારથી પિસ્તાલીસ (૪૫) દિવસનાં સમયમાં વધારાની રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરવાની રહેશે અને જો રેરા કારપેટ એરીયામાં વધારો આવે તો

એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી તે વધારાની રકમની વસુલાત માટેની ડીમાન્ડ કરવાની રહેશે તેમજ પેમેન્ટ પ્લાનમાં તે વધારાની રકમનો હપ્તો ઉમેરવાનો રહેશે. સદર વધારો-ઘટાડો ઉપર શરત નં.૧.૨ માં નક્કી કરેલ પ્રતિ સમચોરસમીટરની કિંમતને ધ્યાનમાં રાખી કરવાનો રહેશે.

૧.૬ સદરહુ યોજનાની બેઝીક FSI ૧.૮ છે તે ઉપરાંત એકતરફવાળાએ વધારાની FSI ૦.૯ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી ખરીદેલ છે જે મળી પ્રોજેક્ટ માટે એકતરફવાળાએ ૨.૭ FSI ની જોગવાઈ કરેલ છે. એ રીતે એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨.૭ નો FSI જાહેર કરેલ છે અને બીજીતરફવાળાએ સુચીત FSI નો લાભ મેળવીને એકતરફવાળાએ કરવાનાં યોજનાનાં સુચિત બાંધકામ અને વેચાણનાં આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત FSI નો લાભ ફક્ત એકતરફવાળાને મળેલ છે. તેવી સમજુતીનાં આધારે સદરહુ યોજનામાં ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ રાખેલ છે.

૧.૭ સદરહુ યોજનાનાં પાર્કિંગ ડિસીપ્લીન સંબંધિત બીજીતરફવાળાનાં જે કોઈ બાંહેધરીઓ, સોગંદનામા, અન્ડરટેકીંગ વિગેરેની જરૂર ઉપસ્થિત થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ વખતો-વખત કોઈપણ જાતનાં વાંધા-તકરાર વગર લખી આપવાનાં છે અને તે મુજબ વર્તવાનું રહેશે.

૧.૮ આ કરારમાં જે કોઈ વિપરીત લખાણ છે તે સિવાયનાં સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકત તથા તેને આનુસંગિક નીચે પ્રમાણેનાં હક્કો ભોગવવા હક્કદાર રહેશે જેની વિગત :-

(એ) સદરહુ મીલકતનો સ્વતંત્ર માલિકી કબજા હક્ક.

(બી) સદરહુ યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં વરાડે પડતાં વપરાશી હક્કો (પરંતુ તે હક્કો ભોગવવા માટે નિર્ધારીત મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ સમયસર ચુકવવાનાં રહેશે.)

(સી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં યોજનાની જમીનની કિંમત તથા કન્સ્ટ્રકશન કોસ્ટ તથા યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અન્વયે થયેલ ખર્ચ તથા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ તથા કરવેરા તથા નીતિ-નિયમો મુજબ આપવાની થતી સુખ-સુવિધાઓ અન્વયે થનાર ખર્ચનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

૧.૯ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપતા અગાઉ એકતરફવાળા સદરહુ મીલકત ઉપર જે કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કરવેરા, પ્રોપર્ટી ટેક્ષ, ઈલેકટ્રીક બિલ વિગેરે બાકી હોય તે ચુકતે ભરપાઈ કરી બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો કબજો એકતરફવાળાએ સોંપવાનો રહેશે ત્યારપછીનાં તેવા તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કરવેરા, પ્રોપર્ટી ટેક્ષ, ઈલેકટ્રીક બિલ વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૨. ટોટલ પ્રાઈસની ચુકવણીની પદ્ધતિ :-

૨.૧ ટોટલ પ્રાઈસની ચુકવણી બીજીતરફવાળાએ “M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLP” એ નામથી કરવાની રહેશે. ચુકવણી ચેક, પે-ઓર્ડર, ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ, બેકર્સ ચેક અને/અગર ઓનલાઈન પેમેન્ટ પદ્ધતિથી કરી શકાશે જે ચુકવણી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ નિર્ધારીત સમયમાં કરવાની રહેશે અને ચુકવણીમાં વિલંબ થાય તો એસ.બી.આઈ.નાં એમ.સી.એલ.આર. (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ)+ વાર્ષિક ૨% લેખે વ્યાજ સાથે ચુકવણી કરવાની રહેશે.

૨.૨ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે વિલંબીત ચુકવણી ઉપર વ્યાજ લેવાનાં હક્ક ઉપરાંત આ કરારમાં દર્શાવેલ વિગતે બાનાખત રદ્દ કરવાનાં હક્કો એકતરફવાળાનાં અબાધિત રહેશે.

૩. કાયદાનું પાલન :-

૩.૧ જો બીજીતરફવાળા ભારત બહારનાં નિવાસી (એન.આર.આઈ.) હોય તો તે અન્વયે ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ-૧૯૯૯, રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા એકટ, રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન તથા તે અન્વયે જે કોઈ સુધારા-વધારા કાયદાઓમાં આવે તે લાગુ પડશે તે મુજબ જે કોઈ કાર્યપદ્ધતિ અપનાવવાની હોય તે બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત અપનાવવાની રહેશે.

૩.૨ ઉપરોક્ત બાબતે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. બાનાખત થયા બાદ જો બીજીતરફવાળાનાં રેસીડેન્સીયલ સ્ટેટ્સમાં ફેરફાર આવે તો તેવા સંજોગોમાં પણ ઉપરોક્ત બાબતનું પાલન બીજીતરફવાળાએ કરવાનું છે અને રહેશે.

૪. બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને જે કોઈ રકમો ચુકવે તે તમામ રકમો એકતરફવાળા પોતાની ઈચ્છા મુજબનાં હેડ હેઠળ જમા લઈ શકશે તે અન્વયે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો-તકરાર લેવા હક્કદાર રહેશે નહીં.

૫. બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને પેમેન્ટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ નિર્ધારીત સમયએ નિર્ધારીત પેમેન્ટ આપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે તેવી જ રીતે એકતરફવાળા ટોટલ પ્રાઈસ ચુકતે વસુલ આવી ગયેલ હોય તેવા સંજોગોમાં નિર્ધારીત સમય સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. તે રીતે સમયમર્યાદા આ બાનાખતનાં કરારનો મહત્ત્વનો મુદ્દો છે.

૬. યોજનાની બાંધકામની કામગીરી :-

૬.૧ સદરહુ મીલકતનાં ફલોર પ્લાન તથા સદરહુ યોજનાનાં લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે બીજીતરફવાળાએ જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તેમજ આ બાનાખત

અન્વયેનાં પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ સ્ટેજ વાઈસ પેમેન્ટ કરવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે. એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સરકારશ્રીનાં ધારા-ધોરણ મુજબ તથા જી.ડી.સી.આર.નું પાલન કરી બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ કરવાની રહેશે.

૬.૨ સરકારશ્રી દ્વારા તથા લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ નીતિ-નિયમો લાગુ કરેલ હોય અને/અગર લાગુ કરવામાં આવે તેવા તમામ નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે. તદ્ઉપરાંત સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપતા અગાઉ એકતરફવાળાએ બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવાની રહેશે.

૬.૩ સદરહુ યોજનાનાં બાંધકામમાં કે પ્લાનીંગમાં જરૂર જણાયેથી નાનો-મોટો ફેરફાર કરવા એકતરફવાળા હક્કદાર રહેશે પરંતુ તે અંગેની અગાઉથી જાણ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરી દેવાની રહેશે જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત કરવા હક્કદાર રહેશે નહીં.

૭. સદરહુ મીલકતનાં કબજાની સોંપણી બાબત :-

૭.૧ એકતરફવાળાએ યોજનાની બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન તા.૩૦/૦૬/૨૦૨૩ સુધીમાં મેળવી આપવાની રહેશે તેમજ તે રીતે બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી પંદર (૧૫) દિવસનાં સમયગાળામાં બીજીતરફવાળાનાં બાકીનાં અવેજની ચુકવણી કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લેવા માટે તથા સદરહુ મીલકતનો કબજો સંભાળી લેવા માટે એકતરફવાળાએ લેખિત જાણ કરી દેવાની રહેશે.

૭.૨ કુદરતી આપત્તિ, યુદ્ધ, કટોકટી, પુર, વાવાઝોડુ, ભૂકંપ વિગેરે જેવી કંટ્રોલ બહારની પરિસ્થિતિને લઈને જો બાંધકામની કામગીરી વિલંબીત થાય તો તેને વિલંબ ગણવામાં આવશે નહીં.

७.३ એકતરફવાળા જો નિર્ધારીત સમયમર્યાદામાં બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવી મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો વિલંબીત સમય પૂરતું ચુકવેલ રકમ ઉપર એસ.બી.આઈ.નાં એમ.સી.એલ.આર. (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ)+ વાર્ષિક ૨% લેખે વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

७.४ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી દિન : પંદર (૧૫)માં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ મીલકતનો કબજો સંભાળી લેવા જણાવ્યેથી ચુકવવાની બાકી સંપૂર્ણ રકમ (ટોટલ પ્રાઈસ પૈકીની બાકી તથા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, ઉત્તર ગુજરાત વિજ કંપની ચાર્જીસ, ઔડા ચાર્જીસ) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે પરંતુ જો બીજીતરફવાળા વેચાણ દસ્તાવેજ ન પણ કરાવવા ઈચ્છે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ઉપરોક્ત તમામ રકમ પુરેપુરી ચુકવી આપવાની રહેશે જે અન્વયે વિલંબ થયેથી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને એસ.બી.આઈ.નાં એમ.સી.એલ.આર. (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ)+ વાર્ષિક ૨% લેખે વ્યાજ ચુકવવા જવાબદાર થશે. તદ્ઉપરાંત જો બીજીતરફવાળા ઉપરોકત દર્શાવેલ વિગતે મીલકતનો કબજો સંભાળે નહીં તો પણ બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને તેવા સમય પુરતા પણ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવા જવાબદાર થશે.

७.५ સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપતી વખતે જરૂરી તમામ પ્લાન વિગેરે ડોક્યુમેન્ટ્સની નકલો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાની રહેશે.

७.६ જો કોઈપણ સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એલોટમેન્ટ કેન્સલ કરવા ઈચ્છે તો તેવા સંજોગોમાં ટોટલ પ્રાઈસની દસ (૧૦) ટકા રકમ ફોરફીટ કરી

બાકીની રકમ કેન્સલેશન અંગેની લેખિત જાણ બીજીતરફવાળા કરે ત્યારથી પિસ્તાલીસ (૪૫) દિવસમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત કરી દેવાની રહેશે. પરંતુ તે અન્વયે બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કેન્સલ કરાવી આપવુ પડશે.

<u>૭.૭ નુકશાની વળતર :-</u>

જો સદરહુ જમીન / યોજના / મીલકતનાં ટાઈટલ ડીફેકટીવ હોવાનાં કારણે બીજીતરફવાળાને નુકશાન જાય તો તે નુકશાની (સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસની અંદર હોય તે રીતેની) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ચુકવવા જવાબદાર ઠરશે. પરંતુ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે કુદરતી આપત્તિ અને/ અગર કાબુ બહારનાં સંજોગોને લઈને જો પ્રોજેકટ પડતો મુકવો પડે તો તેવા સંજોગોમાં માત્ર વસુલ લીધેલી રકમ બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ વગર વ્યાજે પરત આપી દેવાની રહેશે તે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં.

<u>૮. એકતરફવાળાની જવાબદારીઓ તથા બાંહેધરીઓ :-</u>

૮.૧ સદરહુ યોજના / જમીન / મીલકતનાં રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે.

૮.૨ સદરહુ યોજના અંતર્ગત જે કોઈ કાયદાકીય પરવાનગીઓ જરૂરીયાત હોય તે તમામ એકતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે.

૮.૩ સદરહુ મીલકત ઉપર કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થાનો કે બેંકનો કે કોઈ ખાનગી વ્યક્તિ, પેઢી, સંસ્થાનો કોઈ બોજો આવેલ નથી.

૮.૪ સદરહુ યોજના / જમીન / મીલકત ઉપર કોઈ લીટીગેશન કોઈ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી..

૮.૫ સદરહુ યોજના સંબંધિત મેળવેલ તમામ પરવાનગીઓ હાલમાં અસ્તિત્વમાં છે જે મુજબ એકતરફવાળા વર્તવાની બાંહેધરી આપે છે.

૮.૬ એકતરફવાળા આ બાનાખત કરવા માટે કાયદેસર રીતે સક્ષમ છે.

૮.૭ સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ અન્ય કોઈને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ નથી કે તે અંગેનાં કોઈ લખાણો કરી આપેલ નથી.

૮.૮ સદરહુ મીલકતનાં વેચાણ ઉપર કોઈ પ્રતિબંધ કોઈપણ ઓથોરીટી, કોર્ટ દ્વારા લાદવામાં આવેલ નથી.

૮.૯ સદરહુ મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે એકતરફવાળા સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપી દેશે.

૮.૧૦ સદરહુ મીલકત કોઈ એચ.યુ.એફ. પ્રોપર્ટી નથી કે સદરહુ મીલકત ઉપર એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો હક્ક-દાવો આવેલ નથી.

૮.૧૧ સદરહુ યોજના અંતર્ગત જે કોઈ કરવેરા, ચાર્જીસ, દંડ વિગેરે લાગતી-વળગતી ઓથોરીટીને ચુકવવાનાં થાય તે એકતરફવાળાએ સમયસર ચુકવી દેવાના રહેશે.

૮.૧૨ સદરહુ યોજનાની બાંધકામની કામગીરી સામે કોઈપણ લાગતી-વળગતી ઓથોરીટી દ્વારા બાંધકામ બંધ કરવા માટેની કે બાંધકામની ગેરકાયદેસરતા બાબતની કોઈ નોટીસ એકતરફવાળાને બજેલ નથી.

૯. બીજીતરફવાળાની જવાબદારીઓ તથા બાંહેધરીઓ :-

બીજીતરફવાળાએ નીચે પ્રમાણેનાં નિયમોનું પાલન કરવાની બાંહેધરી તથા ખાત્રી આપતાં સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે નિયમો નીચે મુજબ છે :-

૯.૧ એકતરફવાળાને તથા સર્વિસ સોસાયટીનાં યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સ માટે પૂરતો સાથ-સહકાર બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે અને રહેશે.

૯.૨ એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સ માટે જે કોઈ નીતિ-નિયમો બનાવવામાં આવે તથા અમલમાં મુકવામાં આવે તે તમામનો તથા જે કોઈ ઠરાવો તથા બાયલોઝ પસાર કરવામાં આવે તે તમામનું બીજીતરફવાળાએ ચૂસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.

૯.૩ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારબાદ જયારે પણ કોમન યુટીલીટીઝની જાળવણી તથા રીપેરીંગ માટે એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટીનાં પ્રતિનિધિ અને/અગર ટેકનિકલ પર્સનને સદરહુ મીલકતમાં પ્રવેશ કરી કામ કરવાની જરૂર પડે તો બીજીતરફવાળાએ તેઓને પ્રવેશ કરી કામગીરી કરવા માટે પૂરતો સહકાર આપવાનો રહેશે.

૯.૪ એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ઉઘરાવવામાં આવે તે વરાડે પડતાં બીજીતરફવાળાએ સમયસર ચુકવી આપવાના છે અને રહેશે.

૯.૫ બીજીતરફવાળાએ પાર્કિંગ એરીયામાં કોઈ કાચુ-પાકુ બાંધકામ કે દબાણ બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી કે તેના કોઈ ભાગલા કરવાના નથી.

૯.૬ બીજીતરફવાળાએ યોજનાનાં કોમન એરીયામાં કોઈ કચરો ફેંકવાનો નથી કે ગંદકી થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી.

૯.૭ બીજીતરફવાળાએ ગટર લાઈનમાં ચોકઅપ થઈ જાય કે અટકી જાય તેવું કોઈ પદાર્થ નાંખવાનો નથી.

૯.૮ સદરહુ મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ જ્વલનશીલ કે તુરંત સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ કે ઈન્ડસ્ટ્રીયલ વપરાશમાં લેવાતું કોઈ કેમિકલ કે પ્રવાહી રાખવાનું નથી.

૯.૯ સદરહુ યોજનાનાં આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી અને જો તેવુ કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો તેને લઈને જે કોઈ નુકશાન થયેલ હશે તે તમામ નુકશાની બીજીતરફવાળા પાસેથી વસુલ લેવા એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે. વધુમાં તેવા સંજોગોમાં કાયદા મુજબ નિર્ધારીત વોરંટી પિરીયડ લાગુ પડશે નહીં.

૯.૧૦ સદરહુ મીલકતની આજુબાજુનો જે કોઈ કોમન એરીયા આવેલ હોય તે કોમન એરીયામાં કોઈ દબાણ કે કાચુ યા પાકુ બાંધકામ બીજીતરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો તેવું કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો કોઈપણ જાતની નોટીસ કે તક આપ્યા વગર તેવુ બાંધકામ/દબાણ દુર કરવા એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે. તે અંગેનું જે કોઈ ખર્ચ થાય તે બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનું રહેશે.

૯.૧૧ સદરહુ યોજનાની દુકાન / શોપ્સ વાળી મીલકતનો ફક્ત વાણિજય હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેવી જ રીતે યોજનાની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટવાળી મીલકતનો ફક્ત રહેણાંક હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તે સિવાયનો કોઈપણ ઉપયોગ અનધિકૃત ગણવામાં આવશે જે બંધ કરાવવા માટે એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી કાયદેસર રીતે હક્કદાર રહેશે. વળી સદરહુ મીલકતમાં આજુબાજુવાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કે ઉપયોગ કરવાનો નથી અને જો તેવું કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો કોઈપણ જાતની નોટીસ કે તક આપ્યા વગર તેવો ઉપયોગ બંધ કરાવવા એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે.

૯.૧૨ સદરહુ મીલકતમાં જો કોઈ આંતરિક ફેરફાર બીજીતરફવાળા કરવા ઈચ્છે તો એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી લેખિત પૂર્વમંજુરી લીધા બાદ જ તેવો ફેરફાર કરી શકાશે જે પૂર્વમંજુરી આપવા યોગ્ય હશે તો જ આપવામાં આવશે તે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ દબાણ ઉભુ કરી શકશે નહીં.

૯.૧૩ યોજનાનાં કોમન વપરાશની જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાહન ઉભુ કરવાનું નથી કે અન્ય સભ્યને અડચણ થાય તે રીતેનું કોઈ દબાણ કરવાનું નથી.

૯.૧૪ સદરહુ યોજનાનું નામ "FELICIA" રાખવામાં આવેલ છે જે નામમાં કોઈપણ ફેરફાર ભવિષ્યમાં કરવાનો નથી.

૯.૧૫ સદરહુ મીલકતને બીજીતરફવાળાએ કાયમી ધોરણે ઈન્સ્યોર્ડ રાખવાની રહેશે જે અંગે પ્રીમિયમની નિયમિત ચુકવણી બીજીતરફવાળાએ કરતા રહેવાની રહેશે.

૯.૧૬ સદરહુ મીલકતમાં બીજીતરફવાળા કોઈ તોડફોડ કે સિવિલ રાહે ફેરફાર કરે જેને લઈને ભવિષ્યમાં ભેજ આવે કે પાણી ચૂહે કે લીકેજ થાય કે પ્લાસ્ટરમાં તીરાડો પડે કે વરસાદી પાણી મીલકતમાં પ્રવેશે તે અંગે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠરવવાનાં નથી.

૯.૧૭ સદરહુ યોજનામાં નીતિ-નિયમ મુજબની ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ એકતરફવાળાએ લગાવી આપેલ છે જે બીજીતરફવાળા તથા યોજનાનાં તમામ સભાસદોએ સતત કાર્યશીલ હાલતમાં રાખવાની છે અને તે અંગેનાં લાયસન્સ નિયમિત રીન્યુ કરાવવાનાં રહેશે.

૯.૧૮ બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનો નિર્ધારીત પાર્કિંગ એરીયામાં જ પાર્ક કરવાના રહેશે.

૯.૧૯ બીજીતરફવાળાએ જો સદરહુ મીલકત ઉપર લોન કે નાણાંકીય બોજો ઉભો કરેલ હોય તો તે ચુકવવા માટે બીજીતરફવાળા એકલા હક્કદાર રહેશે તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૯.૨૦ બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકતમાં કોઈ ગેરકાયદેસર કે ગુનાહિત પ્રવૃત્તિ કે ધંધો કરે તો તેને લઈને ઉભી થનાર તમામ કાયદાકીય જવાબદારી બીજીતરફવાળા એકલાની રહેશે.

૯.૨૧ એકતરફવાળાએ સદરહુ યોજનામાં સારી કંપનીની લીફ્ટ ઈન્સ્ટોલ કરેલ છે જે લીફ્ટનો બીજીતરફવાળાએ સાચવીને ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમજ તેમાં ગંદકી થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તથા લીફ્ટએ લીફ્ટ બનાવનાર કંપની દ્વારા બનાવવામાં આવેલ મશીન હોઈ તેમાં કોઈ યાંત્રિક ખામી ઉભી થાય અને તેને લઈને કોઈ અકસ્માત યા મૃત્યુ નીપજે તો તે અંગે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવવાના નથી. ભવિષ્યમાં લીફ્ટ અંગેનાં લાયસન્સ યોજનાનાં સભાસદોએ નિયમિત રીન્યુ કરાવવાનાં રહેશે.

૯.૨૨ એકતરફવાળાએ બનાવેલ સર્વિસ સોસાયટીનાં સભાસદ તરીકે બીજીતરફવાળાએ તે સર્વિસ સોસાયટીનાં નેજા હેઠળ જ જે તે હોદ્દેદારોને યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ કરવા દેવાનું રહેશે તે અન્વયે બીજીતરફવાળાએ કોઈ અલગ સોસાયટી કે મંડળી સ્થાપવા પ્રયત્ન કરવાનો નથી.

૯.૨૩ બીજીતરફવાળા જો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવામાં વિલંબ કરે તો વિલંબીત સમય પૂરતુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ઉપર માસિક બે (૦૨) ટકા લેખે વ્યાજ ચુકવવા જવાબદાર ઠરશે.

૧૦. શરતોનાં ભંગ અંગે :-

૧૦.૧ કુદરતી આપત્તિ અને/અગર કાબુ બહારનાં સંજોગો સિવાયની પરિસ્થિતિમાં નીચે દર્શાવેલ કૃત્યો બદલ એકતરફવાળાએ શરતોનો ભંગ કરેલો ગણાશે :-

(એ) એકતરફવાળા નિર્ધારીત સમયમાં બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવી સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો "રેડી ટુ યુઝ" કન્ડીશનમાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો.

(બી) એકતરફવાળા યોજનાની કામગીરી પડતી મુકે તો.

૧૦.૨ જો એકતરફવાળા તરફે શરતભંગ થાય તો :-

(એ) બીજીતરફવાળાએ તે અંગેની જાણ થયેથી અવેજની ચુકવણી જ્યાં સુધી શરતભંગ દૂર ન થાય ત્યાં સુધી રોકી દેવાની રહેશે.

(બી) બીજીતરફવાળા કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર થશે. જેના પરિણામ સ્વરૂપે એકતરફવાળાએ વસુલ લીધેલ સંપૂર્ણ રકમ વ્યાજ સહિત કરાર રદ્દ થયાનાં પિસ્તાલીસ (૪૫) દિવસમાં ચુકવી આપવાનાં રહેશે. જો બીજીતરફવાળા કરાર રદ્દ કરવા ન ઈચ્છે તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય પૂરતો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નિર્ધારીત દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૦.૩ બીજીતરફવાળાએ નીચેનાં સંજોગોમાં શરતોનો ભંગ થયેલો ગણાશે :-

(એ) બીજીતરફવાળા તેઓનું ચુકવવા પાત્ર રકમની ઉત્તરોત્તર બે વાર માંગણી થવા છતાં જે તે બાકી ઈન્સ્ટોલમેન્ટની ચુકવણી સમયસર કરવામાં નિષ્ફળ જાય યા વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમય પુરતું નિર્ધારીત દરે વ્યાજ ચુકવવા તેઓ જવાબદાર થશે.

(બી) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે કરવામાં આવેલ માંગણીનાં ચાર (૦૪) માસનાં સમયગાળામાં જો જે તે બાકી ઈન્સ્ટોલમેન્ટની ચુકવણી કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા પોતાની મનસુફી મુજબ બીજીતરફવાળાનું એલોટમેન્ટ તથા આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરી સદરહુ મીલકતનું વેચાણ પોતાની ઈચ્છા મુજબ કરવા એકતરફવાળા હક્કદાર થશે.

૧૧. સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અંગે :-

સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી ત્રણ (૦૩) માસનાં સમયગાળામાં સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળા

બીજીતરફવાળાને પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકતે વસુલ લઈ કરી આપવાનો છે અને રહેશે. તે રીતે બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી ઉપર દર્શાવ્યા પ્રમાણે પંદર (૧૫) દિવસમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેની જાણ કરે ત્યારે બનતી ત્વરાએ ઉપરોક્ત ત્રણ (૦૩) માસનાં સમયગાળામાં બીજીતરફવાળાએ ટોટલ પ્રાઈસ પૈકીનાં તથા આનુસંગિક ચુકવવાનાં બાકી તમામ નાણાં એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાનાં છે અને રહેશે તેમજ નિર્ધારીત સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરેની રકમ પણ એકતરફવાળાને ચુકવી દેવાની રહેશે. તે તમામ રકમો વસુલ મળ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને રહેશે.

૧૨. સદરહુ યોજના / મીલકતનું મેઈન્ટેનન્સ :-

૧૨.૧ સદરહુ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સની જવાબદારી જયાં સુધી એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને ન સોંપે ત્યાં સુધી તે જવાબદારી એકતરફવાળાનાં શીરે રહેશે તે અન્વયે એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૨.૨ સદરહુ યોજનાનો યોગ્ય રીતે વહીવટ વ્યવસ્થા જળવાઈ રહે તે હેતુથી એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી બનાવી તેની નોંધણી ગુજરાત રાજ્યનાં સહકારી ગૃહ મંડળીનાં કાયદા હેઠળ કરાવવાનાં છીએ જે મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીનાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે તેમજ તે મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ નીતિ-નિયમો ઘડી અમલમાં મુકવામાં આવે તેમજ જો કોઈ ઠરાવો કરવામાં આવે તે તમામનું ચુસ્તપણે પાલન બીજીતરફવાળાએ કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સનો વહીવટ એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને સોંપે ત્યારબાદ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ વહીવટી

ફાળાની રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ રકમો નિયમિતપણે બીજીતરફવાળાએ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તદઉપરાંત જ્યાં સુધી મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા જે રકમ વહીવટી ફાળા તરીકે નક્કી કરીએ તેની સદરહુ મીલકત પરત્વે વરાડે પડતી રકમ બીજીતરફવાળાએ નિયમિતપણે એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનાનો વહીવટ જ્યારે એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને સોંપીએ ત્યારે મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટનાં સભ્યો પાસેથી ઉઘરાવેલ નાણાં મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીમાં એકતરફવાળા જમા કરાવવાની આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

૧૨.૩ યોજનાનાં બીજીતરફવાળા સહિતનાં સભાસદો ઉપરોક્ત મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી સિવાયની અન્ય કોઈ સોસાયટી કે બોડીની રચના કરી શકશે નહીં. તેઓ તમામે એકતરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીનાં નેજા હેઠળ જ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સની કામગીરી હાથ ધરવાની રહેશે.

૧૨.૪ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાનાં શીરે રહેશે.

<u>૧૩.</u> **<u>ડીફેક્ટ લાયાબિલીટી :-</u>**

સદરહુ યોજનાની બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ થઈ ગયા બાદ પાંચ (૦૫) વર્ષનાં સમય દરમ્યાન સદરહુ મીલકતનાં બાંધકામ અંગે કોઈ ડીફેક્ટ ધ્યાન ઉપર આવે તો તે અંગેની લેખિત જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે તે રીતેની જાણ એકતરફવાળાને થયેથી ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં ઉપરોક્ત ડીફેક્ટ એકતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો કબજો

બીજીતરફવાળાને સોંપ્યા બાદ જો બીજીતરફવાળાએ સિવિલ રાહે સદરહુ મીલકતમાં ફેરફાર કરેલ હોય અને તેને લઈને ઉપરોક્ત ડીફેક્ટ સર્જાયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં ડીફેક્ટ દૂર કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે. વધુમાં જો આવા સિવિલ રાહે કરવામાં આવેલ ફેરફારને લઈને જો સ્ટ્રકચરની સ્ટેબીલીટી જોખમાય તો તેવા સંજોગોમાં તેને લઈને જે કોઈ નુકશાન યા અકસ્માત થાય તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

નીચેના સંજોગોમાં પણ જો કોઈ ડીફેક્ટ ઉત્પન્ન થશે તો તે અંગે એકતરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહિં.

(એ) જો કોઈ ડીફેક્ટ એકતરફવાળાનાં ફોલ્ટનાં કારણે જનરેટ ન થઈ હોય અને / અગર કુદરતી આપત્તીનાં કારણે જનરેટ થઈ હોય તેવા સંજોગોમાં.

(બી) જો કોઈ ડીફેક્ટ ખરાબ / અયોગ્ય / અન અધિકૃત વપરાશનાં કારણે જનરેટ થઈ હોય તો તેવા સંજોગોમાં.

(સી) જો કોઈ માલ મટીરીયલનાં આકાર, સાઈઝ, થીકનેશ અને / અગર કલરમાં માઈનોર ફેરફાર હોય તો તેને ડીફેક્ટ ગણવામાં આવશે નહિં.

(ડી) જે માલ મટીરીયલ અન્વયે તથા સર્વિસ અંગે પ્રોડકટ સપ્લાયર દ્વારા અને / અગર સર્વિસ પ્રોવાઈડર દ્વારા જેટલા સમયની ગેરંટી-વોરંટી એકતરફવાળાને આપવામાં આવેલ હશે તેટલી ગેરંટી એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને હસ્તાંતરીત કરશે. તેનાથી વધારાનાં સમય માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહિં.

(ઈ) મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી તથા યુનિટ હોલ્ડર્સ તેઓને પ્રોડકટ સપ્લાયર દ્વારા અને / અગર સર્વિસ પ્રોવાઈડર દ્વારા આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલ પ્રમાણે વર્તવા જવાબદાર રહેશે.

(એફ) જો કોઈ યુનિટ હોલ્ડર બાનાખત / વેચાણ દસ્તાવેજમાં નક્કી થયા વિરુધ્ધનું વર્તન કરશે તો તેવા સંજોગોમાં.

(જી) બીજીતરફવાળા તેઓને આપવામાં આવેલ યુનિટનાં કોલમ, બીમ વિગેરેમાં અને / અગર તેનાં કોઈ ફીટીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કે ફેરફાર કરશે તો તેવા સંજોગોમાં.

(એચ) બીજીતરફવાળા તેઓને આપવામાં આવેલ યુનિટ (બાથરૂમ, ટોયલેટ, કીચન સહિત)નાં કે તેની બહારની કોઈપણ જગ્યામાં પ્લમ્બીંગ રીલીટેડ ફીટીંગ્સ, પાઈપ્સ, વોટર સપ્લાય-ડ્રેનેજ કનેકશન વિગેરેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં ફેરફાર કરશે કરાવશે જેને લઈને લીકેજ / ભેજનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં.

(આઈ) ઈલેકટ્રીક સીટી ઓથોરીટી દ્વારા પાવર ફ્લક્ચ્યુએશન / વેરીયેશન આવે જેનાં કારણે જો કોઈ નુકશાન કે જાનહાની થાય તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિં.

૧૪. સદરહુ યોજનાનાં કોમન વપરાશનાં એરીયા તથા કોમન વપરાશની સુવિધાઓનાં વપરાશ બદલ તે તમામનાં નિભાવ ખર્ચ તરીકે જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ વરાડે પડતો ચુકવવા બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

૧૫. સદરહુ યોજનાનાં કોઈપણ ભાગમાં મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એકતરફવાળા અને/અગર તેઓની એસોસીએટેડ એજન્સીઝ કે તેના કર્મચારીઓ પ્રવેશ કરી શકશે અને જો કોઈ યુનિટની અંદર ખામી સર્જાયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જે તે યુનિટનાં માલિક કબજેદાર/વપરાશ કર્તાએ તેઓને મેઈન્ટેનન્સ / રીપેરીંગ અર્થે જે તે યુનિટમાં પ્રવેશી કામગીરી કરવા દેવાની રહેશે.

૧૬. મીલકતનો ઉપયોગ :-

૧૬.૧ સદરહુ યોજનાનાં કોમર્શીયલ યુનીટ્સ યાને કે શોપ્સનો તેના માલીકોએ અને/અગર તેઓનાં ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, ભાડાપટ્ટેદાર, લાયસન્સ હોલ્ડર, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેએ કાયદેસરનો વાણિજય હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેવી જ રીતે સદરહુ યોજનાનાં રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ યાને કે ફલેટ્સનો તેના માલીકોએ અને/અગર તેઓનાં ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, ભાડાપટ્ટેદાર, લાયસન્સ હોલ્ડર, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેએ કાયદેસરનો રહેણાંક હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે

૧૬.૨ સદરહુ યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ અને/અગર તેઓનાં ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, ભાડાપટ્ટેદાર, લાયસન્સ હોલ્ડર, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેએ યોજનાનાં નીતિ-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૧૭. સદરહુ મીલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ સદરહુ મીલકતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની જગ્યાઓ તથા સુવિધાઓની બીજીતરફવાળાએ સારી રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. સદરહુ મીલકતનો નિભાવ બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે કરવાનો રહેશે.

૧૮. બીજીતરફવાળા દ્વારા કાયદા તેમજ નોટીફિકેશનનાં પાલન સંબંધિત :-

બીજીતરફવાળાએ દરેક લાગતા-વળગતા કાયદા તથા તે અંતર્ગત નીતિ-નિયમો તથા નોટીફિકેશન્સને ધ્યાને રાખી આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે જે કાયદા તથા તે અંતર્ગત નીતિ-નિયમો તથા નોટીફિકેશન્સનું પાલન કરવાની તથા તે મુજબ વર્તવાની બીજીતરફવાળા પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૧૯. સદરહુ મીલકત ઉપર હવે પછી એકતરફવાળા કોઈપણ જાતનો નાણાંકીય બોજો ઉભો કરશે નહીં તેમજ કોઈપણ ફાઈનાન્સીયલ ફેસીલીટી અન્વયે સદરહુ મીલકતને બોજામાં મુકશે નહીં તે અંગેની આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૨૦. ફલેટ ઓનરશીપ એકટ :-

એકતરફવાળાએ ગુજરાત ફલેટ ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજના સાકાર કરેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં પણ તે જોગવાઈઓ મુજબ વર્તવાની એકતરફવાળા આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૨૧. સદરહુ બાનાખતમાં બંને પક્ષકારો સહીમત્તા કરે અને તેનું સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન થાય ત્યારબાદ જ આ બાનાખતનાં કરારનો અમલ શરૂ થયેલો ગણાશે.

૨૨. સદરહુ બાનાખતનાં કરારની તમામ શરતોને એક સાથે સાંકળી તેનું અર્થઘટન ઉપયોગમાં લેવાનું રહેશે. કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ લીમીટેડ પોર્સનને અલગથી વાંચી, વંચાવી તેનું અધૂરુ અર્થઘટન થઈ શકશે નહીં.

૨૩. બંને પક્ષકારોની સંયુક્ત સંમત્તિથી જ બાનાખતની શરતોમાં ફેરફાર થઈ શકશે.

૨૪. આ બાનાખત અન્વયેનાં તમામ નીતિ-નિયમો, શરતો બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાનાં વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, ભાડુઆત, લીઝ હોલ્ડર્સ, લીવ એન્ડ લાયસન્સ હોલ્ડર્સ, વપરાશ કર્તા, વિઝીટર્સ, એમ્પલોઈઝ વિગેરે તમામને લાગુ પડશે અને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૫. આ બાનાખતનાં કરારની કોઈપણ શરતનાં પાલન અન્વયે સરકારી પ્રતિબંધ લાદવામાં આવે તો તેટલા પૂરતો બાનાખતનાં કરારનો અમલ મોકૂફ રાખી બાકીની શરતો મુજબ વર્તવા બંને તરફવાળા બંધાયેલા રહેશે.

૨૬. આ કરારની શરતો મુજબ વર્તવા માટે એકતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો તે શરતો મુજબ વર્તવામાંથી તેમને મુક્તિ મળતી નથી.

૨૭. આ બાનાખતનાં કરાર અન્વયે સદરહુ મીલકતને યોજનાની જમીનમાં તથા કોમન વપરાશની જગ્યાઓમાં જે વરાડે પડતો હિસ્સો મળે છે તે સદરહુ મીલકતનાં કારપેટ એરીયાને ધ્યાનમાં રાખીને ગણવામાં આવેલ છે.

૨૮. આ બાનાખતનાં કરારની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન એકટ-૧૯૦૮ ની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈઓ હેઠળ યોગ્ય સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરાવવાની રહેશે.

૨૯. આ બાનાખત અન્વયે જરૂરી તમામ નોટીસ વ્યવહાર બંને તરફવાળા એકબીજાને નીચે દર્શાવેલ સરનામે રજી.એ.ડી. પોસ્ટ મારફતે કરી શકશે.

એકતરફવાળા :-

M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLP

જેનું ઠેકાણું : FELICIA, ઓસીયન કોલીના પાસે, ટી.પી. ૨૯, એફ.પી. ૪૨૫, પ્રગતિનગર, નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૮.

બીજીતરફવાળા :-

મથાળે દર્શાવ્યા પ્રમાણે બંને તરફવાળા પૈકી જે કોઈ પક્ષકારનું સરનામું બાનાખત થયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ બદલાય તો તેની લેખિત જાણ જે તે પક્ષકારે અન્ય પક્ષકારને રજી.એ.ડી. પોસ્ટથી કરવાની રહેશે.

૩૦. જે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાની એક કરતા વધુ હોય તે સંજોગોમાં પ્રથમ એલોટી મેમ્બર તરીકે જે વ્યક્તિનું નામ-સરનામું દર્શાવેલ હશે તેઓની સાથે નોટીસ વ્યવહાર કરવાનો રહેશે.

૩૧. સદરહુ મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તે દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ જેવું કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી તથા સ્ટેમ્પ મુલ્યાંકન તંત્રની

કલમ ૩૨(ક) મુજબ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ઈત્યાદી તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો છે.

૩૨. **ડીસ્પ્યુટ રીઝોલ્યુશન**

આ કરારની કોઈપણ શરત અંગે કોઈપણ પક્ષકારને તકરાર યા મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિવારણ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા નિયુક્ત કરવામાં આવેલ એડજ્યુકેટીંગ ઓફિસર સક્ષમ ફરિયાદ દાખલ કરી કરવામાં આવશે. આ કરાર અન્વયે લીગલ જ્યુરીડીકશન અમદાવાદની કોર્ટનું રહેશે.

૩૩. **સેવરેબલીટી**

જો આ કરારની કોઈપણ શરત કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ રદ્દ બાતલ યા બીનઅમલી ઠરે તો આ કરાર તેટલી શરત પુરતો એમેન્ડેડ ગણવાનો છે અને રહેશે અને રદ્દબાતલ યા બીનઅમલી થયેલ શરત તેમાંથી કમી કરેલ ગણવાની રહેશે. તે રીતે તેટલી રદ્દબાતલ યા બીનઅમલી થયેલ શરતો સિવાય આ કરારનો અમલ લાગતા વળગતા કાયદા મુજબ ચાલુ રહેશે તે રદ્દબાતલ યા બીનઅમલી થયેલ શરતને કારણે કરાર રદ્દ થયેલ ગણવાનો નથી.

૩૪. સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટ્સનાં બાનાખતો તથા વેચાણ દસ્તાવેજોમાં એકતરફવાળાનાં વતી સહીમત્તા કરવા માટે પેઢીનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનરશ્રી **હેમંત બળવંતરાય શુકલ**ની નિયુક્ત કરી સત્તા અને અધિકાર આપેલ છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણ સિવાય સભાન અવસ્થામાં બીજીતરફવાળાને લખી આપેલ છે જે એકતરફવાળા **LLP**ને તથા એકતરફવાળા **LLP**નાં હાલનાં

તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એડવાઈઝરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામને તેમજ બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાનાં વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજ તા...... માહે..............., સને ૨૦૧૯ ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે-----------------------------મતુ અત્રે---------------------------શાખ

એકતરફવાળાની સહી :- **સાક્ષીઓની સહી :-**

M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLPનાં

વતી અને તરફથી તેનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર :-

------------------------------------ ૧.--------------------------------

(હેમંત બળવંતરાય શુકલ)

૨.--------------------------------

"શીડ્યુલ-એ"

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમનાં સર્વે નં.૨૩૮/૧ (ખાતા નં.૧૮૮૬) વાળી હે.આરે.ચો.મી.: ૧-૨૨-૪૨ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ તથા સ.ચો.મી.: ૭૩૪૫ ક્ષેત્રફળ આપવામાં આવેલ છે જે સર્વે નં.૨૩૮/૧ ની કુલ્લે સ.ચો.મી. : ૧૨૨૪૨ જમીન પૈકીની સ.ચો.મી.: ૮૦૬૨ જમીન તથા તે જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીનમાં આવેલ "FELICIA"એ નામની ફ્લેટ્સ તથા શોપ્સની યોજનામાં **............... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ...., સ.ચો.મી. : ....** રેરા કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તથા **સ.ચો.મી. : ....** વોશ એરીયા તેમજ **સ.ચો.મી. : ....** બાલ્કનીનાં બાંધકામ વાળી મીલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **સ.ચો.મી.: ....** બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી. : ....** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો સહિતની...

સદરહુ મીલકતનાં ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

<u>“શીડ્યુલ-બી”</u>

<u>એલોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ પેમેન્ટ પ્લાન :</u>

Remaining Balance Amount of Rs.__________/- will be paid in accordance with below mentioned payments schedule.

(a) Amount not exceeding 30% of total consideration to be paid to Promoter after execution of Agreement

(b) Amount not exceeding 45%of total consideration to be paid to Promoter on completion of Plinth of building or wing in which said Unit is located.

(c) Amount not exceeding 70% of total consideration to be paid to Promoter on completion of slab including podium and stilts of building or wing in which said Unit is Located.

(d) Amount not exceeding 75%of total consideration to be paid to Promoter on completion of the walls, internal plaster, floorings, doors and windows of said Units.

(e) Amount not exceeding 80% of total consideration to be paid to Promoter on completion of sanitary fittings, staircase, lift, wells, lobbies up to floor level of the said Unit

(f) Amount not exceeding 85% of total consideration to be paid to Promoter on completion of external plumbing, external plaster, elevation, terrace water proofing, of the said Unit.

(g) Amount not exceeding 95% of total consideration to be Paid to promoter on completion of all lift, electrical fittings, water pumps work, mechanical and environment requirement ,paving of areas as may be prescribed in agreement of sales of the said Unit (i.e. up to completion certificate stage)

(h) Balance Amount against and at the time of handing over of The Possession of the Unit to Allottee after receipt of completion Certificate.

એનેક્ષર-એ”

<u>“એનેક્ષર-બી”</u>

: ૩૭ :

"એનેક્ષર-સી"

ભારતીય રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ - ૩૨ (એ) મુજબ પરિશિષ્ટ :-

એકતરફવાળાની સહી :-

M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLPનાં

વતી અને તરફથી તેનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર :-

(હેમંત બળવંતરાય શુકલ)

બીજીતરફવાળાની સહી :-

(....)

“FELICIA”

શોપ નં............

<u>બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર)</u>

પ્રયોજક (Promoter)**:-** એકતરફવાળા	M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLP (Pan No. : ADTFS 6830 L) કે જે ધી લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ એકટ-૨૦૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ થયેલ લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ છે જેનું ઠેકાણું : FELICIA, ઓસીયન કોલીના પાસે, ટી.પી. ૨૯, એફ.પી. ૪૨૫, પ્રગતિનગર, નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૮ છે તેનાં વતી અને તરફથી તેનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર :-

હેમંત બળવંતરાય શુકલ

Aadhaar No. : 4066 3952 5339

ઉ.વ.આ. : ૪૫, જાતે ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : બી-૩૦૧, સ્મિતા ટાવર, ગુરૂકુળ રોડ, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં ‘પ્રયોજક (Promoter)’ અને/અગર એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દનાં અર્થમાં પ્રયોજક (Promoter) **LLP**નો તથા **LLP**નાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એડવાઈઝરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

એલોટી (Allottee)**:-** ....

બીજીતરફવાળા

Pan No. **:** _________________

Aadhar No. _______________

ઉ.વ. : ...., ધંધો : ...., જાતે ધર્મે : હિન્દુ, રહેવાસી : ....નાં.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં ‘એલોટી (Allottee)’ અને/અગર બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દનાં અર્થમાં એલોટી (Allottee)નો તથા એલોટી (Allottee)નાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમનાં સર્વે નં.૨૩૮/૧ (ખાતા નં.૧૮૮૬) વાળી હે.આરે.ચો.મી.: ૧-૨૨-૪૨ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ તથા સ.ચો.મી.: ૭૩૪૫ ક્ષેત્રફળ આપવામાં આવેલ છે જે સર્વે નં.૨૩૮/૧ ની કુલ્લે સ.ચો.મી. : ૧૨૨૪૨ જમીન પૈકીની સ.ચો.મી.: ૮૦૬૨ જમીન તથા તે જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીન તેના માલિકો પાસેથી એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૬૭૧૩ થી તા.૧૨/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાવી કરાવેલ. તે રીતે ત્યારથી સદરહુ ઉપરોક્ત જમીન એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. સદર જમીનને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં “સદરહુ જમીન”એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા તેઓની કચેરીનાં ક્રમાંક : સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ./એસ.આર.-૪૬૭/૧૪ થી તા.૨૯/૦૧/૨૦૧૫ નાં રોજ આપવામાં આવેલ. ત્યારબાદ વાણિજ્ય હેતુલક્ષી બીનખેતી લાયક ઉપયોગ સારૂ બીનખેતીની પરવાનગી નાયબ કલેકટરશ્રી (બીનખેતી), અમદાવાદ દ્વારા તેઓની કચેરીનાં તા.૦૬/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજના હુકમ નં.એન.એ./યુ-૧/કલમ-૬૫-એ/વાડજ/કેસ નં.૪૪૭/૨૦૧૭ થી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, ઉપરોક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીનમાં એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ રેસીડન્સીયલ

ફ્લેટ્સ તથા કોમર્શીયલ શોપ્સની યોજના સાકાર કરવાનું નક્કી કરી તે યોજના સાકાર કરવા આર્કિટેકટ, એન્જિનિયર તથા કોન્ટ્રાકટર વિગેરેની નિમણુંક કરી કોમન સુવિધાઓની જોગવાઈ કરી યોજનાનાં પ્લાન બનાવી તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજૂ કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેની કચેરીનાં કેસ નં.BHNTI/WZ/100119/CGDCRV/A1560 /R0/M1, BHNTS/WZ/100119/CGDCRV/A1570/R0/M1 તથા BHNTS /WZ/ 100119/CGDCRV/A1571/R0/M1, તા.૨૬/૦૪/૨૦૧૯ થી બાંધકામ શરૂ કરવાની મંજુરી આપવામાં આવેલ. તે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ ઉપરોક્ત જમીનમાં "FELICIA"નાં નામથી ફ્લેટ્સ તથા શોપ્સની યોજના સાકાર કરેલ છે જેમાં બાંધકામની કામગીરી હાલ ચાલુ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં "સદરહુ યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ યોજના હેઠળ એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "એ", "બી", "સી" તથા "ડી" બ્લોક એમ કુલ ચાર બીલ્ડીંગ બાંધવાનું પ્રોજેક્શન કરેલ છે જે પૈકીનાં "એ" તથા "બી" બ્લોકની મળી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર કુલ્લે સળંગ બાર (૧૨) દુકાનો બાંધવામાં આવનાર છે તથા તેની ઉપર પહેલા માળથી તેરમા માળ (ટોપ ફ્લોર) સુધી દરેક માળ ઉપર "એ" તથા "બી" એમ દરેક બ્લોકમાં બે (૦૨) રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) બાંધવામાં આવનાર છે. જે પૈકીનાં ફર્સ્ટ ફ્લોરનાં ફ્લેટ નં.એ/૧૦૧, એ/૧૦૨, બી/૧૦૧ તથા બી/૧૦૨ ની સાથે તેને લગત ઓપન ટેરેસ સંકળાયેલા રહેશે. સદર યોજના પૈકીનાં "સી" તથા "ડી" એમ દરેક બ્લોકમાં પહેલા માળથી લઈને બારમા માળ (ટોપ ફ્લોર) સુધી દરેક માળ ઉપર બે (૦૨) રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) બાંધવામાં આવનાર છે જે પૈકીનાં ફર્સ્ટ ફ્લોરનાં ફ્લેટ નં.સી/૧૦૧, સી/૧૦૨, ડી/૧૦૧ તથા ડી/૧૦૨ ની સાથે તેને લગત ઓપન ટેરેસ સંકળાયેલા રહેશે.

સદર યોજનાનાં "એ" તથા "બી" બ્લોકની નીચે બાંધવામાં આવનાર બેઝમેન્ટમાં માત્ર "એ" તથા "બી" બ્લોકનાં કોમર્શિયલ યુનીટ (શોપ) હોલ્ડર્સ

તથા રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સની પાર્કિંગ ફેસીલીટીની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે. તદ્ઉપરાંત "એ" તથા "બી" બ્લોકનાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાનોની સામેની તરફનાં પાર્કિંગ એરીયાને સમગ્ર યોજનાનું જનરલ વીઝીટર્સ પાર્કિંગ તરીકે રાખવાની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે.

સદર યોજનાનાં "સી" બ્લોકની નીચે બાંધવામાં આવનાર બેઝમેન્ટમાં માત્ર "સી" બ્લોકનાં રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સની પાર્કિંગ ફેસીલીટીની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે.

સદર યોજનાનાં "ડી" બ્લોકની નીચે બાંધવામાં આવનાર બેઝમેન્ટમાં માત્ર "ડી" બ્લોકનાં રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સની પાર્કિંગ ફેસીલીટીની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે.

સદર યોજનાનાં "એ", "બી", "સી" તથા "ડી" એમ ચારેય બ્લોકનાં ટોપ ફ્લોરની ઉપર આવેલ ઓપન ટેરેસ યોજનાનાં દરેક સભ્યો માટે કોમન ટેરેસ તરીકે રાખવામાં આવેલ છે તેથી યોજનાનાં જે તે બ્લોકનાં યુનિટ હોલ્ડર પો-પોતાનાં બ્લોકનાં ટોપ ફ્લોરની ઉપર આવેલ કોમન ટેરેસનો મજીયારામાં મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીની પૂર્વ સંમત્તિથી વાપર ઉપયોગ કરી શકશે.

એકતરફવાળાએ સદરહુ યોજના સાકાર કરવા માટે જરૂરી તમામ મંજુરીઓ મેળવેલ છે તેમજ વખતો-વખત જે જે મંજુરીઓની જરૂર ઉપસ્થિત થાય તે તમામ મંજુરીઓ મેળવી યોજના સાકાર કરી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી યોજનાની કામગીરી પરિપૂર્ણ કરવા એકતરફવાળા બંધાયેલા છીએ.

એકતરફવાળા પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટને Real Estate Regulatory Act ની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Authority સમક્ષ નોંધાવવામાં આવેલ છે જે અન્વયે સદર ઓથોરીટી દ્વારા તેને રજીસ્ટ્રેશન

નં. ________________________________, તા.___/___/2019 આપવામાં આવેલ છે. (જેનું વિગતવાર વર્ણન પાછળ **"એનેક્ષર-સી"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે)

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે માલિક કબજેદાર હોવાની રૂઈએ એકતરફવાળા સદરહુ યોજનાનાં અલગ-અલગ ફ્લેટ્સ તથા શોપ્સનું તેને આનુસંગિક સગવડો સહિત વેચાણ કરવા હક્કદાર થયેલ છે.

સદરહુ યોજનામાં **.............. ફ્લોર ઉપર આવેલ શોપ નંબર : ...., સ.ચો.મી. : ....** રેરા કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **સ.ચો.મી.: ....** બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી. : ....** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો સહિતની (જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં "સદરહુ મીલકત"એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન પાછળ **"શીડ્યુલ-એ"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે) વેચાણ રાખવા માટે બીજીતરફવાળાએ તૈયારી દર્શાવતાં તે અન્વયે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાતાઘાટોનાં પરિણામ સ્વરૂપે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને **રૂ..................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં સદર મીલકત નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની શરતે તથા અન્ય શરતોએ વેચાણ કરવા સંમત્ત થયેલ છે જે કિંમત તથા શરતો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખતા એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની અરજી તા....../......../૨૦૧૯ ના રોજ સ્વીકારી તેઓનાં નામે સદરહુ મીલકતનું બુકિંગ કરેલ.

સદર બુકિંગનાં અનુસંધાને નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમતનાં ૧૦ (દસ) ટકા ઉપરાંતની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ હોઈ આજરોજ આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને કરી આપીએ છીએ.

સદરહુ મીલકતનો RERA કારપેટ એરીયા **સ.ચો.ફુટ : ....** યાને **સ.ચો.મી. : ....** છે. RERA ગાઈડ લાઈન પ્રમાણે કારપેટ એરીયા (Carpet Area) એટલે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતનો નેટ વાપરવાનો વિસ્તાર કે જેમાંથી બહારની દિવાલો તેમજ સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળ હોય તો તે એરીયા, બાલ્કની એરીયા હોય તો તે તથા ઓપન ટેરેસ હોય તો તે બાકાત રાખેલ છે પરંતુ RERA કારપેટ એરીયામાં સદરહુ મીલકતની આંતરિક દિવાલોનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

સદરહુ જમીનનાં તેમજ સદરહુ યોજનાનાં ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ - પરિક્ષણ બીજીતરફવાળાએ પરિપૂર્ણ કરી લીધેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાનાં પ્લાન તેમજ ડિઝાઈન્સ તથા સ્પેશીફિકેશન કે જે એકતરફવાળાનાં આર્કીટેકટ સૌરભ વર્મા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે તમામનું પણ નિરીક્ષણ-પરિક્ષણ બીજીતરફવાળાએ પરિપૂર્ણ કરી લીધેલ છે તેમજ Real Estate Regulatory Act ની જોગવાઈઓ હેઠળનાં જરૂરી દસ્તાવેજો પણ બીજીતરફવાળાએ જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તે તમામ બાબતો અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ જમીનનાં ટાઈટલ સંબંધિત દસ્તાવેજોની તથા રેવન્યુ રેકર્ડની તથા મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠીની, યોજનાનાં ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ તથા રીપોર્ટની નકલો આપેલ છે જે તમામ બીજીતરફવાળાએ જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તેમજ પ્રોજેકટની યાને કે સદરહુ યોજનાની સ્થળ ઉપર જે કામગીરી ચાલુ છે તે પણ બીજીતરફવાળાએ સ્થળ ઉપર આવી જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તે તમામ બાબતો અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

આ બાનાખત અગાઉ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનાં બાનામાં તથા અવેજ પેટે મળી કુલ્લે **રૂ...................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

સદરહુ મીલકતનાં બાનામાં તથા અવેજ પેટે રૂપિયા પહોંચ્યાની વિગત જે.....

રૂા................=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરાનો ચેક નં...................., તા...../......./૨૦૧૯ ના રોજનો .... બેંક, ... શાખાનો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાનાં નામનો આપેલ છે તે.
રૂા................=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરાનો ચેક નં...................., તા...../......./૨૦૧૯ ના રોજનો .... બેંક, ... શાખાનો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાનાં નામનો આપેલ છે તે.
રૂા.................=૦૦	**અંકે રૂપિયા .... પુરા...**

એ રીતે સદરહુ મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરારમાં બાનામાં તથા અવેજ પેટે **રૂા...................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** ઉપરની વિગતે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી પુરા કરી લીધા છે જે એકતરફવાળાને મળ્યાનું કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ જેની આથી આ પહોંચ છે. સદરહુ રકમ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ કિંમતના અવેજમાં મજરે આપવાની છે અને રહેશે. બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની બાકી રકમ નક્કી કરેલ શરતોએ તથા નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની તૈયારી દર્શાવતાં તેમજ બાંહેધરી આપતાં આજરોજ આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે તેની સામે નક્કી થયા પ્રમાણેની સમયમર્યાદામાં યોજનાની બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવી સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાની એકતરફવાળા આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

<u>બાનાખતની શરતો નીચે મુજબ છે :-</u>

૧.૧ સદરહુ યોજનામાં .... **ફ્લોર ઉપર આવેલ શોપ નંબર : ....,** **સ.ચો.મી. : ....** રેરા કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **સ.ચો.મી.: ....** બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી. : ....** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો સહિતની એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને **રૂા..........................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ યોજનાનો લે-આઉટ પ્લાન આ સાથે **"એનેક્ષર-એ"** થી બીડેલ છે તથા સદરહુ મીલકતનો ફ્લોર પ્લાન આ સાથે **"એનેક્ષર-બી"** થી બીડેલ છે.

૧.૨ સદરહુ મીલકતની કુલ કિંમત **રૂા...................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** નક્કી કરવામાં આવેલ છે જેને હવે પછી સદરહુ મીલકતની **"ટોટલ પ્રાઈસ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેનું બ્રેકઅપ નીચે મુજબ છે :-

.... ફ્લોર
શોપ નંબર : ....
સ.ચો.મી. : .... રેરા કારપેટ એરીયા
પ્રતિ સ.ચો.મી. : એક (૦૧)નો રેટ રૂા..............=.....
ટોટલ પ્રાઈસ રૂા.....................=૦૦
(રૂા...........=.... X **સ.ચો.મી. : ....**)

<u>વિવરણ :-</u>

(એ) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં બુકિંગ એમાઉન્ટનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

(બી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં જી.એસ.ટી.નો સમાવેશ થઈ જાય છે.

(સી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં આ બાનાખત અન્વયે તથા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વાપરવામાં આવેલ / આવનાર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરેનો સમાવેશ થતો ન હોઈ તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે.

(ડી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, ઉત્તર ટોરેન્ટ પાવર લી.નાં ચાર્જીસ, AMC ચાર્જીસ તથા એકસ્ટ્રા વર્ક ચાર્જીસ (જો એકસ્ટ્રા વર્ક કરાવેલ હોય તો)નો સમાવેશ થતો ન હોઈ તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાંરહેશે.

(ઈ) સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે દરમ્યાનમાં જો કોઈ ટેક્ષ સ્ટ્રકચરમાં ફેરફાર આવે અને/અગર કોઈ નવા ટેક્ષિસ ઉમેરાય તો તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે.

(એફ) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પેમેન્ટ ડ્યુ થાય તે અગાઉ જાણ કરવાની રહેશે તે અન્વયે જાણ થયેથી ત્રીસ (૩૦) દિવસનાં સમયગાળામાં બીજીતરફવાળાએ નિર્ધારીત રકમ કરવેરા સહિતનું પેમેન્ટ કરી દેવાનું રહેશે.

(જી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

૧.૩ સદરહુ યોજના અંતર્ગત યોગ્ય ઓથોરીટીને ચુકવવા પાત્ર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં જો વધારો આવે તે સંજોગો સિવાય સદર ટોટલ પ્રાઈસ તમામ

પ્રકારનાં વધારાથી મુક્ત છે. આમ જો સદરહુ યોજના અંતર્ગત યોગ્ય ઓથોરીટીને ચુકવવા પાત્ર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં જો વધારો આવે તો તેની લેખિત જાણ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે જે મુજબ વરાડે પડતી વધારાની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત ચુકવવાની રહેશે. પરંતુ તે અન્વયે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વધારાની રકમ ચુકવ્યાનાં પુરાવા પુરા પાડવાનાં રહેશે.

૧.૪ સદરહુ મીલકતની નક્કી કરેલ ટોટલ પ્રાઈસ પૈકીની આ બાનાખતમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની ચુકવાઈ ગયેલ રકમ ઉપરાંતની ચુકવવાની બાકી વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને **"શીડ્યુલ-બી"** માં દર્શાવેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧.૫ સદરહુ મીલકતનો રેરા કારપેટ એરીયા જે નક્કી થયેલ છે તે પ્રમાણેનું બાંધકામ આપવાની એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે તેમજ તે અન્વયે જયારે બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ સદરહુ મીલકતનાં કબજા સોંપણીનો વારો આવે ત્યારે કબજો સોંપતા અગાઉ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતની સ્થળ ઉપર માપણી કરાવી તે અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાને કરાવી દેવાની રહેશે. જો રેરા કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો આવે તો તેટલી વરાડે પડતી રકમ ટોટલ પ્રાઈસમાંથી ઘટાડવાની રહેશે અને જો પુરેપુરી રકમ ચુકવાઈ ગયેલ હોય તો ત્યારથી પિસ્તાલીસ (૪૫) દિવસનાં સમયમાં વધારાની રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરવાની રહેશે અને જો રેરા કારપેટ એરીયામાં વધારો આવે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી તે વધારાની રકમની વસુલાત માટેની ડીમાન્ડ કરવાની રહેશે તેમજ પેમેન્ટ પ્લાનમાં તે વધારાની રકમનો હપ્તો ઉમેરવાનો રહેશે. સદર વધારો-ઘટાડો ઉપર શરત નં.૧.૨ માં નક્કી કરેલ પ્રતિ સમચોરસમીટરની કિંમતને ધ્યાનમાં રાખી કરવાનો રહેશે.

૧.૬ સદરહુ યોજનાની બેઝીક FSI ૧.૮ છે તે ઉપરાંત એકતરફવાળાએ વધારાની FSI ૦.૯ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી ખરીદેલ છે જે મળી પ્રોજેકટ માટે એકતરફવાળાએ ૨.૭ FSI ની જોગવાઈ કરેલ છે. એ રીતે એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨.૭ નો FSI જાહેર કરેલ છે અને બીજીતરફવાળાએ સુચીત FSI નો લાભ મેળવીને એકતરફવાળાએ કરવાનાં યોજનાનાં સુચિત બાંધકામ અને વેચાણનાં આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત FSI નો લાભ ફક્ત એકતરફવાળાને મળેલ છે. તેવી સમજુતીનાં આધારે સદરહુ યોજનામાં મીલકત ખરીદવાનું કબુલ રાખેલ છે.

૧.૭ (અ) સદરહુ યોજનાનાં એફ.એસ.આઈ. તથા પાર્કિંગ ડિસીપ્લીન સંબંધિત બીજીતરફવાળાનાં જે કોઈ બાંહેધરીઓ, સોગંદનામા, અન્ડરટેકીંગ વિગેરેની જરૂર ઉપસ્થિત થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ વખતો-વખત કોઈપણ જાતનાં વાંધા-તકરાર વગર લખી આપવાનાં છે અને તે મુજબ વર્તવાનું રહેશે.

૧.૭ (બ) યોજનાની કોમર્શિયલ મીલકતનાં માલિકો, ભાડુઆતો, વપરાશકર્તાઓ, એમ્પલોઈઝ તથા વીઝીટર્સે યોજનાની અંદરની તરફ આવેલ કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ તથા એમેન્ટીઝ વાપરવાની નથી તે તમામ કોમન સુવિધાઓ તથા એમીનીટીઝ માત્ર રેસીડેન્સીયલ યુનિટ્સ હોલ્ડર્સ માટે રીઝર્વ રાખેલ છે.

૧.૮ આ કરારમાં જે કોઈ વિપરીત લખાણ છે તે સિવાયનાં સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકત તથા તેને આનુસંગિક નીચે પ્રમાણેનાં હક્કો ભોગવવા હક્કદાર રહેશે જેની વિગત :-

(એ) સદરહુ મીલકતનો સ્વતંત્ર માલિકી કબજા હક્ક.

(બી) સદરહુ યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં વરાડે પડતાં વપરાશી હક્કો (પરંતુ તે હક્કો ભોગવવા માટે નિર્ધારીત મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ સમયસર ચુકવવાનાં રહેશે.)

(સી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં યોજનાની જમીનની કિંમત તથા કન્સ્ટ્રકશન કોસ્ટ તથા યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અન્વયે થયેલ ખર્ચ તથા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ તથા કરવેરા તથા નીતિ-નિયમો મુજબ આપવાની થતી સુખ-સુવિધાઓ અન્વયે થનાર ખર્ચનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

૧.૯ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપતા અગાઉ એકતરફવાળા સદરહુ મીલકત ઉપર જે કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કરવેરા, પ્રોપર્ટી ટેક્ષ, ઈલેકટ્રીક બિલ વિગેરે બાકી હોય તે ચુકતે ભરપાઈ કરી બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો કબજો એકતરફવાળાએ સોંપવાનો રહેશે ત્યારપછીનાં તેવા તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કરવેરા, પ્રોપર્ટી ટેક્ષ, ઈલેકટ્રીક બિલ વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

<u>૨. ટોટલ પ્રાઈસની ચુકવણીની પદ્ધતિ :-</u>

૨.૧ ટોટલ પ્રાઈસની ચુકવણી બીજીતરફવાળાએ “M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLP” એ નામથી કરવાની રહેશે. ચુકવણી ચેક, પે-ઓર્ડર, ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ, બેકર્સ ચેક અને/અગર ઓનલાઈન પેમેન્ટ પદ્ધતિથી કરી શકાશે જે ચુકવણી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ નિર્ધારીત સમયમાં કરવાની રહેશે અને ચુકવણીમાં વિલંબ થાય તો એસ.બી.આઈ.નાં એમ.સી.એલ.આર. (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ)+ વાર્ષિક ૨% લેખે વ્યાજ સાથે ચુકવણી કરવાની રહેશે.

૨.૨ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે વિલંબીત ચુકવણી ઉપર વ્યાજ લેવાનાં હક્ક ઉપરાંત આ કરારમાં દર્શાવેલ વિગતે બાનાખત રદ્દ કરવાનાં હક્કો એકતરફવાળાનાં અબાધિત રહેશે.

<u>૩. કાયદાનું પાલન :-</u>

૩.૧ જો બીજીતરફવાળા ભારત બહારનાં નિવાસી (એન.આર.આઈ.) હોય તો તે અન્વયે ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ-૧૯૯૯, રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા એકટ, રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન તથા તે અન્વયે જે કોઈ સુધારા-વધારા કાયદાઓમાં આવે તે લાગુ પડશે તે મુજબ જે કોઈ કાર્યપદ્ધતિ અપનાવવાની હોય તે બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત અપનાવવાની રહેશે.

૩.૨ ઉપરોક્ત બાબતે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. બાનાખત થયા બાદ જો બીજીતરફવાળાનાં રેસીડેન્સીયલ સ્ટેટ્સમાં ફેરફાર આવે તો તેવા સંજોગોમાં પણ ઉપરોક્ત બાબતનું પાલન બીજીતરફવાળાએ કરવાનું છે અને રહેશે.

૪. બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને જે કોઈ રકમો ચુકવે તે તમામ રકમો એકતરફવાળા પોતાની ઈચ્છા મુજબનાં હેડ હેઠળ જમા લઈ શકશે તે અન્વયે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો-તકરાર લેવા હક્કદાર રહેશે નહીં.

૫. બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને પેમેન્ટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ નિર્ધારીત સમયએ નિર્ધારીત પેમેન્ટ આપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે તેવી જ રીતે એકતરફવાળા ટોટલ પ્રાઈસ ચુકતે વસુલ આવી ગયેલ હોય તેવા સંજોગોમાં નિર્ધારીત સમય સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. તે રીતે સમયમર્યાદા આ બાનાખતનાં કરારનો મહત્ત્વનો મુદ્દો છે.

૬. યોજનાની બાંધકામની કામગીરી :-

૬.૧ સદરહુ મીલકતનાં ફ્લોર પ્લાન તથા સદરહુ યોજનાનાં લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે બીજીતરફવાળાએ જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તેમજ આ બાનાખત અન્વયેનાં પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ સ્ટેજ વાઈસ પેમેન્ટ કરવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે. એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સરકારશ્રીનાં ધારા-ધોરણ મુજબ તથા જી.ડી.સી.આર.નું પાલન કરી બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ કરવાની રહેશે.

૬.૨ સરકારશ્રી દ્વારા તથા લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ નીતિ-નિયમો લાગુ કરેલ હોય અને/અગર લાગુ કરવામાં આવે તેવા તમામ નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે. તદ્ઉપરાંત સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપતા અગાઉ એકતરફવાળાએ બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવાની રહેશે.

૬.૩ સદરહુ યોજનાનાં બાંધકામમાં કે પ્લાનીંગમાં જરૂર જણાયેથી નાનો-મોટો ફેરફાર કરવા એકતરફવાળા હક્કદાર રહેશે પરંતુ તે અંગેની અગાઉથી જાણ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરી દેવાની રહેશે જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત કરવા હક્કદાર રહેશે નહીં.

૭. સદરહુ મીલકતનાં કબજાની સોંપણી બાબત :-

૭.૧ એકતરફવાળાએ યોજનાની બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન તા.૩૦/૦૬/૨૦૨૩ સુધીમાં મેળવી આપવાની રહેશે તેમજ તે રીતે બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી પંદર (૧૫) દિવસનાં સમયગાળામાં બીજીતરફવાળાનાં બાકીનાં અવેજની ચુકવણી કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લેવા માટે તથા સદરહુ મીલકતનો કબજો સંભાળી લેવા માટે એકતરફવાળાએ લેખિત જાણ કરી દેવાની રહેશે.

૭.૨ કુદરતી આપત્તિ, યુદ્ધ, કટોકટી, પુર, વાવાઝોડુ, ભૂકંપ વિગેરે જેવી કંટ્રોલ બહારની પરિસ્થિતિને લઈને જો બાંધકામની કામગીરી વિલંબીત થાય તો તેને વિલંબ ગણવામાં આવશે નહીં.

૭.૩ એકતરફવાળા જો નિર્ધારીત સમયમર્યાદામાં બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવી મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો વિલંબીત સમય પૂરતું ચુકવેલ રકમ ઉપર એસ.બી.આઈ.નાં એમ.સી.એલ.આર. (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ)+ વાર્ષિક ૨% લેખે વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

૭.૪ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી દિન : પંદર (૧૫)માં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ મીલકતનો કબજો સંભાળી લેવા જણાવ્યેથી ચુકવવાની બાકી સંપૂર્ણ રકમ (ટોટલ પ્રાઈસ પૈકીની બાકી તથા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, ઉત્તર ગુજરાત વિજ કંપની ચાર્જીસ, ઔડા ચાર્જીસ) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે પરંતુ જો બીજીતરફવાળા વેચાણ દસ્તાવેજ ન પણ કરાવવા ઈચ્છે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ઉપરોક્ત તમામ રકમ પુરેપુરી ચુકવી આપવાની રહેશે જે અન્વયે વિલંબ થયેથી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને એસ.બી.આઈ.નાં એમ.સી.એલ.આર. (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ)+ વાર્ષિક ૨% લેખે વ્યાજ ચુકવવા જવાબદાર થશે. તદ્ઉપરાંત જો બીજીતરફવાળા ઉપરોકત દર્શાવેલ વિગતે મીલકતનો કબજો સંભાળે નહીં તો પણ બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને તેવા સમય પુરતા પણ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવા જવાબદાર થશે.

૭.૫ સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપતી વખતે જરૂરી તમામ પ્લાન વિગેરે ડોક્યુમેન્ટ્સની નકલો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાની રહેશે.

૭.૬ જો કોઈપણ સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એલોટમેન્ટ કેન્સલ કરવા ઈચ્છે તો તેવા સંજોગોમાં ટોટલ પ્રાઈસની દસ (૧૦) ટકા રકમ ફોરફીટ કરી બાકીની રકમ કેન્સલેશન અંગેની લેખિત જાણ બીજીતરફવાળા કરે ત્યારથી પિસ્તાલીસ (૪૫) દિવસમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત કરી દેવાની રહેશે. પરંતુ તે અન્વયે બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કેન્સલ કરાવી આપવુ પડશે.

<u>૭.૭ નુકશાની વળતર :-</u>

જો સદરહુ જમીન / યોજના / મીલકતનાં ટાઈટલ ડીફેકટીવ હોવાનાં કારણે બીજીતરફવાળાને નુકશાન જાય તો તે નુકશાની (સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસની અંદર હોય તે રીતેની) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ચુકવવા જવાબદાર ઠરશે. પરંતુ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે કુદરતી આપત્તિ અને/અગર કાબુ બહારનાં સંજોગોને લઈને જો પ્રોજેકટ પડતો મુકવો પડે તો તેવા સંજોગોમાં માત્ર વસુલ લીધેલી રકમ બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ વગર વ્યાજે પરત આપી દેવાની રહેશે તે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં.

<u>૮. એકતરફવાળાની જવાબદારીઓ તથા બાંહેધરીઓ :-</u>

૮.૧ સદરહુ યોજના / જમીન / મીલકતનાં રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે.

૮.૨ સદરહુ યોજના અંતર્ગત જે કોઈ કાયદાકીય પરવાનગીઓ જરૂરીયાત હોય તે તમામ એકતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે.

૮.૩ સદરહુ મીલકત ઉપર કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થાનો કે બેંકનો કે કોઈ ખાનગી વ્યક્તિ, પેઢી, સંસ્થાનો કોઈ બોજો આવેલ નથી.

૮.૪ સદરહુ યોજના / જમીન / મીલકત ઉપર કોઈ લીટીગેશન કોઈ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી..

૮.૫ સદરહુ યોજના સંબંધિત મેળવેલ તમામ પરવાનગીઓ હાલમાં અસ્તિત્વમાં છે જે મુજબ એકતરફવાળા વર્તવાની બાંહેધરી આપે છે.

૮.૬ એકતરફવાળા આ બાનાખત કરવા માટે કાયદેસર રીતે સક્ષમ છે.

૮.૭ સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ અન્ય કોઈને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ નથી કે તે અંગેનાં કોઈ લખાણો કરી આપેલ નથી.

૮.૮ સદરહુ મીલકતનાં વેચાણ ઉપર કોઈ પ્રતિબંધ કોઈપણ ઓથોરીટી, કોર્ટ દ્વારા લાદવામાં આવેલ નથી.

૮.૯ સદરહુ મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે એકતરફવાળા સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપી દેશે.

૮.૧૦ સદરહુ મીલકત કોઈ એચ.યુ.એફ. પ્રોપર્ટી નથી કે સદરહુ મીલકત ઉપર એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો હક્ક-દાવો આવેલ નથી.

૮.૧૧ સદરહુ યોજના અંતર્ગત જે કોઈ કરવેરા, ચાર્જીસ, દંડ વિગેરે લાગતી-વળગતી ઓથોરીટીને ચુકવવાનાં થાય તે એકતરફવાળાએ સમયસર ચુકવી દેવાના રહેશે.

૮.૧૨ સદરહુ યોજનાની બાંધકામની કામગીરી સામે કોઈપણ લાગતી-વળગતી ઓથોરીટી દ્વારા બાંધકામ બંધ કરવા માટેની કે બાંધકામની ગેરકાયદેસરતા બાબતની કોઈ નોટીસ એકતરફવાળાને બજેલ નથી.

<u>૯. બીજીતરફવાળાની જવાબદારીઓ તથા બાંહેધરીઓ :-</u>

બીજીતરફવાળાએ નીચે પ્રમાણેનાં નિયમોનું પાલન કરવાની બાંહેધરી તથા ખાત્રી આપતાં સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે નિયમો નીચે મુજબ છે :-

૯.૧ એકતરફવાળાને તથા સર્વિસ સોસાયટીનાં યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સ માટે પૂરતો સાથ-સહકાર બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે અને રહેશે.

૯.૨ એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સ માટે જે કોઈ નીતિ-નિયમો બનાવવામાં આવે તથા અમલમાં મુકવામાં આવે તે તમામનો તથા જે કોઈ ઠરાવો તથા બાયલોઝ પસાર કરવામાં આવે તે તમામનું બીજીતરફવાળાએ ચૂસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.

૯.૩ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારબાદ જયારે પણ કોમન યુટીલીટીઝની જાળવણી તથા રીપેરીંગ માટે એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટીનાં પ્રતિનિધિ અને/અગર ટેકનિકલ પર્સનને સદરહુ મીલકતમાં પ્રવેશ કરી કામ કરવાની જરૂર પડે તો બીજીતરફવાળાએ તેઓને પ્રવેશ કરી કામગીરી કરવા માટે પૂરતો સહકાર આપવાનો રહેશે.

૯.૪ એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ઉઘરાવવામાં આવે તે વરાડે પડતાં બીજીતરફવાળાએ સમયસર ચુકવી આપવાના છે અને રહેશે.

૯.૫ બીજીતરફવાળાએ પાર્કિંગ એરીયામાં કોઈ કાચુ-પાકુ બાંધકામ કે દબાણ બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી કે તેના કોઈ ભાગલા કરવાના નથી.

૯.૬ બીજીતરફવાળાએ યોજનાનાં કોમન એરીયામાં કોઈ કચરો ફેંકવાનો નથી કે ગંદકી થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી.

૯.૭ બીજીતરફવાળાએ ગટર લાઈનમાં ચોકઅપ થઈ જાય કે અટકી જાય તેવું કોઈ પદાર્થ નાંખવાનો નથી.

૯.૮ સદરહુ મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ જ્વલનશીલ કે તુરંત સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ કે ઈન્ડસ્ટ્રીયલ વપરાશમાં લેવાતું કોઈ કેમિકલ કે પ્રવાહી રાખવાનું નથી.

૯.૯ સદરહુ યોજનાનાં આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી અને જો તેવુ કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો તેને લઈને જે કોઈ નુકશાન થયેલ હશે તે તમામ નુકશાની બીજીતરફવાળા પાસેથી વસુલ લેવા એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે. વધુમાં તેવા સંજોગોમાં કાયદા મુજબ નિર્ધારીત વોરંટી પિરીયડ લાગુ પડશે નહીં.

૯.૧૦ સદરહુ મીલકતની આજુબાજુનો જે કોઈ કોમન એરીયા આવેલ હોય તે કોમન એરીયામાં કોઈ દબાણ કે કાચુ યા પાકુ બાંધકામ બીજીતરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો તેવું કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો કોઈપણ જાતની નોટીસ કે તક આપ્યા વગર તેવુ બાંધકામ/દબાણ દુર કરવા એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે. તે અંગેનું જે કોઈ ખર્ચ થાય તે બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનું રહેશે.

૯.૧૧ સદરહુ યોજનાની દુકાન / શોપ્સ વાળી મીલકતનો ફક્ત વાણિજ્ય હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેવી જ રીતે યોજનાની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટવાળી મીલકતનો ફક્ત રહેણાંક હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તે સિવાયનો કોઈપણ ઉપયોગ અનધિકૃત ગણવામાં આવશે જે બંધ કરાવવા માટે એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી કાયદેસર રીતે હક્કદાર રહેશે. વળી સદરહુ મીલકતમાં આજુબાજુવાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કે ઉપયોગ કરવાનો નથી અને જો તેવું કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો કોઈપણ જાતની નોટીસ કે તક આપ્યા વગર તેવો ઉપયોગ બંધ કરાવવા એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે.

૯.૧૨ સદરહુ મીલકતમાં જો કોઈ આંતરિક ફેરફાર બીજીતરફવાળા કરવા ઈચ્છે તો એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી લેખિત પૂર્વમંજુરી લીધા બાદ જ તેવો ફેરફાર કરી શકાશે જે પૂર્વમંજુરી આપવા યોગ્ય હશે તો જ આપવામાં આવશે તે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ દબાણ ઉભુ કરી શકશે નહીં.

૯.૧૩ યોજનાનાં કોમન વપરાશની જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાહન ઉભુ કરવાનું નથી કે અન્ય સભ્યને અડચણ થાય તે રીતેનું કોઈ દબાણ કરવાનું નથી.

૯.૧૪ સદરહુ યોજનાનું નામ “FELICIA” રાખવામાં આવેલ છે જે નામમાં કોઈપણ ફેરફાર ભવિષ્યમાં કરવાનો નથી.

૯.૧૫ સદરહુ મીલકતને બીજીતરફવાળાએ કાયમી ધોરણે ઈન્સ્યોર્ડ રાખવાની રહેશે જે અંગે પ્રીમિયમની નિયમિત ચુકવણી બીજીતરફવાળાએ કરતા રહેવાની રહેશે.

૯.૧૬ સદરહુ મીલકતમાં બીજીતરફવાળા કોઈ તોડફોડ કે સિવિલ રાહે ફેરફાર કરે જેને લઈને ભવિષ્યમાં ભેજ આવે કે પાણી ચૂહે કે લીકેજ થાય કે પ્લાસ્ટરમાં તીરાડો પડે કે વરસાદી પાણી મીલકતમાં પ્રવેશે તે અંગે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠરવવાનાં નથી.

૯.૧૭ સદરહુ યોજનામાં નીતિ-નિયમ મુજબની ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ એકતરફવાળાએ લગાવી આપેલ છે જે બીજીતરફવાળા તથા યોજનાનાં તમામ સભાસદોએ સતત કાર્યશીલ હાલતમાં રાખવાની છે અને તે અંગેનાં લાયસન્સ નિયમિત રીન્યુ કરાવવાનાં રહેશે.

૯.૧૮ બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનો નિર્ધારીત પાર્કિંગ એરીયામાં જ પાર્ક કરવાના રહેશે.

૯.૧૯ બીજીતરફવાળાએ જો સદરહુ મીલકત ઉપર લોન કે નાણાંકીય બોજો ઉભો કરેલ હોય તો તે ચુકવવા માટે બીજીતરફવાળા એકલા હક્કદાર રહેશે તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૯.૨૦ બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકતમાં કોઈ ગેરકાયદેસર કે ગુનાહિત પ્રવૃત્તિ કે ધંધો કરે તો તેને લઈને ઉભી થનાર તમામ કાયદાકીય જવાબદારી બીજીતરફવાળા એકલાની રહેશે.

૯.૨૧ એકતરફવાળાએ સદરહુ યોજનામાં સારી કંપનીની લીફ્ટ ઈન્સ્ટોલ કરેલ છે જે લીફ્ટનો બીજીતરફવાળાએ સાચવીને ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમજ તેમાં ગંદકી થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તથા લીફ્ટએ લીફ્ટ બનાવનાર કંપની દ્વારા બનાવવામાં આવેલ મશીન હોઈ તેમાં કોઈ યાંત્રિક ખામી ઉભી થાય અને તેને લઈને કોઈ અકસ્માત યા મૃત્યુ નીપજે તો તે અંગે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવવાના નથી. ભવિષ્યમાં લીફ્ટ અંગેનાં લાયસન્સ યોજનાનાં સભાસદોએ નિયમિત રીન્યુ કરાવવાનાં રહેશે.

૯.૨૨ એકતરફવાળાએ બનાવેલ સર્વિસ સોસાયટીનાં સભાસદ તરીકે બીજીતરફવાળાએ તે સર્વિસ સોસાયટીનાં નેજા હેઠળ જ જે તે હોદ્દેદારોને યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ કરવા દેવાનું રહેશે તે અન્વયે બીજીતરફવાળાએ કોઈ અલગ સોસાયટી કે મંડળી સ્થાપવા પ્રયત્ન કરવાનો નથી.

૯.૨૩ બીજીતરફવાળા જો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવામાં વિલંબ કરે તો વિલંબીત સમય પૂરતુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ઉપર માસિક બે (૦૨) ટકા લેખે વ્યાજ ચુકવવા જવાબદાર ઠરશે.

<u>૧૦. શરતોનાં ભંગ અંગે :-</u>

૧૦.૧ કુદરતી આપત્તિ અને/અગર કાબુ બહારનાં સંજોગો સિવાયની પરિસ્થિતિમાં નીચે દર્શાવેલ કૃત્યો બદલ એકતરફવાળાએ શરતોનો ભંગ કરેલો ગણાશે :-

(એ) એકતરફવાળા નિર્ધારીત સમયમાં બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવી સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો “રેડી ટુ યુઝ” કન્ડીશનમાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો.

(બી) એકતરફવાળા યોજનાની કામગીરી પડતી મુકે તો.

૧૦.૨ જો એકતરફવાળા તરફે શરતભંગ થાય તો :-

(એ) બીજીતરફવાળાએ તે અંગેની જાણ થયેથી અવેજની ચુકવણી જ્યાં સુધી શરતભંગ દૂર ન થાય ત્યાં સુધી રોકી દેવાની રહેશે.

(બી) બીજીતરફવાળા કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર થશે. જેના પરિણામ સ્વરૂપે એકતરફવાળાએ વસુલ લીધેલ સંપૂર્ણ રકમ વ્યાજ સહિત કરાર રદ્દ થયાનાં પિસ્તાલીસ (૪૫) દિવસમાં ચુકવી આપવાનાં રહેશે. જો બીજીતરફવાળા કરાર રદ્દ કરવા ન ઈચ્છે તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય પૂરતો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નિર્ધારીત દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૦.૩ બીજીતરફવાળાએ નીચેનાં સંજોગોમાં શરતોનો ભંગ થયેલો ગણાશે :-

(એ) બીજીતરફવાળા તેઓનું ચુકવવા પાત્ર રકમની ઉત્તરોત્તર બે વાર માંગણી થવા છતાં જે તે બાકી ઈન્સ્ટોલમેન્ટની ચુકવણી સમયસર કરવામાં નિષ્ફળ જાય યા વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમય પુરતું નિર્ધારીત દરે વ્યાજ ચુકવવા તેઓ જવાબદાર થશે.

(બી) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે કરવામાં આવેલ માંગણીનાં ચાર (૦૪) માસનાં સમયગાળામાં જો જે તે બાકી ઈન્સ્ટોલમેન્ટની ચુકવણી કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા પોતાની મનસુફી મુજબ બીજીતરફવાળાનું એલોટમેન્ટ તથા આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરી સદરહુ મીલકતનું વેચાણ પોતાની ઈચ્છા મુજબ કરવા એકતરફવાળા હક્કદાર થશે.

૧૧. <u>સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અંગે :-</u>

સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી ત્રણ (૦૩) માસનાં સમયગાળામાં સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળા

બીજીતરફવાળાને પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકતે વસુલ લઈ કરી આપવાનો છે અને રહેશે. તે રીતે બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી ઉપર દર્શાવ્યા પ્રમાણે પંદર (૧૫) દિવસમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેની જાણ કરે ત્યારે બનતી ત્વરાએ ઉપરોક્ત ત્રણ (૦૩) માસનાં સમયગાળામાં બીજીતરફવાળાએ ટોટલ પ્રાઈસ પૈકીનાં તથા આનુસંગિક ચુકવવાનાં બાકી તમામ નાણાં એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાનાં છે અને રહેશે તેમજ નિર્ધારીત સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરેની રકમ પણ એકતરફવાળાને ચુકવી દેવાની રહેશે. તે તમામ રકમો વસુલ મળ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને રહેશે.

૧૨. સદરહુ યોજના / મીલકતનું મેઈન્ટેનન્સ :-

૧૨.૧ સદરહુ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સની જવાબદારી જયાં સુધી એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને ન સોંપે ત્યાં સુધી તે જવાબદારી એકતરફવાળાનાં શીરે રહેશે તે અન્વયે એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૨.૨ સદરહુ યોજનાનો યોગ્ય રીતે વહીવટ વ્યવસ્થા જળવાઈ રહે તે હેતુથી એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી બનાવી તેની નોંધણી ગુજરાત રાજ્યનાં સહકારી ગૃહ મંડળીનાં કાયદા હેઠળ કરાવવાનાં છીએ જે મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીનાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે તેમજ તે મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ નીતિ-નિયમો ઘડી અમલમાં મુકવામાં આવે તેમજ જો કોઈ ઠરાવો કરવામાં આવે તે તમામનું ચુસ્તપણે પાલન બીજીતરફવાળાએ કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સનો વહીવટ એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને સોંપે ત્યારબાદ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ વહીવટી

ફાળાની રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ રકમો નિયમિતપણે બીજીતરફવાળાએ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તદઉપરાંત જ્યાં સુધી મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા જે રકમ વહીવટી ફાળા તરીકે નક્કી કરીએ તેની સદરહુ મીલકત પરત્વે વરાડે પડતી રકમ બીજીતરફવાળાએ નિયમિતપણે એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનાનો વહીવટ જ્યારે એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને સોંપીએ ત્યારે મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટનાં સભ્યો પાસેથી ઉઘરાવેલ નાણાં મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીમાં એકતરફવાળા જમા કરાવવાની આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

૧૨.૩ યોજનાનાં બીજીતરફવાળા સહિતનાં સભાસદો ઉપરોક્ત મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી સિવાયની અન્ય કોઈ સોસાયટી કે બોડીની રચના કરી શકશે નહીં. તેઓ તમામે એકતરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીનાં નેજા હેઠળ જ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સની કામગીરી હાથ ધરવાની રહેશે.

૧૨.૪ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાનાં શીરે રહેશે.

<u>૧૩.</u> **<u>ડીફેક્ટ લાયાબિલીટી :-</u>**

સદરહુ યોજનાની બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ થઈ ગયા બાદ પાંચ (૦૫) વર્ષનાં સમય દરમ્યાન સદરહુ મીલકતનાં બાંધકામ અંગે કોઈ ડીફેક્ટ ધ્યાન ઉપર આવે તો તે અંગેની લેખિત જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે તે રીતેની જાણ એકતરફવાળાને થયેથી ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં ઉપરોક્ત ડીફેક્ટ એકતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો કબજો

બીજીતરફવાળાને સોંપ્યા બાદ જો બીજીતરફવાળાએ સિવિલ રાહે સદરહુ મીલકતમાં ફેરફાર કરેલ હોય અને તેને લઈને ઉપરોક્ત ડીફેક્ટ સર્જાયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં ડીફેક્ટ દૂર કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે. વધુમાં જો આવા સિવિલ રાહે કરવામાં આવેલ ફેરફારને લઈને જો સ્ટ્રકચરની સ્ટેબીલીટી જોખમાય તો તેવા સંજોગોમાં તેને લઈને જે કોઈ નુકશાન યા અકસ્માત થાય તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

નીચેના સંજોગોમાં પણ જો કોઈ ડીફેકટ ઉત્પન્ન થશે તો તે અંગે એકતરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહિં.

(એ) જો કોઈ ડીફેકટ એકતરફવાળાનાં ફોલ્ટનાં કારણે જનરેટ ન થઈ હોય અને / અગર કુદરતી આપત્તીનાં કારણે જનરેટ થઈ હોય તેવા સંજોગોમાં.

(બી) જો કોઈ ડીફેકટ ખરાબ / અયોગ્ય / અન અધિકૃત વપરાશનાં કારણે જનરેટ થઈ હોય તો તેવા સંજોગોમાં.

(સી) જો કોઈ માલ મટીરીયલનાં આકાર, સાઈઝ, થીકનેશ અને / અગર કલરમાં માઈનોર ફેરફાર હોય તો તેને ડીફેકટ ગણવામાં આવશે નહિં.

(ડી) જે માલ મટીરીયલ અન્વયે તથા સર્વિસ અંગે પ્રોડકટ સપ્લાયર દ્વારા અને / અગર સર્વિસ પ્રોવાઈડર દ્વારા જેટલા સમયની ગેરંટી-વોરંટી એકતરફવાળાને આપવામાં આવેલ હશે તેટલી ગેરંટી એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને હસ્તાંતરીત કરશે. તેનાથી વધારાનાં સમય માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહિં.

(ઈ) મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી તથા યુનિટ હોલ્ડર્સ તેઓને પ્રોડકટ સપ્લાયર દ્વારા અને / અગર સર્વિસ પ્રોવાઈડર દ્વારા આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલ પ્રમાણે વર્તવા જવાબદાર રહેશે.

(એફ) જો કોઈ યુનિટ હોલ્ડર બાનાખત / વેચાણ દસ્તાવેજમાં નક્કી થયા વિરુધ્ધનું વર્તન કરશે તો તેવા સંજોગોમાં.

(જી) બીજીતરફવાળા તેઓને આપવામાં આવેલ યુનિટનાં કોલમ, બીમ વિગેરેમાં અને / અગર તેનાં કોઈ ફીટીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કે ફેરફાર કરશે તો તેવા સંજોગોમાં.

(એચ) બીજીતરફવાળા તેઓને આપવામાં આવેલ યુનિટ (બાથરૂમ, ટોયલેટ, કીચન સહિત)નાં કે તેની બહારની કોઈપણ જગ્યામાં પ્લમ્બીંગ રીલીટેડ ફીટીંગ્સ, પાઈપ્સ, વોટર સપ્લાય-ડ્રેનેજ કનેક્શન વિગેરેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં ફેરફાર કરશે કરાવશે જેને લઈને લીકેજ / ભેજનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં.

(આઈ) ઈલેકટ્રીક સીટી ઓથોરીટી દ્વારા પાવર ફ્લક્ચ્યુએશન / વેરીયેશન આવે જેનાં કારણે જો કોઈ નુકશાન કે જાનહાની થાય તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિં.

૧૪. સદરહુ યોજનાનાં કોમન વપરાશનાં એરીયા તથા કોમન વપરાશની સુવિધાઓનાં વપરાશ બદલ તે તમામનાં નિભાવ ખર્ચ તરીકે જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ વરાડે પડતો ચુકવવા બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

૧૫. સદરહુ યોજનાનાં કોઈપણ ભાગમાં મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એકતરફવાળા અને/ અગર તેઓની એસોસીએટેડ એજન્સીઝ કે તેના કર્મચારીઓ પ્રવેશ કરી શકશે અને જો કોઈ યુનિટની અંદર ખામી સર્જાયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જે તે યુનિટનાં માલિક કબજેદાર/વપરાશ કર્તાએ તેઓને મેઈન્ટેનન્સ / રીપેરીંગ અર્થે જે તે યુનિટમાં પ્રવેશી કામગીરી કરવા દેવાની રહેશે.

<u>૧૬.</u> <u>મીલકતનો ઉપયોગ :-</u>

૧૬.૧ સદરહુ યોજનાનાં કોમર્શીયલ યુનીટ્સ યાને કે શોપ્સનો તેના માલીકોએ અને/અગર તેઓનાં ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, ભાડાપટ્ટેદાર, લાયસન્સ હોલ્ડર, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેએ કાયદેસરનો વાણિજય હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેવી જ રીતે સદરહુ યોજનાનાં રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ યાને કે ફ્લેટ્સનો તેના માલીકોએ અને/અગર તેઓનાં ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, ભાડાપટ્ટેદાર, લાયસન્સ હોલ્ડર, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેએ કાયદેસરનો રહેણાંક હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે

૧૬.૨ સદરહુ યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ અને/અગર તેઓનાં ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, ભાડાપટ્ટેદાર, લાયસન્સ હોલ્ડર, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેએ યોજનાનાં નીતિ-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૧૭. સદરહુ મીલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ સદરહુ મીલકતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની જગ્યાઓ તથા સુવિધાઓની બીજીતરફવાળાએ સારી રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. સદરહુ મીલકતનો નિભાવ બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે કરવાનો રહેશે.

૧૮. બીજીતરફવાળા દ્વારા કાયદા તેમજ નોટીફિકેશનનાં પાલન સંબંધિત :-

બીજીતરફવાળાએ દરેક લાગતા-વળગતા કાયદા તથા તે અંતર્ગત નીતિ-નિયમો તથા નોટીફિકેશન્સને ધ્યાને રાખી આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે જે કાયદા તથા તે અંતર્ગત નીતિ-નિયમો તથા નોટીફિકેશન્સનું પાલન કરવાની તથા તે મુજબ વર્તવાની બીજીતરફવાળા પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૧૯. સદરહુ મીલકત ઉપર હવે પછી એકતરફવાળા કોઈપણ જાતનો નાણાંકીય બોજો ઉભો કરશે નહીં તેમજ કોઈપણ ફાઈનાન્સીયલ ફેસીલીટી અન્વયે સદરહુ મીલકતને બોજામાં મુકશે નહીં તે અંગેની આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૨૦. ફલેટ ઓનરશીપ એકટ :-

એકતરફવાળાએ ગુજરાત ફલેટ ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજના સાકાર કરેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં પણ તે જોગવાઈઓ મુજબ વર્તવાની એકતરફવાળા આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૨૧. સદરહુ બાનાખતમાં બંને પક્ષકારો સહીમત્તા કરે અને તેનું સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન થાય ત્યારબાદ જ આ બાનાખતનાં કરારનો અમલ શરૂ થયેલો ગણાશે.

૨૨. સદરહુ બાનાખતનાં કરારની તમામ શરતોને એક સાથે સાંકળી તેનું અર્થઘટન ઉપયોગમાં લેવાનું રહેશે. કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ લીમીટેડ પોર્સનને અલગથી વાંચી, વંચાવી તેનું અધૂરુ અર્થઘટન થઈ શકશે નહીં.

૨૩. બંને પક્ષકારોની સંયુક્ત સંમત્તિથી જ બાનાખતની શરતોમાં ફેરફાર થઈ શકશે.

૨૪. આ બાનાખત અન્વયેનાં તમામ નીતિ-નિયમો, શરતો બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાનાં વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, ભાડુઆત, લીઝ હોલ્ડર્સ, લીવ એન્ડ લાયસન્સ હોલ્ડર્સ, વપરાશ કર્તા, વિઝીટર્સ, એમ્પલોઈઝ વિગેરે તમામને લાગુ પડશે અને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૫. આ બાનાખતનાં કરારની કોઈપણ શરતનાં પાલન અન્વયે સરકારી પ્રતિબંધ લાદવામાં આવે તો તેટલા પૂરતો બાનાખતનાં કરારનો અમલ મોકૂફ રાખી બાકીની શરતો મુજબ વર્તવા બંને તરફવાળા બંધાયેલા રહેશે.

૨૬. આ કરારની શરતો મુજબ વર્તવા માટે એકતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો તે શરતો મુજબ વર્તવામાંથી તેમને મુક્તિ મળતી નથી.

૨૭. આ બાનાખતનાં કરાર અન્વયે સદરહુ મીલકતને યોજનાની જમીનમાં તથા કોમન વપરાશની જગ્યાઓમાં જે વરાડે પડતો હિસ્સો મળે છે તે સદરહુ મીલકતનાં કારપેટ એરીયાને ધ્યાનમાં રાખીને ગણવામાં આવેલ છે.

૨૮. આ બાનાખતનાં કરારની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન એકટ-૧૯૦૮ ની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈઓ હેઠળ યોગ્ય સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરાવવાની રહેશે.

૨૯. આ બાનાખત અન્વયે જરૂરી તમામ નોટીસ વ્યવહાર બંને તરફવાળા એકબીજાને નીચે દર્શાવેલ સરનામે રજી.એ.ડી. પોસ્ટ મારફતે કરી શકશે.

એકતરફવાળા :-

M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLP

જેનું ઠેકાણું : FELICIA, ઓસીયન કોલીના પાસે, ટી.પી. ૨૯, એફ.પી. ૪૨૫, પ્રગતિનગર, નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૮.

બીજીતરફવાળા :-

મથાળે દર્શાવ્યા પ્રમાણે બંને તરફવાળા પૈકી જે કોઈ પક્ષકારનું સરનામું બાનાખત થયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ બદલાય તો તેની લેખિત જાણ જે તે પક્ષકારે અન્ય પક્ષકારને રજી.એ.ડી. પોસ્ટથી કરવાની રહેશે.

૩૦. જે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાની એક કરતા વધુ હોય તે સંજોગોમાં પ્રથમ એલોટી મેમ્બર તરીકે જે વ્યક્તિનું નામ-સરનામું દર્શાવેલ હશે તેઓની સાથે નોટીસ વ્યવહાર કરવાનો રહેશે.

૩૧. સદરહુ મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તે દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ જેવું કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી તથા સ્ટેમ્પ મુલ્યાંકન તંત્રની

કલમ ૩૨(ક) મુજબ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ઈત્યાદી તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો છે.

૩૨. **ડીસ્પ્યુટ રીઝોલ્યુશન**

આ કરારની કોઈપણ શરત અંગે કોઈપણ પક્ષકારને તકરાર યા મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિવારણ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા નિયુક્ત કરવામાં આવેલ એડજ્યુકેટીંગ ઓફિસર સક્ષમ ફરિયાદ દાખલ કરી કરવામાં આવશે. આ કરાર અન્વયે લીગલ જ્યુરીડીક્શન અમદાવાદની કોર્ટનું રહેશે.

૩૩. **સેવરેબલીટી**

જો આ કરારની કોઈપણ શરત કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ રદ્દ બાતલ યા બીનઅમલી ઠરે તો આ કરાર તેટલી શરત પુરતો એમેન્ડેડ ગણવાનો છે અને રહેશે અને રદ્દબાતલ યા બીનઅમલી થયેલ શરત તેમાંથી કમી કરેલ ગણવાની રહેશે. તે રીતે તેટલી રદ્દબાતલ યા બીનઅમલી થયેલ શરતો સિવાય આ કરારનો અમલ લાગતા વળગતા કાયદા મુજબ ચાલુ રહેશે તે રદ્દબાતલ યા બીનઅમલી થયેલ શરતને કારણે કરાર રદ્દ થયેલ ગણવાનો નથી.

૩૪. સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટ્સનાં બાનાખતો તથા વેચાણ દસ્તાવેજોમાં એકતરફવાળાનાં વતી સહીમત્તા કરવા માટે પેઢીનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનરશ્રી **હેમંત બળવંતરાય શુકલ**ની નિયુક્ત કરી સત્તા અને અધિકાર આપેલ છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણ સિવાય સભાન અવસ્થામાં બીજીતરફવાળાને લખી આપેલ છે જે એકતરફવાળા **LLP**ને તથા એકતરફવાળા **LLP**નાં હાલનાં

તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એડવાઈઝરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામને તેમજ બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાનાં વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજ તા...... માહે..............., સને ૨૦૧૯ ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે-----------------------------મતુ અત્રે---------------------------શાખ

એકતરફવાળાની સહી :- **સાક્ષીઓની સહી :-**

M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLPનાં

વતી અને તરફથી તેનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર :-

------------------------------------ ૧.--------------------------------

(હેમંત બળવંતરાય શુકલ)

૨.--------------------------------

<u>"શીડ્યુલ-એ"</u>

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમનાં સર્વે નં.૨૩૮/૧ (ખાતા નં.૧૮૮૬) વાળી હે.આરે.ચો.મી.: ૧-૨૨-૪૨ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ તથા સ.ચો.મી.: ૭૩૪૫ ક્ષેત્રફળ આપવામાં આવેલ છે જે સર્વે નં.૨૩૮/૧ ની કુલ્લે સ.ચો.મી. : ૧૨૨૪૨ જમીન પૈકીની સ.ચો.મી.: ૮૦૬૨ જમીન તથા તે જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીનમાં આવેલ "FELICIA"એ નામની ફ્લેટ્સ તથા શોપ્સની યોજનામાં **............... ફ્લોર ઉપર આવેલ શોપ નંબર : ...., સ.ચો.મી. : ....** રેરા કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **સ.ચો.મી.: ....** બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી. : ....** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો સહિતની**...**

<u>સદરહુ મીલકતનાં ખુંટચારની વિગત :-</u>

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

<u>“શીડ્યુલ-બી”</u>

<u>એલોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ પેમેન્ટ પ્લાન :</u>

Remaining Balance Amount of Rs.__________/- will be paid in accordance with below mentioned payments schedule.

(a) Amount not exceeding 30% of total consideration to be paid to Promoter after execution of Agreement

(b) Amount not exceeding 45%of total consideration to be paid to Promoter on completion of Plinth of building or wing in which said Unit is located.

(c) Amount not exceeding 70% of total consideration to be paid to Promoter on completion of slab including podium and stilts of building or wing in which said Unit is Located.

(d) Amount not exceeding 75%of total consideration to be paid to Promoter on completion of the walls, internal plaster, floorings, doors and windows of said Units.

(e) Amount not exceeding 80% of total consideration to be paid to Promoter on completion of sanitary fittings, staircase, lift, wells, lobbies up to floor level of the said Unit

(f) Amount not exceeding 85% of total consideration to be paid to Promoter on completion of external plumbing, external plaster, elevation, terrace water proofing, of the said Unit.

(g) Amount not exceeding 95% of total consideration to be Paid to promoter on completion of all lift, electrical fittings, water pumps work, mechanical and environment requirement ,paving of areas as may be prescribed in agreement of sales of the said Unit (i.e. up to completion certificate stage)

(h) Balance Amount against and at the time of handing over of The Possession of the Unit to Allottee after receipt of completion Certificate.

એનેક્ષર-એ"

"એનેક્ષર-બી"

“એનેક્ષર-સી”

ભારતીય રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ - ૩૨ (એ) મુજબ પરિશિષ્ટ :-

એકતરફવાળાની સહી :-

M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLPનાં

વતી અને તરફથી તેનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર :-

(હેમંત બળવંતરાય શુકલ)

બીજીતરફવાળાની સહી :-

(...)