

બાનાખતનો કરાર

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિંઝોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૬૭/૧/૨ ની હે. આરે. ચો. મી. ૦-૨૨-૨૬ પૈકી હે. આરે. ચો. મી. ૦-૦૪-૮૭ જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૮૦ માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૨૪/૧ પૈકી ની ૨૮૨ ચો. મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૬૭/૨+૬૬૮/૨ ની હે. આરે. ચો. મી. ૦-૬૧-૮૫ જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૮૦ માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૨૪/૧ ના સબ પ્લોટ નં. ૧ મુજબ ૩૭૧૧ ચો. મી. મળી કુલ ૪૦૦૩ ચો. મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “શીવમ્ વાટીકા (SHIVAM VATIKA)” એ નામની યોજનાના બ્લોક નં..... માં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... વાળી મીલકતના વેચાણ અંગેનો બાનાખતનો કરાર...

એકતરફવાળા : **શીવમ્ કન્સ્ટ્રક્શન કંપની** - PAN No. AEKFS1836C
વેચાણ આપનાર એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજી. ઓફીસ : ૧૧, સદગુરુ હોમ્સ,
લખી આપનાર ન્યુ ઇન્ડિયા કોલોની, નવા નિકોલ, અમદાવાદ -૩૮૨૩૫૦ જેના
 વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

બીજીતરફવાળા :
વેચાણ લેનાર ઉ.વ.આ....., ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: નોકરી/વેપાર
લખાવી લેનાર રહેવાસી:

..... અમદાવાદ.

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

૧. જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિંઝોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૬૭/૧/૨ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૨૨-૨૬ પૈકી હે.આરે.યો.મી. ૦-૦૪-૮૭ જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૪/૧ પૈકી ની ૨૯૨ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૬૭/૨+૬૬૮/૨ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૬૧-૮૫ જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૪/૧ ના સબ પ્લોટ નં. ૧ મુજબ ૩૭૧૧ ચો.મી. મળી કુલ ૪૦૦૩ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન શીવમ્ કન્સ્ટ્રક્શન કંપની યાને વેચાણ આપનારના માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં સદરહુ જમીન એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

૨. સદર જમીન બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી શ્રી જલ્લા કલેક્ટરની કચેરી. અમદાવાદના એ હુકમ નં. સીબી/CTS/એનએ/એસઆર-522/2012, તા. ૨૦/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજ બીનખેતીની મંજૂરી આપવામાં આવેલ અને તે અંગેની ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં. ૭૧૬૬ થી તા. ૦૭/૦૮/૨૦૧૨ના રોજ નોંધ દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૬૭/૧/૨ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૨૨-૨૬ પૈકી હે.આરે.યો.મી. ૦-૦૪-૮૭ જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૪/૧ પૈકી ની ૨૯૨ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૬૭/૨+૬૬૮/૨ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૬૧-૮૫ જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૪/૧ ના સબ પ્લોટ નં. ૧ મુજબ ૩૭૧૧ ચો.મી. મળી કુલ ૪૦૦૩ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન તેના જમીન માલિકો નામે ૧. રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા એચ.યુ. એફના કર્તા અને મેનેજર તરીકે રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા, ૨. હંસાબેન રમેશભાઈ પટેલ, ૩. મુકેશભાઈ ભગવાનભાઈ ચંદારાણા, ૪. ગીતાબેન પ્રવિણભાઈ દેસાઈ દ્વારા શીવમ્ કન્સ્ટ્રક્શન કંપનીને વેચાણ દસ્તાવેજની રુઈએ વેચાણ આપેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મહે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૭૮૩૮ થી તા. ૨૪-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં. ૮૪૬૬ થી તા. ૦૩/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધ દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૩. આમ, જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિંઝોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૬૭/૧/૨ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૨૨-૨૬ પૈકી હે.આરે.યો.મી. ૦-૦૪-૮૭ જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૪/૧ પૈકી

ની ૨૯૨ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૬૭/૨+૬૬૮/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૧-૮૫ જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૦ માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૨૪/૧ ના સબ પ્લોટ નં. ૧ મુજબ ૩૭૧૧ ચો.મી. મળી કુલ ૪૦૦૩ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન રેવન્યુ દફતરે તથા ૭/૧૨ ના ઉતારામાં શીવમ્ કન્સ્ટ્રક્શન કંપની યાને અમો લખી આપનારના નામે ચાલે છે.

૪. અમો લખી આપનારે સદરહુ બીનખેતીની જમીનનું ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ અને કોઈપણ પ્રકારના બોજા વગરના હોવા અંગેનું ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ મેળવેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
૫. ત્યારબાદ, સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંકીય ઉપયોગી બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અરજી કરેલ જેથી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા નીચે જણાવ્યા મુજબના પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.

★ બ્લોક નં. A, B+C, D, E

★ કેસ નં.	Block No. A	: BLNTI/EZ/010122/CGDCRV/A5529/R0/M1
	Block No. B+C	: BLNTI/EZ/010122/CGDCRV/A5530/R0/M1
	Block No. D	: BLNTI/EZ/010122/CGDCRV/A5531/R0/M1
	E	: BLNTS/EZ/010122/CGDCRV/A5532/R0/M1
★ રજાચિઠ્ઠી નં.	Block No. A	: 05948/010122/A5529/R0/M1
	Block No. B+C	: 05949/010122/A5530/R0/M1
	Block No. D	: 05950/010122/A5531/R0/M1
	E	: 05951/010122/A5532/R0/M1

★ તારીખ : ૧૯/૦૩/૨૦૨૨

આમ, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી આપી બાંધકામની પરવાનગી આપેલ છે.

૬. ત્યારબાદ, અમો લખી આપનારે મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ ઉપરોક્ત જમીન ઉપર “શીવમ્ વાટીકા” ના નામથી રહેણાંકીય તથા વાણીજ્ય હેતુ સારુ યુનીટો બાંધવાનું નક્કી કરેલ જેમાં સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમર્શીયલ દુકાનો, ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સેવનથ ફ્લોર ફ્લોર સુધી રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટો એમ મળી કુલ ૧૬૧ ફ્લેટો તથા કુલ ૩૧ દુકાનો બાંધવાનું નક્કી કરેલ તેમજ મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ બ્લોકની નીચે સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગની જગ્યા તથા સમગ્ર યોજનાને ઉપયોગી કોમન એસેટ તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ તેમજ કોમન એસેટ તથા સુવિધાઓ સહિતની મિલકત તથા સ્પેસીફિકેશન વિગેરેની જોગવાઈ સાથેના બાંધકામ કરવાની યોજના અમોએ હાથ ધરેલ જે હાલમાં જારી છે. જેને હવે પછી સદર આ લેખમાં સદરહુ યોજના અગર સદરહુ સોસાયટી એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૭. વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નિચે મુજબ આવેલ છે.

★ બિલ્ડિંગ/યોજનાનું નામ	: “શીવમ્ વાટીકા” (SHIVAM VATIKA)
★ બ્લોકસ/વિંગ્સની સંખ્યા	: ૫ (BLOCK - A, B+C, D, E)
★ બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા	: ૧
★ માળની સંખ્યા (પ્રથમ તબક્કા માટે)	: ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર + ૭ - ફ્લોર

ફ્લોર	ઉપયોગ	Block-A	Block-B+C	Block-D	Block-E
ફર્સ્ટ સેલર	પાર્કિંગ	૦	૦	૦	૦
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	સોસાયટી ઓફીસ	૦	૦	૦	૦
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	પાર્કિંગ	૦	૦	૦	૦
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	કોમર્શીયલ	૪	૧૫	૧૨	૦
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	ઇલે.સબસ્ટેશન	૦	૦	૦	૦

ફર્સ્ટ ફ્લોર	રહેણાંક	૪	૮	૬	૫
ફર્સ્ટ ફ્લોર	સોસાયટી ઓફીસ	૦	૦	૦	૦
સેકન્ડ ફ્લોર	રહેણાંક	૪	૮	૬	૫
થર્ડ ફ્લોર	રહેણાંક	૪	૮	૬	૫
ફોર્થ ફ્લોર	રહેણાંક	૪	૮	૬	૫
ફીફ્થ ફ્લોર	રહેણાંક	૪	૮	૬	૫
સીક્સથ ફ્લોર	રહેણાંક	૪	૮	૬	૫
સેવન્થ ફ્લોર	રહેણાંક	૪	૮	૬	૫
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૦	૦	૦	૦
ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક	ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક	૦	૦	૦	૦
કુલ		૩૨	૭૧	૫૪	૩૫

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા સ્પેશિફિકેશન સહીતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૨ મા વર્ણવવામાં આવેલ છે.

૮. વધુમાં સદર “શીવમ્ વાટીકા” (SHIVAM VATIKA) નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ હાલમાં જારી હોઈ તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખના કરારમાં “સદર કાયદો” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી સમક્ષ નોંધણી નંબર : થી તારીખ :ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.
૯. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન અમારા આર્કિટેક્ટ/એન્જનીયર : સચીન પ્રજાપતિ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઇત્યાદી તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાનો રહેતો નથી અને જો કરીએ તે તો રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરેલ છે.
૧૦. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટશ્રીનુ તા. 22/03/2022 ના રોજનુ મેળવેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુ જ નહિ પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીઝ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ છે જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/ સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.
૧૧. વધુમાં લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૭૨૦૫.૪૦ ચો.મી. જ છે અને લખી આપનારએ પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ.તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે- આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે અને ૧૦૮૦૮.૧૦ ચો.મી. એફ.એસ. આઈ.વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનાની જમીન પર ૧૦૮૦૪.૮૪ ચો.મી. એફ.એસ. આઈ.નો ઉપયોગ કરીને લખી આપનાર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને યુનીટોનુ વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર લખી આપનારની માલિકીની જ રહેશે એવી સમજના આધારે લખાવી લેનાર ઉક્ત યુનીટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

સદર યોજનાનુ બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.પરમીશન) આવ્યા પછી એફ.એસ. આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઉપર લખી આપનારનો કોઈ હક્ક, હીસ્સો રહેશે નહીં.

૧૨. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ નીચે પરીશીષ્ટમા દર્શાવેલ સ્પેશીફિકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનુ છે તેમા દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલ સામાન મળવામા ખુબ જ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફિકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એકતરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે તેવા સંજોગોમા અમો એકતરફવાળાએ તેના જ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે જે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે.
૧૩. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઇત્યાદીની મંજૂર મેળવી લીધેલ છે અને બાંધકામ પૂર્ણ થતા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની રહેશે.
૧૪. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ “શીવમ્ વાટીકા” (SHIVAM VATIKA)માં આવેલ નીચે દર્શાવેલ વિગતવાળી મીલકત વેચાણ રાખવાની ઇચ્છા દર્શાવતા અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને નીચે દર્શાવેલ મીલકત વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે જેની વિગત નીચે દર્શાવ્યા મુજબ છે.

★ બ્લોક નંબર	:-	
★ ફ્લોર	:-	
★ ફ્લેટ નંબર	:-	
★ કારપેટ એરીયા	:-	 ચો.મી.
★ વોશ એરીયા	:-	 ચો.મી.
★ બાલ્કની એરીયા	:-	 ચો.મી.
★ કુલ ક્ષેત્રફળ	:-	 ચો.મી.
★ જમીનમાં વણ વહે.હીસ્સો	:-	 ચો.મી.

૧૫. ઉપરોક્ત મીલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તથા યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા સ્પેશિફિકેશન સહિતની મિલકત જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મીલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.
૧૬. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એકતરફવાળા નિચેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઇન્ડિયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર મીલકત વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તીઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે, વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

: બાનાખતના કરારની શરતો :

૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કીંમત નીચે જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કીંમતમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે અને સદરહુ મીલકતની જી.એસ.ટી.ની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
૨. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદર મિલકતના બાના પેટે રૂા...../- (અંકે રૂપિયાપુરા) ની રકમ અમો એકતરફવાળાને તમો બીજીતરફવાળાએ આપેલ છે જે રકમ એકતરફવાળાને મળી ગયેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ

છીએ.

રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ
--------	----------	-------	-------------

કુલ રા...../- અંકે રૂપીયા પુરા.

૩. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ નીચે મુજબ ટુકડે ટુકડે અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય અગર બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય તે બાબતની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧૫ (પંદર) દીવસમાં ચુકવી આપવાનું રહેશે.

ક્રમ	મુદત	ટકાવારી
૧.	બુકીંગ	કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહીં
૨.	કરારના અમલ સમયે	કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહીં
૩.	બીલ્ડીંગના પ્લીન્યની સમાપ્તિ વખતે	કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહીં
૪.	પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહીતના સ્લેબ સમાપ્તિ વખતે	કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહીં
૫.	દિવાલો, આતંકરી પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ અને દરવાજા અને બારીઓના કામ સમાપ્તિ વખતે	કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહીં
૬.	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, માળના પેસેજ વખતે	કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહીં
૭.	બહારનું પ્લમ્બીંગ, બાથ પ્લાસ્ટર, એલીવેશ અને ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગના કામ વખતે	કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહીં
૮.	લીફ્ટ, પાણી પંપ, ઇલે. ફીટીંગ વિગેરે કામ વખતે	કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહીં
૯.	પરમીશન તથા બી.યુ. પરમીશન વખતે	બાકી રહેતી તમામ રકમ
કુલ		૧૦૦%

૪. વધુમાં પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(એ) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઇત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

(બી) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એકતરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેંકમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલું જ નહીં પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સની રકમ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ નિયમીત રીતે ચુકવવાની રહેશે.

(સી) જો લાગુ પડતું હોય તો સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જિસ કે વેરાઓ તથા જી.એસ.ટી. તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(ડી) ઉપરોક્ત ચાર્જિસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જિસ, ટેક્ષો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જિસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ, ટેક્ષો, વેરા-જી.એસ.ટી. તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્ષો, ચાર્જિસ, વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની બીજીતરફવાળા સંમતી આપે છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં જેની આથી બીજીતરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને

- જયા સુધી સદર તમામ રકમ બીજીતરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહી કરે ત્યા સુધી સદર મિલકતમાં એકતરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.
૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મિલકતના વેચાણ કીંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજીતરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.
૬. વધુમાં સદર મિલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ મા દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) મા એટલે કે કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહ્ય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તેટલા સમયોરસમીટરના અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઓછી ચુકવવાની રહેશે.
૭. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજૂર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફિકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતા જો યોજનાનું સૌદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફિકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કિટેક્ટ, એન્જનીયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.
૮. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાની સુચના મુજબ સદર મીલકતના સ્પેશીફિકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજીતરફવાળાને જે સ્પેશીફિકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજીતરફવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઇચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એકતરફવાળા વાપરવાની રહેશે, પરંતુ તેના કારણે બીજીતરફવાળાને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.
૯. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જસ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઇલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ શીવમ્ કન્સ્ટ્રક્શન કંપની નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનું સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળા જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજીતરફવાળાને આપીશું ત્યારે જ સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ગયા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાદલ ગણાશે.
૧૦. વધુમાં અમો એકતરફવાળા સદર મિલકત/યોજનાનું બાંધકામ તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૮ સુધીમાં પુર્ણ કરવાના છીએ અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છીએ તેથી જ્યારે પણ સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અગર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય અગર બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય તે બાબતની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧૫ (પંદર) દિવસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતા બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય

તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે, પરંતુ સદર - મિલકતની તમોને વ્યાજબી કીંમતમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ હોઈ તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે જેની આથી બીજીતરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૧૧. પ્રમોટર્સ એ સદર મિલકતનો એલોટીને તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૮ સુધીમાં અગર વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કબજો આપી દેવાનો રહેશે. જો પ્રમોટર્સ ફાળવણી કરવામાં કસુર કરે તો તેના નિયંત્રણ અને બાદ્ય કારણો તથા કુદરતી કે માનવ સર્જીત કારણો સિવાય અન્ય કારણોને લીધે ઉપરોક્ત તારીખ સુધીમાં એલોટીની માલીકીની મિલકતનો કબજો એલોટીને ન સોંપી શકે તો એલોટી દ્વારા પ્રમોટર્સને જમા કરાવવામાં આવેલ રકમ પરત માંગી શકશે તથા ઉપર જણાવ્યા મુજબ MCLR+2 % વ્યાજ પણ માંગવા હક્કદાર છે. પરંતુ પ્રમોટર્સ ઉપરોક્ત તારીખે મિલકતની ડીલીવરી ન આપી શકવા બાબતે વ્યાજબી કારણો આપવા સારુ હક્કદાર છે જેવા કે.
(૧) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તિ
(૨) સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટિસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.
૧૨. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનું રહેશે, પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં માલ સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફતો આવવાના કારણે, યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરકયુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયત સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં, પરંતુ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.
૧૩. વધુમાં એ રીતે ઉપર પેરા માં દર્શાવેલ કારણોસર સદર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં અમો એકતરફવાળા સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખીત જાણ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર લેખીત નોટીસ મળેથી દીન ૪૫ (પિસ્તાલીસ) માં તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચુકવવાની રહેશે.
૧૪. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવો તો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવી જ રીતે અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ MCLR+2 % વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.
૧૫. વધુમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય અગર બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય, તો તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઇત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.
૧૬. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપે તો અમો એકતરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમ ઉપર નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દીવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો

એકતરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ.

- (એ) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને પંદર દીવસની લેખીત નોટીસ રજી. એ. ડી./ઈ- મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવી ન આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.
- (બી) અને તેમ થતાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૧૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદીકરણના ત્રીસ દીવસમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતાં સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો બીજીતરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.
- (સી) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજીતરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે અને તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતે પોતાના સાક્ષી સાથે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં હાજર રહીએને સદર મીલકતનો બાનાખતનો કેન્સલેશનનો લેખ અમો લખીઆપનારને કરી કરાવી આપવાનો છે અને રહેશે તેમજ એકતરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.
૧૭. વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજીતરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૧૫ (પંદર) દીવસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જિસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જિસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાની રહેશે.
૧૮. વધુમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી/બીજીતરફવાળાના કહેવાથી બી.યુ. પરવાનગી વગર) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવવો સોંપવાનો રહેશે જ્યારે વણવહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજજે સોંપવાનો રહેશે.
૧૯. વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ફોરેન એક્ચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૮ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૮ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતી રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.
૨૦. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે એટલું જ નહીં પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્સના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્સ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્સ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ

- બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી રહીશું નહીં.
૨૧. વધુમાં સદર બિલ્ડિંગમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પરવાનગી આપે તો તેવું બાંધકામ કરવા અંગે એકતરફવાળા સદર બિલ્ડિંગમાં આવેલ લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનું ઉપયોગ કરી શકશે તેમા બીજીતરફવાળાએ કે અન્ય સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાની રહેશે નહીં.
૨૨. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફિકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.
૨૩. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજિંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદજ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.
૨૪. વધુમાં સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી દીધા બાદ અગર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો, ઇલેક્ટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જિંગ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસ કે તેવાજ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જિસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જિસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.
૨૫. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જિસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ ચુકવવાના રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો એકતરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ તમો બીજીતરફવાળાએ નીચમીત રીતે સ્વ-જવાબદારીએ ચુકવવાના રહેશે.
૨૬. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નિચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,
(એ) અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે

- સદર જમીનનુ સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.
- (બી) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એકતરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એકતરફવાળાએ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.
- (સી) સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફિકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.
- (ડી) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.
- (ઈ) અમો એકતરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.
- (એફ) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.
- (જી) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપીશુ તેમજ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને રેરાના કાયદા મુજબ સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એકતરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.
- (એચ) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જ્સ ઇત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી/વેચાણ દસ્તાવેજ થયા સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જ્સ ભરવાના થાય તે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- (આઈ) સદર મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.
૨૭. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,
- (એ) સદર મિલકત બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનુ પાલન કરવાનુ રહેશે એટલુ જ નહીં પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, વીજ કંપની, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમો પાલન કરવાના રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાના રહેશે.
- (બી) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાના નથી કે મુકવાના નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરુદ્ધની કોઈજ પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતાં આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાની રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.
- (સી) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચ કરવાના

રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં અને વખતો વખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળા કોઈ શરતભંગ કરો તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

- (ડી) વધુમાં સદર મિલકતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલું જ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલીકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીફિકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાની રહેશે.
- (ઈ) વધુમાં દરેક મીલકતના વેચાણ લેનારાઓને તેમની મીલકતની આગળ એકતરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેમ પ્લેટ/બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનું બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો એકતરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
- (એફ) તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ મીલકતના બહારી દીવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં.
- (જી) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (એચ) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ રહેણાંકીય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.
- (આઈ) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતના માટે જે ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર મીલકતમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને મીલકત માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીની જે કોઈ મંજૂરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.
- (જે) કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતોની સામે રક્ષણ મેળવવા માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી વીમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે સર્વે સભ્યોની સંમતીથી મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવું કોઈ

- કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે નહીં.
- (કે) સદર મિલકતના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહીં અને સદર સ્કીમમા હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.
- (એલ) સદર મિલકત અંગે ભરવું પડતું મેઈન્ટેનન્સ, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- (એમ) ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.
- (એન) વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમાં એક તરફવાળાનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.
- (ઓ) વધુમાં બીજીતરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતું હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દીન ૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખીતમાં એકતરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વિકારશે અને જો તે સુચનો સ્વિકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખીત જાણ એકતરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એન્જનીયરો સાથે ક્યારેક પણ કોઈ વાદ-વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહીં કે તેમની સાથે સદર મિલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.
- (પી) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલું જ નહીં પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસિલીટીઝ અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક દાવા દુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ ઇત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.
૨૮. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.
૨૯. વધુમાં સદર મિલકતની તમામ વેચાણ કીંમત અને અન્ય ચાર્જસ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કીંમતના રેરા કાયદા મુજબની રકમ વસુલ લઈ તમો બીજીતરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.
૩૦. વધુમાં એકતરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ “શીવમ્ વાટીકા” (SHIVAM VATIKA) એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં.
૩૧. વધુમાં એકતરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમાં કોમન યુઝ માટે જે સુવિધાઓ આપશે તેવા પ્રકારની સુવિધાઓ એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઈડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાળા જે કોઈ

સર્વિસ પ્રોવાઈડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઈ ચાર્જસ એકતરફવાળા નક્કી કરે તે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે.

૩૨. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહીં અને તે હર હંમેશા અવિભાજિત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે. તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહીયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.
૩૩. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલું જ નહીં સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઇલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.
૩૪. વધુમાં સદર યોજનાના માર્જનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજીતરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કોમન પાર્કિંગ આપેલ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનો પાર્કિંગ એરીયામાં જ પાર્ક કરવાના રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કિંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેડ પાર્કિંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાના વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાના રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હક્ક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કિંગની જગ્યા સર્વિસ એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે અને એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં.
૩૫. સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત લેવાની રહેશે.
૩૬. વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.
૩૭. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.
૩૮. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમજ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજિયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સચુંકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે

કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૩૯. વધુમાં લખી આપનાર ગીરો મૂકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાજ) ઉભો કરશે નહીં :- લખી આપનાર યાને પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મૂકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાજ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ આવો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ/યુનિટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર લખાવી લેનારના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.
૪૦. મીલકતનું બાંધકામ પુરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કારપેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલા આખરી કારપેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કારપેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. લખી આપનાર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કારપેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કારપેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, લખી આપનારને લખાવી લેનારને ચૂકવેલા વધુ નાણાં, લખાવી લેનારને આવાં વધુ નાણાં જ્યારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2 % ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલા કારપેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, લખી આપનાર ચૂકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, લખાવી લેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ (ક)માં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો. મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.
૪૧. સદર યોજનામાં આવેલ મીલકત અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા ઉક્ત પ્લોટ અને યુનિટ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. એલોટી, તેમને એપાર્ટમેન્ટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય તેના પર કોઈ હક્કદારો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટર યાને લખી આપનારની માલિકીની રહેશે.
૪૨. સદરહુ મીલકતનો કબજો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપ્યા તારીખથી ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળાની અંદર સદર મીલકતના કોઈપણ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી એકતરફવાળાના ધ્યાન પર લાવે તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવા કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા, એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા વળતર ચૂકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.
૪૩. એકતરફવાળા પરિયોજના પુરી કરવા માટેના અને બીજીતરફવાળાને યુનિટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને-જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી - કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, બીજીતરફવાળાએ ચૂકવેલી તમામ રકમો પર આર.બી.આઈ.ના નિયમો અનુસાર જે તે સમયે વાર્ષિક MCLR+2 % વ્યાજ ચૂકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ એકતરફવાળાની લેણી નીકળતી અને ચૂકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચૂકવણી પર, તે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જ્યારથી ચૂકવવાની થતી હોય તે તારીખથી આર.બી.આઈ.ના નિયમો અનુસાર જે તે સમયે વાર્ષિક MCLR+2 % વ્યાજ સાથે એકતરફવાળાને ચૂકવવા સંમત થાય છે.
૪૪. **કરાર રદ કરવા બાબત :**
આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ થવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય

તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૪૫. વધુમાં સદર મિલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ કે ઈન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૪૬. આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

૪૭. **વિવાદનું નિરાકરણ :-** આ લેખની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બિટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ અમો એકતરફવાળા અને તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ મીલકતનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

આમ પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનો રહેશે કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને લાગુ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

પરીશીષ્ટ-૧

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિંઝોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૬૭/૧/૨ ની હે. આરે. ચો. મી. ૦-૨૨-૨૬ પૈકી હે. આરે. ચો. મી. ૦-૦૪-૮૭ જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૮૦ માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૨૪/૧ પૈકી ની ૨૮૨ ચો. મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૬૭/૨+૬૬૮/૨ ની હે. આરે. ચો. મી. ૦-૬૧-૮૫ જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૮૦ માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૨૪/૧ ના સબ પ્લોટ નં. ૧ મુજબ ૩૭૧૧ ચો. મી. મળી કુલ ૪૦૦૩ ચો. મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “શીવમ્ વાટીકા (SHIVAM VATIKA)” એ નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલકત તથા સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેચાયેલ હક્કો સહીતની મીલકતની વિગત તથા તેના ખુંટચારની વિગત :-

★	બ્લોક નંબર	:-	
★	ફ્લોર	:-	
★	ફ્લેટ નંબર	:-	
★	કારપેટ એરીયા	:-	 ચો. મી.
★	વોશ એરીયા	:-	 ચો. મી.
★	બાલ્કની એરીયા	:-	 ચો. મી.
★	કુલ ક્ષેત્રફળ	:-	 ચો. મી.
★	જમીનમાં વણ વહે. હીસ્સો	:-	 ચો. મી.

ખુંટચારની વિગત

પુર્વે	:-
પશ્ચિમે	:-
ઉત્તરે	:-
દક્ષિણે	:-

નોંધ :- સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સને ૨૦૨૦-૨૦૨૧ ના અરસામાં થયેલ છે.

પરીશીષ્ટ-૨

પાર્ટ-૧

સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

૧. દરેક બ્લોકમાં લીફ્ટ

૨. ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા
૩. સિનીયર સિટીઝન સીટીંગ એરીયા
૪. ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે કોમન પાર્કિંગ
૫. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક સબમર્શીયલ પંપ સાથે
૬. દરેક બ્લોકમાં ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક
૭. સ્ક્રીમ કમ્પાઉન્ડ વોલ
૮. ડ્રેનેજ
૯. આર.સી.સી. રોડ સ્ટ્રીટ લાઈટ સાથે
૧૦. સુંદર ગાર્ડન
૧૧. આકર્ષક મેઈન ગેટ સિક્યોરીટી કેબીન સાથે
૧૨. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસીટી સાથે

પાર્ટ-૨

(સ્પેશીફિકેશન)

૧. બાંધકામ : આર.સી.સી. ફેમ સ્ટ્રક્ચર સાથે
૨. પ્લાસ્ટર : અંદરની સાઈડ સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ સાથે. બહારની સાઈડ ડબલ કોટ ટીપણી પ્લાસ્ટર, એકેલીક વોટર પ્રુફ પેઇન્ટ સાથે.
૩. ફ્લોરીંગ : ટાઇલ્સ ફ્લોરીંગ
૪. કિચન : પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સિંક સાથે લિન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઇલ્સ ડેડો
૫. દરવાજા : ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર, બાકીના સારી ક્વોલિટીના ફ્લશ ડોર
૬. બારી : સારી ક્વોલિટી સેક્શન
૭. ટોઇલેટ-બાથરૂમ : કલર ગ્લેઝડ ટાઇલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી તથા યોગ્ય પ્લમ્બીંગ કામ.
૮. ઇલેક્ટ્રીક : સીંગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ વાયરીંગ મોડ્યુલર સ્વિચ અને એમ.સી.બી સાથે તથા આર્કિટેક્ટના ડીઝાઇન મુજબ પોઇન્ટ
૯. ટેરેસ ફ્લોરીંગ : ટેરેસ ઉપર ચાઇના મોઝેઇક

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતો કરાર કરી આપેલ છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એકજીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

અમદાવાદ

તારીખ :

અત્રે મતુ

એકતરફવાળા/લખી આપનાર

શીવમ્ કન્સ્ટ્રક્શન કંપની એ

નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

અત્રેશાખ

સાક્ષીઓ

શ્રી