

-:: બાનાખત ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬(નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે હંસપુરા ગામની સીમના સર્વે નં.૮૩ ની આશરે ૭૦૮૨ સ.ચો.મીટર જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૦૮ માં થતા તેને મળતા ફા.પ્લોટ નં.૬૦ ની ૪૨૪૮ સ.ચો.મીટર પૈકી ૨૬૪૮ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૧૬૦૦ ચો.મી. વાણિજ્ય હેતુ માટેની બિનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ “સ્વપ્નીલ હાઈટ્સ એન્ડ આર્કેડ” ના નામથી બાંધવામાં આવેલ દુકાનો/ફ્લેટો પૈકી બ્લોક નં. નાં ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં..... વાળી મીલકતના વેચાણ અંગેના કબજા વગરનાં બાનાખતનો કરાર.

લખી આપનાર :- વિનાયક બિલ્ડકોનના ભાગીદાર વતી

એકતરફવાળા

PAN No. :- AAMFV 8583 B

હરેશભાઈ જયંતિભાઈ પટેલ (એચ.યુ.એફ.)

ઉ.વ.આ પુખ્તવયનાં, ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

ઠેકાણું :- હંસપુરા, તા.અસારવા, જી.અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં અમો અને અગર લખી આપનાર અગર એકતરફવાળા તરીકે દર્શાવામાં આવશે. જેના અર્થમાં અમો લખી આપનાર તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈની ઓ, એટર્નીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર :-

બીજીતરફવાળા

ઉ.વ.આ-....., ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો :,

રહેવાસી :-

.....

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં તમો અને અગર લખાવી લેનાર અગર બીજીતરફવાળા તરીકે દર્શાવામાં આવશે. જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

- (૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬(નરોડા)ના અસારવા તાલુકાના મોજે હંસપુરા ગામની સીમના સર્વે નં.૮૩ ની આશરે ૭૦૮૨ સ.ચો.મીટર જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૦૮ માં થતા તેને મળતા ફા.પ્લોટ નં.૬૦ ની ૪૨૪૮ સ.ચો.મીટર પૈકી ૨૬૪૮ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૧૬૦૦ ચો.મી. વાણિજ્ય હેતુ માટેની બિનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ “સ્વખીલ હાઈટ્રસ એન્ડ આર્કિડ” ના નામથી બાંધવામાં આવેલ દુકાનો/ફ્લેટો પૈકી બ્લોક નં. નાં ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં..... વાળી મીલકત તથા સદર જમીનમાં વગર વહેચાયેલા હકક હિસ્સા સહીતની મીલકત.જેને હવે પછી આ બાનાખતમા મજકુર મીલકત તરીકે દર્શાવામાં આવેલ છે.તે સદરહુ મીલકત આજરોજ આ બાનાખતના કરારથી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરીએ છીએ.જેનુ સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ માં આપવામાં આવેલ છે.
- (૨) ત્યારબાદ કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં.સીબી/એડીએમ/ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/ એસ.આર-૮૬/૨૦૧૬ તા.૦૮/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજથી સદર જમીન ને રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે ની પરવાનગી મળેલ છે. તેમજ એ રીતે સદરહુ જમીન બિનખેતીની થયેલ જમીન કેવલપ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા રજાચિકી નં.૭૭૮૪/૦૭૦૧૧૬/ એપ૬૪૦/આરઓ/એમ૧ (બ્લોક નં.એ) તથા રજાચિકી નં.૭૭૮૫/ ૦૭૦૧૧૬/એપ૬૪૧/આરઓ/એમ૧ (બ્લોક નં.બી+સી) તથા નં.૭૭૮૬/૦૭૦૧૧૬/ એપ૬૪૨/આરઓ/એમ૧ (બ્લોક નં.ડી) થી તા.૨૦/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ મંજુર કરેલા છે.. તેમજ સદર જમીન અંગેના રીવાઈઝડ પ્લાન પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા રજાચિકી નં.૧૦૬૬૮/ ૦૭૦૧૧૬/એપ૬૪૦/ આર૧/એમ૧ (બ્લોક નં.એ) તથા રજાચિકી નં.૧૦૬૬૮/ ૦૭૦૧૧૬/એપ૬૪૨/ આર૧/એમ૧ (બ્લોક નં.ડી) થી તા.૧૬/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ મંજુર કરેલા છે. તે મજકુર જમીન ઉપર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા “સ્વખીલ હાઈટ્રસ એન્ડ આર્કિડ” ના નામથી ફ્લેટ ટાઈપના રહેણાંકના મકાનો તથા દુકાનો નુ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર “સ્વખીલ હાઈટ્રસ એન્ડ આર્કિડ” નામે ઓળખાતી યોજના કે જે મા બ્લોક નંબર..... નુ બાંધકામ હાલમા જારી હોઈ તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન

એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખત ના કરાર મા “સદર કાયદો” એ રીતે સંબોધવામા આવશે.) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર.....તારીખ..... થી નોંધવામા આવેલ છે. જે નોંધણી અમલમા છે.

વધુમા અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટ ની જમીનમા બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેક્ટ શ્રી જીગ્નેશકુમાર એમ.પટેલ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન એ મંજૂર કરેલ છે.જે પ્લાન,ડીઝાઇન,સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ,૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગન દસ્તાવેજો ઇત્યાદી તમામની નકલો અમો એકતરફવાળા એ તમો બીજીતરફવાળા ને સોપેલ છે.જે તમો બીજીતરફવાળા એ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળા એ કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી.અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે.અને તે અનુસાર સદર મીલકત નુ બાંધકામ કરવામા આવશે.અને કોઈ સંજોગો મા તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એકતરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝડ પ્લાન મંજૂર કરવા હકકદાર છે.અને તેમ છંતા વેચાણ આપવાની નકકી કરેલ સદર મીલકતની સાઈઝ અને સીઝ્યુએશન મા ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળા ને બંધનકર્તા રહેશે..

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-બી) ના દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનુ છે. તેમા દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મળવામાં ખુબ જ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશન મા સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો તે અમો એકતરફવાળા કરી શકવા હકકદાર છે.તેવા સંજોગો મા અમો એકતરફવાળા એ તેના જ જેવી અન્ય કંપની ની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે.જે તમો બીજીતરફવાળા ને માન્ય રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળા એ સદર યોજનાની જમીન નુ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ કે.આર.દ્રિવેદી તા.....ના રોજનુ લાવી આપેલ છે.જે તમો બીજીતરફવાળા એ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે.અને તે અંગેની કોઈપણ

તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં.અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલું જ નહીં પરંતુ અમો એકતરફવાળા એ સદર મીલકત ના ટાઈટલ ડીડસ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો,મંજૂર કરાવેલ પ્લાન,બીનખેતી ની પરવાનગી,ગામ નમુના નંબર ૭૪૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તેમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટ શ્રી/સોલીસીટર શ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે. તેથી તે અંગે ની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળા એ સદર પ્રોજેક્ટવાળી જમીનમા બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઇત્યાદી ની મંજૂરી મેળવી લીધેલ છે. તે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી મેળવવાની છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામા જોડાવવાના આશયથી અમો એકતરફવાળાને અરજી કરેલ.અને અમો એકતરફવાળાએ સદર “સ્વપ્નીલ હાઈટ્સ એન્ડ આર્કીડ” નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર..... ના ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નંબરક્ષેત્રફળચો.મી (કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમા વગર વહેચાયેલ વરાળે પડતી ક્ષેત્રફળ ચો.મી જમીન સહીત ની મીલકત જેનું બાંધકામ હાલમા જારી છે.(જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ મા વર્ણવવામા આવેલ છે.)તથા સદર પ્રોજેક્ટ મા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ સહીતની મીલકત (કે જેનું સંપુર્ણ, વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) મા વર્ણવવામા આવેલ છે.) જેને પછી આ બાનાખતના કરારમા સદર મીલકત એ રીતે સંબોધવામા આવશે. તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા મા નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એકતરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદર મીલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે.અને ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એકતરફવાળાએ સદર મીલકત તમો બીજતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. અને તમો બીજતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલ છે. તેમજ અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનામા તૈયાર થનાર ફ્લેટ વેચાણ થી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નકકી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશુ તેવુ બનશે અને તવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મીલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે. અને તે અંગે તમો બીજતરફવાળા એ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

-: બાનાખતના કરાર ની શરતો :-

- (૧) વધુમાં તમો બીજતરફવાળાએ સદર મીલકત ની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે પેરા-૩ મા જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એકતરફવાળાએ સદર મીલકત ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપીયા. પુરામા તમો બીજતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.
- (૨) વધુમા આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજતરફવાળા ને કરી આપેથી સદર મીલકત ના બાનાપેટે રૂા...../- અંકે રૂા. પુરાની રકમ અમો એકતરફવાળાને તમો બીજતરફવાળાએ આપેલ છે. જે એકતરફવાળા ને મળેલ છે. જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

રકમ (રૂા.)	ચેક નં.	તારીખ	બેંક નુ નામ તથા શાખા
...../-	અંકે રૂપીયા પુરા		

- (૩) વધુમા તમો બીજતરફવાળા એ સદર મીલકતની બાકી વેચાણ અવેજ ની રકમ આજ તારીખ થી (.....) માસ મા નીચે મુજબ ટુકડે ટુકડે અચવા તો તે અગાઉ સદર મીલકત નુ બાંધકામ પુર્ણ થાય બાબત ની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજતરફવાળા ને કરીએ તે તારીખ થી ૧૫ (પંદર) દિવસમા ચુકવી આપવાનુ રહેશે.

ક્રમ	મુદત	ટકાવારી
૧	બુકીંગ	
૨	પ્લીનથ લેવલ	
૩	પ્રથમ સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	
૪	બીજા સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	
૫	ત્રીજો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	
૬	ચોથો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	
૭	પાંચમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	
૮	છઠ્ઠો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	
૯	સાતમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	
૧૦	ટેરેસનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી	
૧૧	બ્રિક્સ વર્ક પુર્ણ થયેથી	
૧૨	બહારી પ્લાસ્ટરનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	
૧૩	આંતરીક પ્લાસ્ટરનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	
૧૪	ટાઈલ્સનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	
૧૫	પઝેશન આપેથી	
	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.

- (i) સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મીલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, 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.
- (ii) સદર બિલ્ડીંગના મેઈનટેનન્સ પેટે અમો એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એકતરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વીસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈનટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુંજ નહીં પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈનટેનન્સ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.
- (iii) જો લાગુ પડતું હોય તો સર્વીસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ (વેટ), સેલ્સ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતોવખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જસ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.
- (iv) ઉપરોક્ત ચાર્જસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જસ, ટેક્સો સદર મીલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્સો, વેરા, ચાર્જસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જસ, ટેક્સો, વેરા તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્સો, ચાર્જસ, વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ પેરા-૧ માં 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 જ્યાં સુધી સદર તમામ રકમ બીજીતરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહીં કરે ત્યાં સુધી સદર મીલકતમાં એકતરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

- (૫) વધુમાં સદર મીલકતની વેચાણ કીમત 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 મીલકતના વેચાણ કીમતમાં 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 મીલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) માં એટલે કે કોઈ મીલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહ્ય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મીલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મીલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મીલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મીલકતનું 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 સમયોરસમીટરની અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા ને કમી ચુકવવાની રહેશે.

(૭) વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજૂર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતાં જો યોજનાનું સૌદર્ય જડવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હિત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતોવખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેક્ટ, એન્જીનીયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હકકદાર છે.

(૮) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાના સુચના મુજબ સદર ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઇનમાં 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 સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજીતરફવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા

ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એકતરફવાળા વાપરવાની રહેશે, પરંતુ તેના કારણે બીજીતરફવાળાને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૯) વધુમાં સદર મીલકતનો 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 ઇલેક્ટ્રોનિક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે. જે તમામ પેમેન્ટ “વિનાયક બિલ્ડકોન” નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેકો/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 ત્યારેજ સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

(૧૦) વધુમાં અમો એકતરફવાળા સદર મીલકતનું બાંધકામ આજ તારીખથી(.....) માસમાં પુર્ણ કરવાના છે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે તેથી જ્યારે પણ સદર મીલકતની બી.યુ પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧(એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રી ના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ 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 બીજીતરફવાળા ને માન્ય રહેશે. પરંતુ સદર મીલકતની તમોને ડીસ્કાઉન્ટ કીમતમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ હોઈ તમો બીજીતરફવાળાએ પેરા-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજીતરફવાળા કબુલાત આપે છે.

(૧૧) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર 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 સરકારશ્રી ના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરકાયુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયમ સમયમર્યાદામાં બી.યુ.પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં, પરંતુ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ સંપૂર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

(૧૨) વધુમાં એ રીતે ઉપર પેરા-૧૦ અને ૧૧ માં દર્શાવેલ કારણોસર સદર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખીત જાણ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને કરવાનો રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર લેખીત નોટીસ મળેથી દીન ૪૫(પિસ્તાલીસ) માં તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચુકવવાના રહેશે.

(૧૩) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નકકી 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 હકકદાર છીએ તેવીજ રીતે અમો એકતરફવાળાએ સદર મીલકતનું 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 વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૪) વધુમાં સદર મીલકતનું બી.યુ.પરવાનગી મળી જાય તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૩(ત્રણ) માસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઇત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો નીચે પેરા-૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું જણાશે.

(૧૫) વધુમાં સદર મીલકતની વેચાણ કીમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપીએ તો અમો એકતરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હકકદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાને ૧૫(પંદર) દિવસની 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 હકકદાર છીએ.

(i) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને પંદર દિવસની લેખીત નોટીસ રજી.એ.ડી./ઈ-મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઇરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમયમર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(ii) અને તેમ છતાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ટકા રકમ કેન્સેલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદીકરણના ત્રીસ દિવસમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે

તેમ છતાં સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો બીજીતરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવા હકકદાર છો.

(iii) 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, તેમજ એકતરફવાળા સદર મીલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિર્રથક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૬) વધુમાં સદર મીલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજીતરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૩(ત્રણ) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મીલકતનું મેઈનટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૭) વધુમાં સદર મીલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેજ બી.યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી વગર) સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે જ્યારે વણવહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજજે સોંપવાનો રહેશે.

(૧૮) વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળા નાએ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ,૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મીલકતના વેચાણ અંગે જો કોઈ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમા નીતિ-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ,૧૯૯૯ અથવા સંવૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેંકના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલનો કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મીલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો 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 પણ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(૧૯) વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મીલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહીં, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે એટલુંજ નહીં પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્સના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્સ કાયદાના તમામ નીતિનિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્સ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મીલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી લઈશું નહીં.

(૨૦) વધુમાં સદર બિલ્ડીંગમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પરવાનગી આપે તો તેવું બાંધકામ કરવા અંગે એકતરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનું ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ કે અન્ય સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાની રહેશે નહીં.

(૨૧) વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈનટેનન્સ અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈનટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફિકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈનટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈનટેનન્સ એજન્સીના વખતોવખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે. તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મીલકતના વાર્ષિક મેઈનટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને તેના સભાસદ તેમને પાણી લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જયારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હકકો તમો વાપરી શકશો.

(૨૨) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટી માં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મીલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાઓ કે સદર મીલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણ ની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે.

- (૨૩) વધુમાં સદર મીલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મીલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ 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 ચાર્જસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસ કે તેવા પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જસ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.
- (૨૪) વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જેકોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, સ્ટ્રક્ચરેશન ફી, ચાર્જસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈનટેનન્સ ચાર્જસ ચુકવવાના રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો એકતરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈનટેનન્સ ચાર્જસ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.
- (૨૫) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,
- (i) અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ કે.આર.દ્રિવેદી એડવોકેટનું તા..... ના રોજનું લાવી આપેલ છે. અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.
- (ii) 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.

- (iii) સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફિકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.
- (iv) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સમક્ષ 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.
- (v) અમો એકતરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હકકદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતમાં 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 હકકોને નુકશાન થાય.
- (vi) સદર મીલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.
- (vii) સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ તેમજ પેરા.... મુજબ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવતા તમો બીજીતરફવાળાને સોંપીશુ તેમજ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વીસ 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 અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોને વરાળે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.
- (vii) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જસ, ઇત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જસ ભરવાના થાય તે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(ix) સદર મીલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મીલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધસરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

૨૬. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચે મુજબની પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(i) સદર મીલકતનું બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મીલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વીસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલું જ નહીં. પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(ii) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈજ પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મીલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે 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 કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વીસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(iii) સદર મીલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદર મીલકત જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં

કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નીતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં અને વખતો વખતા બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાઆ કોઈ શરતભંગ કરે 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.

(iv) વધુમાં સદર મીલકતની 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 માલિકીની મીલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલિકીની મીલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મીલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનજ, પાઈપલાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીફિકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મીલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(v) વધુમાં દરેક ફ્લેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના દુકાનની આગળ એકતરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેમ પ્લોટ/બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો એકતરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

- (vi) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં.
- (vii) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનજ 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.
- (viii) વધુમાં સદર મીલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ રહેણાંકીય હેતુસરજ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મીલકતનો 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 શકાશે.
- (ix) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટના 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 ફ્લેટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને ફ્લેટ 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 સોસાયટીને 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 મીલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.
- (x) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટિ જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સદર યોજના સર્વિસ

- સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વીમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વીમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વીમો રદ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં.
- (xi) સદર મીલકતના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મીલકતના વખતો વખતના માલીકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે સદર મીલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે અને સદર સ્કીમમાં હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે. એટલુંજ નહીં પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.
- (xii) સદર મીલકત અંગે ભરવું પડતું મેઈન્ટેનન્સી સરકારી વેરા, 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 મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- (xiii) ભવિષ્યમાં સદર મીલકત અંગે સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્સો, વોટર ચાર્જસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ, વીમો તથા અન્ય ચાર્જસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.
- (xiv) વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મીલકત ઉપર જયા સુધી નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા-૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હકક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ આ બાનાખતના હકકો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હકક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહુ મીલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમાં એકતરફવાળાનો હકક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(xv) વધુમાં બીજીતરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મીલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મીલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચના આપવા હોય તો દીન પ(પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખીતમાં એકતરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વીકારશે અને જો તે સુચનો સ્વીકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વીકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખિત જાણ એકતરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાના મજૂરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એજીનીયરો સાથે ક્યારેક પણ કોઈ વાદ-વિવાદ માં ઉતરવાનું રહેશે નહીં. કે તેમની સાથે સદર મીલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(xvi) વધુમાં આ બાનાખતમાં કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટના વેચાણ લેવાના હકકો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈ હકકો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલું જ નહીં પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હકક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હકક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઇત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

(૨૭) 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(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ના નીતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેંક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હકકદાર છીએ.

- (૨૮) વધુમાં સદર મીલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જશ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કીમતના % વસુલ લઈ તમો બીજીતરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.
- (૨૯) વધુમાં એકતરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ “સ્વખીલ હાઈટ્સ એન્ડ આર્કેડ” એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં પરંતુ એકતરફવાળાને સદર નામના કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવું હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.
- (૩૦) વધુમાં એકતરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમાં કોમન યુઝ માટે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, સીક્યુરીટી સીસ્ટમ, ફાયર સેફ્ટી ઇત્યાદી જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી 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.
- (૩૧) આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, સીક્યુરીટી સીસ્ટમ, ફાયર સેફ્ટી ઇત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહીં અને તે હર હંમેશા અવિભાજિત મીલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલીકો 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.

(૩૨) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હકકો તમો બીજીતરવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથીજ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હકકોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલું જ નહીં સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હકકો 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 હકક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

(૩૩) વધુમાં સદર યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામન તમો બીજીતરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને બ્લોક એ તથા બ્લોક નં.બી+સી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, જ્યારે બ્લોક નંબર-ડી ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કીંગ આવેલ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દ્વરેક સભાસદોને એલોટેટ પાર્કીંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ એરીયામાંજ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હકક, હિત હિસસો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો કરવાના હકકો એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હકકો એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે અને એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા

કરી શકશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.

(૩૪) સદર મીલકતને 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 હકકદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મીલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હકકદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

(૩૫) વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા સદર મીલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી/રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.

(૩૬) વધુમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે તેના અમલવારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મા દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે જે અમો એકતરફવાળા અને તમો બીજીતરફવાળા અને તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે તેમજ એકતરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થી સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં સુધારા વધારા કરવાનું હશે તો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર સમજુતીથી લેખિતમાં કરવાનો 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 રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ 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 છતા 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 સંયુક્ત 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 મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

(૩૯) વધુમાં સદર મીલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સર્વિસ ટેક્ષ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ(વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ ઈન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

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

(૪૧) વધુમાં બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આબીટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુક કરવાની રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ(રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

-: પરીશીષ્ટ-૧:-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬(નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે હંસપુરા ગામની સીમના સર્વે નં.૮૩ ની આશરે ૭૦૮૨ સ.ચો.મીટર જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૦૯ માં થતા તેને મળતા ફા.પ્લોટ નં.૬૦ ની ૪૨૪૯

સ.ચો.મીટર પૈકી ૨૬૪૮ ચો.મી રહેણાંક તથા ૧૬૦૦ ચો.મી. વાણિજ્ય હેતુ માટેની બિનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ “સ્વપ્નીલ હાઈટ્રસ એન્ડ આર્કિડ” ના નામથી બાંધવામાં આવેલ દુકાનો/ફ્લેટો પૈકી બ્લોક નં..... નાં ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં.....જેચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત (જેમાં બાલ્કની ચો.મી તથા વોશ એરીયા ચો.મી સહીત) તથા સદરહુ જમીનમાં વ.વ.....ચો.મી. હિસ્સા સહીતની મીલકત.

સદરહુ મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત :-

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

-: પરીશીષ્ટ-૨ :-

(પાર્ટ-૧)

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

૧. દરેક બ્લોકમાં ની ઓટોમેટીક બે લીફ્ટ
૨. બ્લોક એ, બ્લોક નં.બી+સી બ્લોક નં.ડી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં દુ બ્હીલર માટે કોમન પાર્કીંગ અને ફોર બ્હીલર સેલર પાર્કીંગ
૩. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક પ્રેશર પંપ સાથે
૪. દરેક બ્લોકમાં ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક
૫. કમ્પાઉન્ડ વોલ
૬. ડ્રેનેજ
૭. આર.સી.સી રોડ સ્ટ્રીટ લાઈટ સાથે
૮. સુંદર ગાર્ડન/કોમન પ્લોટ

૯. આકર્ષક મેઈન ગેટ સિક્યોરીટી કેબીન સાથે

૧૦. સીસીટીવી કેમેરા

૧૧. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસીટી સાથે

૧૨. ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક

૧૩. ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન

(પાર્ટ-૨)

૧. બાંધકામ : ભુકંપ પ્રતિરોધક ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર સાથે

૨. પ્લાસ્ટર : અંદરની સાઈડ સીગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર વોલ પુટ્ટી ફીનીશ સાથે, બહારની સાઈડ ડબલ કોટ ટીપણી પ્લાસ્ટર, એક્રેલીક વોટર પ્રુફ પેઈન્ટ સાથે.

૩. ફ્લોરીંગ : વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ

૪. કિચન : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સિંક સાથે લિન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો.

૫. દરવાજા : ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર, બાકીના સારી કવોલીટીના ફ્લશ ડોર વુડન.

૬. બારી: સારી કવોલીટી એલ્યુમિનીયમ સેક્શન ફ્રેમમાં

૭. ટોઈલેટ-બાથરૂમ: કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ લિન્ટલ લેવલ સુધી આર્કીટેકટની ડીઝાઈન મુજબ પ્લમ્બીંગ કામ.

૮. ઈલેક્ટ્રીફિકેશન: સીગલ ફ્રેઈઝ કન્સીલ્ડ વાયરીંગ મોડ્યુલર સ્વિચ અને એમ.સી.બી સાથે તથા આર્કીટેકટના ડીઝાઈન મુજબ પોઈન્ટ

૯. ટેરેસ માર્શન ફ્લોરીંગ: ટેરેસ ઉપર ચાઈના મોઝેક તથા માર્શનમાં પાર્કીંગ ટાઈલ્સ.

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

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના 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 એકઝીયુક્ટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજરોજ તા. માહે.....સને ૨૦૧૭ ના દીને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રેમતુ અત્રેશાખ

લખી આપનાર

વિનાયક બિલ્ડકોનના ભાગીદાર વતી

.....
(હરેશભાઈ જયંતીભાઈ પટેલ(એચ.યુ.એફ.))

.....
સાક્ષીની સહી

.....
સાક્ષીની સહી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનાર

વિનાયક બિલ્ડકોનના ભાગીદાર વતી

.....

(હરેશભાઈ જયંતીભાઈ પટેલ(એચ.યુ.એફ.)

લખાવી લેનાર / વેચાણ લેનાર

.....