:: કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર ::

ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ-કુડાસણની સીમના સર્વે/બ્લોક નં. ૩૯૨ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આર. ૧-૧૬-૫૪ ચો.મી. વાળી કુલ જમીન પૈકી હે.આર. ૦-૯૦-૬૬ ચો.મી. વાળી જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૨ (રાંદેસણ-કુડાસણ) માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૭ જેના ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ હે.આર. ૦-૫૦-૫૫ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે તથા હે.આર. ૦-૦૩-૮૫ ચો.મી. કોમર્શીયલ હેતુ માટે એમ કુલ મળી હે.આર. ૦-૫૪-૪૦ ચો.મી. રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર " યાસ્મીન બીલ્ડકોન પ્રા. લી. " દ્વારા બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે "ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" ના નામથી ઓળખાય છે તેમા .... બ્લોકમાં ....માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર : ....વાળી મિલકતનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર.

લખી આપનાર :- યાસ્મીન બીલ્ડકોન પ્રા. લી. નામની કંપની જેનો

એકતરફવાળી પાન નં. AAACY9148E છે અને જેની ઓફીસ :- એ/એસ/એફ-૨૨૧, સાયોના સેન્ટર, મેમ્કો ચાર રસ્તા, મેમ્કો ટોરેન્ટ સબ ઝોન ઓફીસની સામે, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના ડાયરેક્ટર

(૧) સૌરભકુમાર બાબુભાઈ પટેલ
આધાર નં. ૨૮૪૫ ૫૩૮૦ ૪૬૨૨
ઉ.વ. આ. પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હીન્દુ.
રહે. ૬૨, પ્રમુખ બંગ્લોઝ, ભાગ-૧, ગણેશ - ૩ ની પાસે,
રાયસણ, ગાંધીનગર.

(૨) કોમલ સૌરભકુમાર પટેલ
આધાર નં. ૩૨૨૯ ૫૬૪૦ ૬૫૨૩
ઉ.વ. આ. પુખ્ત, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ, ધર્મે-હીન્દુ.
રહે. ૬૨, પ્રમુખ બંગ્લોઝ, ભાગ-૧, ગણેશ - ૩ ની પાસે,
રાયસણ, ગાંધીનગર.

(૩) કાંન્તાબેન બાબુભાઈ પટેલ
આધાર નં. ૩૬૫૪ ૫૮૧૪ ૪૮૧૧
ઉ.વ. આ. પુખ્ત, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ, ધર્મે-હીન્દુ.
રહે. ૬૨, પ્રમુખ બંગ્લોઝ, ભાગ-૧, ગણેશ - ૩ ની પાસે,
રાયસણ, ગાંધીનગર.

(" જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર અગર એક તરફવાળા તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં અમો એકતરફવાળા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઈનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્સીક્યુટર્સ, વકીલો, સકસેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

લખાવી લેનાર :- **(૧) ....**
બીજી તરફવાળા **પાન નં.** ....
આધાર નં. ....
ઉ.વ. આ. પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હીન્દુ.
રહે. ....

(જેઓને હવે પછી આ કરારમાં તમો અગર લખાવી લેનાર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, વકીલો, સકસેર્સસ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ-કુડાસણની સીમના સર્વે/બ્લોક નં. ૩૯૨ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આર. ૧-૧૬-૫૪ ચો.મી. વાળી કુલ જમીન પૈકી હે.આર. ૦-૯૦-૬૬ ચો.મી. વાળી જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૨ (રાંદેસણ-કુડાસણ) માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૭ જેના ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ હે.આર. ૦-૫૦-૫૫ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે તથા હે.આર. ૦-૦૩-૮૫ ચો.મી. કોમર્શીયલ હેતુ માટે એમ કુલ મળી હે.આર. ૦-૫૪-૪૦ ચો.મી. રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુની બીનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનાર પેઢીની માલીકી, કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ-કુડાસણની સીમના સર્વે/બ્લોક નં. ૩૯૨ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આર. ૧-૧૬-૫૪ ચો.મી. વાળી કુલ જમીન પૈકી હે.આર. ૦-૯૦-૬૬ ચો.મી. વાળી જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૨ (રાંદેસણ-કુડાસણ) માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૭ જેના ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ હે.આર. ૦-૫૦-૫૫ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે તથા હે.આર. ૦-૦૩-૮૫ ચો.મી. કોમર્શીયલ હેતુ માટે એમ કુલ મળી હે.આર. ૦-૫૪-૪૦ ચો.મી. રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુની બીનખેતીની જમીન મનાલી પંચક પટેલની માલીકીની આવેલ હતી અને તેઓએ સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીને તા. ૨૬-૦૬-૨૦૧૯ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૫૩૯૪ થી વેચાણ આપેલ હતી જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા. ૧૬-૦૮-૨૦૧૯ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૧૨૦૭૮ થી થયેલ છે અને આ રીતે સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીના માલીકી હકક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગે જીલ્લા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરે તેઓના હુકમ નં. સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૧૬૩/૧૭/વશી. ૩૫૯૫ થી ૩૫૯૭૧/૨૦૧૮, તા. ૦૪-૧૦-૨૦૧૮ ના રોજ રહેણાંક તથા કોમર્શિયલના હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે

અને જે અંગેની જરૂરી ફેરફાર નોંધ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૦૯-૧૦-૨૦૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નં. ૧૧૨૧૦ થી તથા તા. ૦૯-૦૮-૨૦૧૯ ના રોજ નોંધ નં. ૧૨૦૬૩ થી થયેલ છે.

સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા બ્લોક નં. એ થી સી માટે ક્રમાંક નંબર : પીઆરએમ/કુડાસણ/૨૮૦/૧૨/૨૦૧૮/૬૯૯/૨૦૧૯ થી તા. ૨૯-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજ પાસ કરેલ છે અને સદર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ જમીન પર બાંધકામ તથા તેમા પ્લાન અનુસાર મુકવામાં આવતા રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરેની સંપૂર્ણ માહીતી એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે જે પુરેપુરી યોજના " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " તરીકે ઓળખાય છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર, પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) ની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનો હકક અને અધિકૃત કબજો ધરાવે છે.

ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર રહેંણાકના હેતુ સારૂ બાંધકામ કરેલ છે અને જે સદર આખી યોજના "ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" ના નામથી ઓળખાય છે અને જે સદર "ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" નામની યોજનાને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદર પ્રોજેકટ રેરા અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે જેનો રજી. નંબર. .... છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીન ઉપર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ ફ્લેટો/દુકાનોનું બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટરે દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે"ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" નામની (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ પ્રોજેકટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) યોજનામાં આવેલ .... બ્લોકમાં ....માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર : .... (અહી જેનો ઉલ્લેખ યુનીટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ અને તે અંગે તારીખ : .... ના રોજ પ્રમોટરે દ્વારા બીજી તરફવાળાને એલોટમેન્ટ લેટર

આપવામાં આવેલ અને તે મુજબ આજરોજ આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર આપણે બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટની કે જે પરિશિષ્ટ – ૧ માં જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાનો તથા તેમાં આવેલ યુનીટો વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હકક, દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કટીક નિર્માણ એસોસીએટસ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે

પહેલા પક્ષના વકીલ ધ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭×૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી તમો પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે–આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ યુનીટ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર જે યુનીટોનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે. તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે.

બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે યુનીટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ આ સાથે એનેક્ષર – એ થી જોડવામાં આવેલા છે.

પહેલા પક્ષના ઉકત યુનીટ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત યુનીટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા ઉકત યુનીટ અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉકત પરિયોજનામાં બંધાઈ રહેલા "ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" માં આવેલ .... બ્લોકમાં ....માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર : ....ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે. અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી ફ્લેટ/દુકાન : .... નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉકત ફ્લેટ/દુકાન નંબર : .... નો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે યુનિટની બહારની દિવાલો, સર્વીસ શાફ્ટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમા યુનીટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કીર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારની ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ

એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ ગણવાના રહેશે.

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

આ કરાર કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે યુનીટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે તેના અવેજની આંશીક ચુકવણી રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે. તે પહેલા પક્ષ તરફવાળા કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉકત યુનીટના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ -૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષના આથી "ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" માં બ્લોક નં. .... માં .... માળે આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર : .... બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે ....

(૧) એકતરફવાળા ધ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર કુલ ૩ (ત્રણ) બ્લોક આવેલ છે જેમાં એ બ્લોકમાં સેલરમાં પાર્કીગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં દુકાનો અને ફર્સ્ટ થી ટેન્થ ફલોરમાં કુલ ૩૮ ફલેટો તથા ૧૧ દુકાનો તથા બ્લોક બી અને સી માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીગ તથા ફર્સ્ટ ફલોરથી નાઈન ફલોરમાં કુલ ૭૨ ફલેટો આવેલ છે અને સદર તમામ યુનીટોનું બાંધકામ લોકલ ઓથોરીટી

ધ્વારા પાસ કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે જેની આથી એકતરફવાળા લેખીત ખાત્રી આપીએ છીએ.

પરંતુ પહેલા પક્ષના કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા - વધારા સિવાય બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો પ્રથમ પક્ષના કરી શકશે.

૧-એ

- "ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" ના વેચાણ આપેલ .... બ્લોકમાં ....માળે આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર : .... કે જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે.
- સદર ફલેટ/દુકાન નંબર : .... વાળી મિલકત કે જેની .... ચો.મી. બાલ્કની તથા .... ચો. મી. વરંડાનો એરીયા છે.
- સદર ફલેટ/દુકાન નંબર : .... વાળી મિલકત કે જેનો વોશ એરીયા .... ચો.મી. છે.
- સદર "ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" ના તમામ બ્લોકમાં આવેલ ઓપન ટેરેસ તમામ યુનીટ હોલ્ડર્સનું સંયુકત રહેશે જેથી તેમાં બીજી તરફવાળાએ એકલાએ કોઈ માલીકી હકક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને આવા ઓપન ટેરેસની માલીકી તમો બીજી તરફવાળા તથા બ્લોકના અન્ય તમામ સભ્યોની સંયુકત રહેશે અને જેથી આવા ટેરેસની કોઈ કિંમત અલગથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આપવાની રહેતી નથી.

ઉપરોકત કિંમતમાં "ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગની ફેસીલીટીનો કિંમતનો સમાવેશ થયેલ

નથી અને તે માત્ર "ટેક્સાસ ગાર્ડન હોમ" ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનએ ફી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧.બી. ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે "ટેક્સાસ ગાર્ડન હોમ" ના ફ્લેટ/દુકાન નંબર : ....ની કુલ કિંમત કુલ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા છે.

૧સી. મજકુર નકકી કરેલ રકમ પૈકી રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થયા છે.

:- અવેજની વિગત :-

રકમ રૂા.	ચેક નં.	બેંકનું નામ	શાખા
....	....	....	....
....	....	....	....
....	....	....	....
....	....	....	....

રૂા. ..../- કુલ અંકે રૂપીયા .... પુરા.

અમો લખી આપનારને મજકુર અવેજની રકમ મળેલ છે જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ જે રકમ અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે ગણી આપવાની રહેશે.

(૧) આ કરારના અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૨) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લિંથ સુધીની કામગરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૩) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહીતની સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૪) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની દીવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસંબંધી, બારણા અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૫) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનીટરી ફીટીગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, વેલ, લોબીની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૬) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગના બહારના પ્લબિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન, વોટરપ્રુફ અગાસીની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૭) લિફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક ફિટીગ્સ, ઈલેકટ્રો, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ, પિલન્થ પ્રોટોકશન સંબધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલ હોય તે મકાન અથવા વિંગના વેચાણની સંજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૮) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવા બદલ અને સોપતી વખતે બાકીની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૧ડી. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ચુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દિધેલ છે અને ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ, કરવા માટે ભરપાઈ કરેલ એફ.એસ.આઈ.ના નાણાં, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ

તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧ઈ. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિમત પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના મટીરીયલ ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ યુનીટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનો ભાગ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરીપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ રીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧એફ. પહેલા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાને મોડુ કર્યા તારીખથી જયા સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીય રીર્ઝવ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ સ્ટેટ બેંક, ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર,

ભારતીય રીર્ઝવ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ સ્ટેટ બેંક, ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે જે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત બંને પક્ષના આથી સંમત થયા છે.

૧જી. "ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" ના .... માળ ઉપ આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર : .... નો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુર્તી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીય રીર્ઝવ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ સ્ટેટ બેંક, ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. જેના વાર્ષીક વ્યાજ સાથે પિસ્તાલીસ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવીજ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાની એરીયા વાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને .... સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ એ માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાનદરે કરવાની રહેશે.

૧એચ. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમાં કરાવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના ધ્વારા પહેલા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ : પેટા ખંડ ૧-સીના (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલ પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના ભોંયરા તથા સ્લેબની સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨.૧) "ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમયમર્યાદામાં પરીયોજના પૂર્ણ કરી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એ જ રીતે બીજા પક્ષનાએ ખંડ ૧ (સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયમ સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) પ્રમોટરે આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) ફકત ૯૭૯૨.૦૦ સમચોરસમીટર જ છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Spece Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૨૪૪૮.૦૦ ચો.મી.ના ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૨૨૩૮.૬૧ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીને, સુચીત

એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૪.૧) પહેલા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાને મોડુ કર્યા તારીખથી જયા સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીય રીર્ઝવ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ સ્ટેટ બેંક, ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીય રીર્ઝવ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ સ્ટેટ બેંક, ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. જે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થયા છે.

(૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળી રકમ તથા બીજા પક્ષનો પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયમ સમયમર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ (૪.૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકને બાદક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે) પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર

સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજા પક્ષનાને જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરારની સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈપણ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહુ "ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" માં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી જોડેલ છે.

(૬) પહેલા પક્ષનાએ યુનીટનો કબજો તારીખ : ૩૧-૧૨-૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા

પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. પરંતુ વેચાણ આપેલ યુનીટ જેમાં આવેલ હોય તે પુરુ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના યુનીટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડું અતિવૃષ્ટિ વિગેરે...

૨. નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાની.

૩. પહેલા પક્ષના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

૪. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કાંઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

૫. બાંધકામ વ્યવસ્થાને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્સ્ટ્રીઝની હડલાત વિગેરેના કારણે.

૬. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ મોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે તો

તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

પહેલા પક્ષના ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મજકુર "ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ. પરમીશન) મેળવે અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સદરહુ યુનીટનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવા અંગેની નોટીસ દિન ૭ (સાત)માં આપવાની રહેશે અને આવી નોટીસ મળ્યાથી ૩ (ત્રણ) માસમાં બીજીતરફવાળાએ તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી પૂર્ણ કરી એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. અને યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ, વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષના/ત્રીજી તરફવાળાને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોષો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષન સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) બી.યુ. આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૩(ત્રણ) માસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ

કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩.) બીજા પક્ષના યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો : -

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટ તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧. માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનીટનો કબજો ન સ્વીકારે તો યુનીટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

(૭.૪) બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન યુનીટમાં અથવા " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજા પક્ષના, અમો પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો બીજા પક્ષનાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોઈ અથવા આવી ખામીનો માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવતા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં

દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતેમાં ગણાશે નહી.

૧. બીજા પક્ષનાએ સદરહુ વેચાણ આપેલ યુનીટની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે અને જે તે સમયે સદરહુ યુનીટમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રકચરમની મજબુતાઈમાં તથા સર્વીસીઝમાં કે અન્ય કોઈ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતી જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઈલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઈલેકટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં, તથા અન્ય સર્વીસીઝમાં, લિફ્ટમાં, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમમાં, પાર્કિંગમાં, તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતી કે ખામી અંગેની સંપુર્ણપણ ચકાસણી બીજા પક્ષનાએ કરાવી લેવાની રહેશે. અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીગ, ઈલેકટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લિફ્ટ, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી તમો બીજા પક્ષકારએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની પહેલા પક્ષનાએ સોંપેલ મીલકતના કોઈપણ ભાગને કે કાર્યો/ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૨. વધુમાં બીજા પક્ષકારે તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી લેખીત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ મજકુર યુનીટમાં તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરશે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહુ મીલકત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ - ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે પ્રથમ પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

એ. સદરહુ વેચાણ આપેલ યુનીટ અને કોમન સુવિધાઓમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી.

બી. બિલ્ડીગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી. કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટા પડી જવાના/પ્લાસ્ટર ફેડ પડવાના/ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવું કાર્ય બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી.

સી. બીજા પક્ષકારે સદરહુ વેચાણ આપેલ યુનીટમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ / આલ્કલીક બ્લોગના કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે નિકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી / પુટ્ટી / પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેવી લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. બિલ્ડીગમાં કે કોમન સુવિધાના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનુ નથી.

ઈ. બિલ્ડીગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીગની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટરપ્રુફીગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ બીજા પક્ષકારે કરાવવાનું નથી.

એફ. વેચાણ આપેલ યુનીટ તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો, વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને યુનીટમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું ફીટીંગ વાપરવાનું રહેશે.

(૭.૫) બિલ્ડીગને નુકશાન

૧. જો બીજા પક્ષના ધ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝનીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કંટીગ કે કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ

તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદારી ગણાશે નહી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓ જેવી કે, ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ, વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતીઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણ બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમ ને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદારી ગણાશે નહી.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ :

૧. જો બીજા પક્ષના ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજીના લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બીલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની, તેનું ઈસ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ

પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૭) આમ ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૭.૮) પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટરે ધ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોલ્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ ધ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડરસ્કેપિંગ, યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આકીટેકચરલ પરર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે.

સદરહુ તમામ પ્રેજેન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોકત તમામ ફેસીલીટ, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલા નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફલોરિંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ડેડા સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેકટ્રીફીકેશન તથા પ્લમ્બીગ સાથેનું માત્ર યુનીટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે

એલોટીએ ક્યારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તેની આથી રદબાતલ થાય સહી. ચાલુ પ્રોજેક્ટના બ્રોશરમાં આર્કીટેકચરલ હેતુસહ બિલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટરે એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકે.

(૮) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપેલ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે તેનો કરવાનો રહેશે યાને કે દુકાન/ઓફીસનો ઉપયોગ વાણિજય માટે તથા ફ્લેટનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે તથા સદર " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૯) બીજા પક્ષનાએ " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી નોંધણી કરવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાતંરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકો મુસદારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯.૧) યુનીટના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની

જમીન અને " ટેક્સાસ ગાર્ડન હોમ " ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સંમત થાય છે કે, જયાં સુધી બીજા બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને માસીક જે ફાળો નકકી કરવામાં આવે તે કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સંમત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલ આવી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉકત યુનીટનું હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપવાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી

ચુકવવાની થાય તે તમામ દસ્તાવેજોનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાનો બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) પહેલા પક્ષના દ્વારા જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે યુનીટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) **પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :**

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

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

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

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

૫. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત મકાન તથા વિંગ અંગે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસારીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત યુનીટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, યુનીટ અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશ કરતા રહેશે.

૬. પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના એ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હકકો અધિકારો અને હીતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

૭. પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત સોસાયટી સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. પહેલા પક્ષના ખાત્રી પુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉક્ત યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૯. પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશને પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

૧૦. પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેંણા, દરો, ચાર્જીસ, અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રીમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે

પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

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

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે ....

૧. બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે યુનીટની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને યુનીટ જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ "ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ" ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુધ્ધના કરશે નહી તેમાં કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરુધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરુધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭.૧ થી ૭.૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. બીજા પક્ષના સોસાયટીમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમા આવેલ છે તે " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહી કે રાખવા સામે સબંધીત સ્થાનીક અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને જેના લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને દરવાજા સહીતના સેકટરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતા

બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે યુનીટને નુકશાન થશે તો બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. અને તેના કારણે યુનીટને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો. તેમજ " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યોએ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૩. બીજા પક્ષના ઉકત સોસાયટીની તમામ આંતરિક મરામત પોતના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, વિનિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરવા-કરાવવાનુ નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયાબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

૪. બીજા પક્ષના દ્વારા સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલમ સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " ની સામે તેમજ બીલ્ડીગના વેચાણ આપેલ યુનીટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ, લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવા તમામ પાઈપોનેસ સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર " ટેકસાસ ગાર્ડન

હોમ " ની તથા બિલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પૂર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ" ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " માં તેના બિલ્ડીગમાં કે સોસાયટીમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડ-ફોડ કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ "ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

૫. બીજા પક્ષના ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " ની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ સોસાયટીના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમા ને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.

૬. બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટના બ્લોકના કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭. પહેલા પક્ષના ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " માં આવેલા વિજળી, પાણીના ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮. બીજા પક્ષનાએ યુનીટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમાં વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૯. આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના ધ્વારા સોસાયટીના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

૧૦. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર " ટેક્સાસ ગાર્ડન હોમ " અને તેમાં આવેલા યુનીટની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ યુનીટ સબંધીત તથા અન્ય બાબતો સબંધીત નિયમો, વિનીયમો, અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનો ભરવાના રહેશે.

૧૧. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત યુનીટ અથવા સોસાયટીના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે યુનીટોની સ્થિતીને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ

પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત યુનીટ અથવા " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનુ કરવાનું નથી બીજા પક્ષના સાથે યુનીટને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીગની જગ્યાઓ લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના/ત્રીજી તરફવાળાની માલીકીની રહેશે. અને કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) **પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.**

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ વેચાણ આપેલ યુનીટને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહી અને અને જો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા પહેલા પક્ષના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો, યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સમંત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) **બંધનકર્તા અસર**

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યા સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ

પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષનાની યુનીટ ખરીદનાર માટે અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ તે સબંધમાં જમાં કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર

ઉકત " ટેકસાસ ગાર્ડન હોમ " ના સદર વેચાણ આપેલ યુનીટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી, પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકાશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સમંત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારી/ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ એપાર્ટમેન્ટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્ર પણ સોસાયટી સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તે આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) **કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતી.**

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષના પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સો સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનીટના/પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધીત વેચાણ આપેલ યુનીટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ :

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈસ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખાતે સામેના પક્ષના કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનું સ્થળ :

આ કરાર પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે ગાંધીનગરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૨૬) બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર અથવા તો ઈ-મેઈલથી નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી. બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :

નામ	" યાસ્મીન બિલ્ડકોન પ્રા. લી. "
સરનામું	એ/એસ/એફ-૨૨૧, સાયોના સેન્ટર, મેમ્કો ચાર રસ્તા, મેમ્કો ટોરેન્ટ સબ ઝોન ઓફીસની સામે, અમદાવાદ

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :

નામ :

સરનામું :

ઈ-મેઈલ :

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) **સંયુકત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા)**

બીજા પક્ષના યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે

પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) **સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન**

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જ સમાધાન થી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીએલ એસ્ટેય રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ સને ૨૦૧૬ (RERA) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો

સદર કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અંગે કરારની શરતો બહાર કાયદાની જોગવાઈ મુજબ જો કોઈ તકરાર બંને તરફવાળા વચચે ઉપસ્થિત થશે તો તેવી તકરારોનું નિવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ ધ્વારા કરવાનું રહેશે અને આ માટે ગાંધીનગર શહેરની હુકુમત ધરાવશે.

(૩૨) પાર્કિંગ

સદરહુ સ્કીમમાં એકતરફવાળા કોમન પાર્કિંગ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ આપવામાં આવેલ છે જેમાં બીજી તરફવાળાએ સ્કીમના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એકબીજાને નડતર કે અડચણ ન થાય તે મુજબ વહેતા તે પહેલાના ધોરણે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે

(૩૩) કોમન એમેનીટીઝ અને વ.વ. જમીનનો વહીવટ

સદરહુ સ્કીમમાં તમામ કોમન એમેનીટીઝની માલીકી રચનાર સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે અને તેવી કોમન એમેનીટીઝનો ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હકક સોસાયટીના તમામ

સભ્યોનો સંયુક્ત રહેશે તેવી જ રીતે સદર સ્કીમની કુલ સઘળી જમીનમાંથી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતો વ.વ. જમીનની માલીકી જે તે યુનીટ હોલ્ડરની રહેશે.

:: પરિશિષ્ટ – ૧ ::

પ્રોજેક્ટ તળની જમીનનો સંપૂર્ણ ઉલ્લેખ કરવો

ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના મોજે ગામ-કુડાસણની સીમના સર્વે/બ્લોક નં. ૩૯૨ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આર. ૧-૧૬-૫૪ ચો.મી. વાળી કુલ જમીન પૈકી હે.આર. ૦-૯૦-૬૬ ચો.મી. વાળી જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૨ (રાંદેસણ-કુડાસણ) માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૭ જેના ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ હે.આર. ૦-૫૦-૫૫ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે તથા હે.આર. ૦-૦૩-૮૫ ચો.મી. કોમર્શીયલ હેતુ માટે એમ કુલ મળી હે.આર. ૦-૫૪-૪૦ ચો.મી. રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુની બીનખેતીની જમીન જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

:: ખુંટચારની વિગત ::

પૂર્વે :- ....

પશ્ચિમે :- ....

ઉત્તરે :- ....

દક્ષિણે :- ....

:: પરિશિષ્ટ – ૨ ::

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી વેચાણ આપેલ યુનીટના ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાની .... સ.મ. ચો.મી. જમીન તથા

પરિશિષ્ટ-એ

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીનમાં આયોજીત "ટેક્સાસ ગાર્ડન હોમ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં .... બ્લોકમાં .... માળે આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર : .... વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ .... સમ.ચો.મી. કારપેટ તથા .... ચો.મી. બાલ્કની તથા .... ચો.મી. વોશ એરીયા મળી કુલ .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટર જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી કયારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના હકક સહિતની સદરહુ મિલ્કત જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

નોંધ :- સદર વ.વ. હીસ્સાની જમીન સબંધી અલગથી કોઈ કિંમત બીજા પક્ષે પહેલા પક્ષને ચુકવેલ નથી.

:: ખુંટચારની વિગત ::

પૂર્વે :- ....

પશ્ચિમે :- ....

ઉત્તરે :- ....

દક્ષિણે :- ....

<u>પરિશિષ્ટ - બી</u>

ફલોર પ્લાન

બિડાણ :

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર - બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણીત

એનેક્ષર - સી

સ્કીમની સુવિધા

તે રીતે આ બાનાખત અમોએ અમારી સંપૂર્ણ રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાનપણે લખી આપેલ છે. જેનો તમામ મજકુર અમોને તથા અમારા ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, વકીલો, સકસેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામને કુબલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા.   માહે   સને ૨૦૧૯ ના દિને ગાંધીનગર મુકામે કરેલ છે.

લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષના   **સાક્ષીની સહી**