// કબજા સિવાયના બાનાખતનો લેખ//

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી રજી.નંબર.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ દહેગામ ના ગામ. દહેગામ ની સીમના રેવન્યુ સરવે નંબર.૧૩૧૭(જુનો સરવે નંબર.૧૯૨) જેનો ઔડા ધ્વારા અમલી વિકાસ યોજના મુજબ ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૨(દહેગામ) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર.૪૪/૧ ની કુલ ૩૮૯૦ ચો.મી. ની બીનખેતી ની જમીન ઉપર બંધાયેલ " તત્વા એલીગન્સ " નામની કોર્મશીયલ સ્કીમના ઔડા ધ્વારા મંજુર થયેલા પ્લાન–નકશા મુજબ........ ફલોર ઉપર આવેલ ઓફીસ/શોપ નંબર......... કે જેના બાંધકામનું કુલ ક્ષેત્રફળ આશરે.......... ચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યેલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા ના બાંધકામ વાળી મીલકત તથા સ્કીમમાં આવેલ રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ ની વણવહેચાયેલ જમીન સહીત ની મીલકત તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા વાપર ઉપયોગ સહીત ની મીલકત.......

એકતરફવાળા/લખીઆપનાર/વેચાણ આપનારઃ–

ભાર્ગવભાઈ કનુભાઈ ઠક્કર

ઉ.વ.આ.૪૯ જાતે.હિન્દુ ધંધો.ખેતી/વેપા

રહે.સી/૬ ડીવાઈન હાઈલેન્ડ સાયન્સ સીટી રોડ સોલા,અમદાવાદ

(પ્રોપરાઈટર ઓફ શરણ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર)

આધાર નંબર.6746 6477 0710

પાન નંબર.AARPT7104M

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ' એકતરફવાળા, લખી–આપનાર, વેચાણ આપનાર અથવા 'અમો ' એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વકીલો, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ, એર્ટનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, વહીવટદારો, સકસેસરો, ઈત્યાદી તમામ નો સાવેશ કરવામાં આવશે થાય છે.)

<u>બીજીતરફવાળા/ લખાવીલેનાર/ વેચાણલેનાર :–</u>

નામ:

PAN NO.

ADHAR NO.

ઉ.વ.આ....., ધંધો......., ધર્મે......,

રહે.:–

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ' બીજીતરફવાળા, લખાવી લેનાર, વેચાણ લેનાર અથવા 'તમો ' એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો તમારા વંશ, વાલી, વારસો, વકીલો, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ, એર્ટનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, વહીવટદારો, સકસેસરો, ઈત્યાદી તમામ નો સાવેશ કરવામાં આવશે થાય છે.)

(૧).. જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ દહેગામ ના ગામ. દહેગામ ની સીમના રેવન્યુ સરવે નંબર.૧૩૧૭(જુનો સરવે નંબર.૧૯૨) જેનો ઔડા ધ્વારા અમલી વિકાસ યોજના મુજબ નો ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૨(દહેગામ) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર.૪૪/૧ ની કુલ ૩૮૯૦ ચો.મી. ની બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર બંધાયેલ" **તત્વા એલીગન્સ** " નામની કોર્મશીયલ સ્કીમના ઔડા ધ્વારા મંજુર થયેલા પ્લાન–નકશા મુજબ........ ફલોર ઉપર આવેલ ઓફીસ/શોપ નંબર......... કે જેના બાંધકામનું કુલ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ આશરે.......... ચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યેલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ શોપ/ઓફીસ તથા યુનિટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) થી બાંધકામ કરેલ યુનિટ/શોપ/ઓફીસ વાળી મિલકત ચાલી આવે છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટ માં દર્શાવવમાં આવેલ છે.

સદર હું સર્વે નંબર.૧૩૧૭ની જમીનનો ખેતી સિવાયનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી ગાંધીનગર પાસેથી તેમના હુકમ નંબર. ૨૧૮૮/ ૦૬/૦૪/૦૦૩/૨૦૧૯ તા.૦૨/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજથી મેળવેલ છે.

સદર હું સર્વેનં.૧૩૧૭ ની કુલ જમીનને ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૪૪/૧ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર વાણીજય હેતુ સારૂ ફલોર મુજબ જુદા જુદા યુનીટ નું બાંધકામ કરવા અંગેની અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનાઓ સમક્ષ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. અને જે આધીન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનાઓએ અરજી નંબર.૧૧૧૪બીડીપીર૧૨૨૦૨૯૩ ના આધારે ડેવલોપમેન્ટ ની મંજુરી નંબર.૧૧૧૪બીપીર૧૨૨૦૨૧૬ તા.૧૮/૧૨/૨૦૨૧ના રોજથી સદરહું

બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરાવ માટેની વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે.

ત્યાર બાદ અમો એકતરફવાળાએ સદર હું બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન માટે મળેલ બીનખેતીની પરવાનગીની શરતોને આધીન તથા મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. જે સદર આખી યોજના " **તત્વા એલીગન્સ** " ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને કોર્મશિયલ ની યુનિટો/ શોરૂમ/દુકાનો/ ઓફીસો ની સ્કીમ મુકેલ છે. અને મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર મજકુર સ્કીમને ડેવલપ કરવાનું નકકી કરી અને સ્કીમમાં આવેલ યુનીટો જે તે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

આમ એકતરફવાળા સદર હું જમીનના માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર છે. અને એકતરફવાળા બીલ્ડીગ બાંધવાનો હકક અને અધિકાર ધરાવે છે. અને કબજો ધરાવે છે.

એકતરફવાળા ઉપરોકત પરીયોજનાની જમીન પર ઉપરોકત વિગતો ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના ઉપર માળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

એકતરફવાળા એ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરીયોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે ....થી કરાવી છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાળા એ પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનો થાય તે યુનીટોનું વેચાણ કરવાનો કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજીતરફવાળાની માંગણીથી એકતરફવાળાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધી હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો એકતરફવાળા ના આર્કીટેક (એન્જીનીયર) ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલલેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો બીજીતરફવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને તમો બીજીતરફવાળાએ તે તપાસી લીધેલ છે. અને બીજીતરફવાળાને તેનાથી સંતોષ થાય છે. અને બીજીતરફવાળા એ સદર મીલકત ના સંપુર્ણ ટાઈટલ્સ તથા સદર સ્કિમ ના બાંધકામ અંગેની માહીતીથી તમામ પ્રકાર ચકાસણી કરી અને તેમને સપુર્ણ સંતોષ થયા પછીથી તેમની રાજીખુશીથી સદર યુનીટ લેવા માટેની માંગણી અને સંમતીથી બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળા ને દર્શાવી છે.

અમો બીજીતરફવાળા વકીલ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર(સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ)ની અધિકૃત નકલો, કોર્મશીયલ સ્કીમનું બાધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે. તે પરીયોજનાની જમીન પરના એકતરફવાળાના

હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજીતરફવાળા એ તપાસી છે. અને તેનાથી તમો બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયો છે.

અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા કરવામાં આવેલ નકશા અને લે–આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજીતરફવાળાએ તપાસી છે.

બીજીતરફવાળા જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે બીલ્ડીગના નકશા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અમદાવાદ વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરી વખતો વખત મેળવી લેશે.

બીજીતરફવાળાએ ઉકત પરીયોજનામાં બંધાય રહેલા યોજનામાં આવેલ ....માળ પર શોરૂમ/દુકાનો/ઓફીસો/યુનીટ નંબર........ની ફાળવણી કરવા માટે એકતરફવાળાને વિનંતી કરી છે. અને તેના આધારે એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આ કરાર થી શોરૂમ/દુકાનો/ઓફીસો/યુનીટ નંબર.............નું વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

ઉકત શોરૂમ/દુકાનો/ઓફીસો/યુનીટ નંબર.............ની કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે અને આ માપની પધ્ધતી એકતરફવાળાએ બીજીતરફ વાળાને સંપૂર્ણ સમજાવેલ છે. અને બીજીતરફવાળાને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતી અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તોતે આ કરારની રૂએ રદ બાતલ થાય સહી

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રી અને બાહંધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંને તરફવાળાઓ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી જે યુનિટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે. તેના અવેજથી આંશિક ચુકવણી રૂા.................................. અંકે રૂપિયા.......................... પુરા ચેક/રોકડા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલ છે. તે રકમ એકતરફવાળાને મળી ગયેલ છે. તે એકતરફવાળા કબુલ કરે છે. અને સ્વીકારે છે. અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણના અવેજથી બાકી રહેતી રકમ .... માસમાં ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ–૧૩ હેઠળ એકતરફવાળાએ ઉકત કોર્મશીયલ સ્કીમ ના વેચાણ માટે બીજીતરફવાળા સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યથી સદર હું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવમાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે સમજુતી મુજબ એકતરફવાળાના આ યોજનામાં આવેલ...............માળ પર શોરૂમ/દુકાનો/ઓફીસો/યુનીટ નંબર.............બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજીતરફવાળા તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

(૧).. એકતરફવાળા પરીયોજનાની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના ઉપર માળ ધરાવતા બીલ્ડીગનું બાંધકામ કરનાર છે.

૧.એ.. યોજનાના માળ ઉપર આવેલ શોરૂમ/દુકાનો/ઓફીસો/યુનીટ નંબર........કે જેનો કારપેટ એરીયા.........ચો.મી.છે. તે યુનીટની ઉચ્ચક કિંમત રૂા...................... અંકે રૂપિયા..પુરા છે. અને તે બીજીતરફવાળા ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. અને એકતરફવાળા વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે. ઉપરોકત કિમતમાં યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીગ સહીતની ફેસીલીટીનો કીમતમાં સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **" તત્વા એલીગન્સ "** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે છે.

સદર પરીયોજનામાં આવેલ કોમન બેઝમેન્ટ, પેસેજ, હોલોપ્લીન્થમાં અવેલ જગ્યા કોમન સ્પેશ, સીડી, લીફટ, મેઈન ગેટ, પાણીનો બોર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી,કોમન સ્ટ્રીટ લાઈટ, પેવર બ્લોક સાથેના આર.સી.સી. રોડ સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે. તેવી સુવીધા વાપરવામાટેનો તમો એમીનીટીનો સદર કોર્મશીયલ યુનીટ નો પાકો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અન્ય શોરૂમ/દુકાનો/ઓફીસો/યુનીટ ના માલીકો સાથે કોમન હકક રહેશે.

ઉપરોકત જણાવેલ રીતે યોજનાના ....માળ ઉપર આવેલ શોરૂમ/દુકાનો/ ઓફીસો/યુનીટ નંબર........ ની કુલ કિંમત રૂા....................................... અંકે રૂપિયા..પુરા છે.

૧બી.. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે. તે પહેલા રૂા...................... અંકે રૂપિાયા..પુરા રોકડા/ચેક બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે. અને બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

એકતરફવાળા ને બીજીતરફવાળા એ કરાર તારીખથી માસ.......(....–માસ) માં સમજુતી અનુસાર નકકી થયા મુજબ ના હપ્તાસર ચુકવવાની રહેશે.

બીજીતરફવાળા ને એકતરફવાળા એ યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧સી.. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે. તે પહેલા રૂા...................... અંકે રૂપિાયા..પુરા રોકડા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે. અને બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

(૧).. (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

રૂા.......................... અંકે રૂપિયા......................... પુરાનો ....
....બેંકનો.......................શાખાનો ચેક નંબર.......................... આપેલ તે મજરે.

(૨).. રૂા....................અંકે રૂપિયા.......................પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને યોજનાનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી નું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાનું રહેશે.

(૩).. ઉપરોકત અનુક્રમ નંબર (૨). નું પેમેન્ટ પુરુ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી.સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીગના દીવસે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ ના ૨.૫ ટકાની રકમ ના હપ્તા બીજીતરફવાળાએ સમયસર એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૪).. રૂા.................... અંકે રૂયિપા.................................પુરા(કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને યોજનાાં આવેલ યુનીટની દીવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૫).. રૂા.................... અંકે રૂયિપા..........................પુરા(કુલ કિંમત ના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને યોજનામાં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૬).. રૂા.................... અંકે રૂયિપા..........................પુરા(કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી)બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળા ને યોજનામાં આવેલ યુનીટોમાં ફલોરીંગ કામ, તેમજ બારી–બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ,બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૭).. રૂા................... અંકે રૂયિપા..........................પુરા(કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ને યોજનાની લીફટનું ફાઈનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીગનું કામ, પેવીંગ કામ, વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૮).. બાકી રહેતી રકમ રૂા................. અંકે રૂયિપા.......................... પુરા બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળા ને યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી યુનીટનો કબજો બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધી નું જમીન મહેસુલ એકતરફવાળાએ ભરી દેવાનો રહેશે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલ એસ.એસ.આઈ.ના નાણાં, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટર મેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર

ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કર્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર , કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ, તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ડી.. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એકતરફવાળા એ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી.પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય, અને તેવા કારણે સદર હું યુનીટની કીમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા એ બીજીતરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા /પરીપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/વિનીમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.ઈ.. યોજનાના................માળ ઉપરના આવેલ શોરૂમ/દુકાનો/ઓફીસો/યુનીટ નંબર.............નો કારપેટ એરીયા......... ચો.મી. છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ એકતરફવાળા એ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજીતરફવાળા ને કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમત ની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત સમય મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટાડેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે. અને બીજીતરફવાળાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટાડેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી એકતરફવાળા એ મેળવેલ હોય તો તે તારીખથી એમસીએલઆર +૨% વાર્ષીક વ્યાજ સાથે ૨૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવીજ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાનો એરીયાવાળી રકમ બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળા ને ....સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧.એફ.. એકતરફવાળા એ બીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયાં હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજીતરફવાળા ધ્વારા એકતરફવાળા ને આપવામાં આવે છે. અને એકતરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી

૧ જી. સદર હું **''તત્વા એલીગન્સ''** એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી ખુલ્લી કોમન જમીન તથા સગવડો ના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવનાર છે. જેથી તમો લખાવીલેનારે તથા સદર

યોજનાના અન્ય તમામ માલીકોએ સદર હું સોસાયટીમાં ફરજીયાત સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે. તેમજ સદર સર્વીસ સોસાયટીના કાયદા પેટા કાયદા નિયમો તથા પેટા નિયમો તથા હાલના તથા ભવિષ્યમાં થનાર વખતો વખતના ઠરાવો તથા સદર સર્વીસ સોસાયટી ધ્વારા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોઈ અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તેની તમો લખાવી લેનારાઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧ એચ. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ એકબીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં તેવા વિવાદનું નીરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે. અને તેના ધ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૧ આઈ. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદા હેઠળ રદ કરવા અથવા બીજા અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈ તે આ કરાર ના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદા સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨.૧)..યોજનાના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાને યુનિટ નો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે એકતરફવાળા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળલી લેવા સંમતી છે.

૨.૨).. બન્ને પક્ષનાઓ સમય મર્યાદા ખુબજ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર એકતરફવાળા એ મેળવી લેવાનું અને બીજીતરફવાળા ને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજીતરફવાળા ના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી એજ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન્ટ મુજબ ના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ લેણાં ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે.તેમજ આ કરાર હેઠળ ની અન્ય જવાબદારી નિભાવવાની રહેશે.

૩).. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનમાં સંબંધમાં આજની તારીખ

પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૩૮૯૦–૦૦ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદર હું પ્રોજેકટ ને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.ની અપેક્ષા ને આધારે એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર.અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૦ ના ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદર હું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટ ની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૬૯૭૮–૬૪ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરે છે. અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સંચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટર ને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ યુનીટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪.૧.. એકતરફવાળા ઉકત પરીયોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજી તરફ વાળાને યુનિટનો કબજો સોપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજીતરફવાળા કે જેઓ આ પરીયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ના હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજીતરફ વાળાએ એકતરફવાળા ને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર એકતરફવાળા એ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજીતરફવાળા કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિત્તમાન આદેશો પ્રમાણો એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ (એમસીએલઆર) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલો રહેશે અને તેવીજ રીતે જો બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળા ને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમય ગાળાનું વ્યાજ ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિત્તમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ (એમસીએલઆર)સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલો રહેશે. જે બીજીતરફ વાળા એ એકતરફવાળા ને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.૨).. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાળાના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળા ને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજીતરફવાળા ના કસુર કરે તો આ કરારના ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના એકતરફવાળા ના હકકને બાધક બન્યા વિના બીજા પક્ષ ના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં કસુર કરેતો એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજીતરફવાળા એ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કર વેરાઓમાં બીજીતરફવાળા ના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ એકતરફવાળાના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતોના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દીન–૧૫ માં બીજીતરફવાળા જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ

એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે. અને જો બીજીતરફવાળા ધ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરાર ની શરતોનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસ નો સમય પુંરો થયા બાદ એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા ધ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તની તારીખ ૩૦ દીવસની અંદર પરત કરવાના છે. અથવા સદર હું મિલકત કોઈ ત્રાહીતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આકરારના બીજા પક્ષનાને તેને ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે પરંતુ બીજીતરફવાળા ધ્વારા ભરેલ રકમ માંથી એકતરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાની ની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળા ને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંન્ને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

૫).. સદરહુ બીલ્ડીંગમાં અને યાજનામાં એકતરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ,સેનેટરી ફીટીગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફટ,કોમન સીડી વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર–સી થી જોડેલ છે.

૬).. એકતરફવાળાએ યુનીટનો કબજો તા..૦૮/૦૩/૨૦૨૫ ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. તે એકતરફવાળાના પોતાના અથવા તેમના પ્રતીનીધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજીતરફવાળા દવારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા (૪.૧) માં જણાવવામાં આવેલ દર વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ યોજના જેમાં આવેલ હોય તે બીલ્ડીગ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વીલંબ થાય તો એકતરફવાળા યુનીટની ડીલેવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય માટે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧).. યુધ્ધ,આંતરીક,વીગ્રહ,તોફાનો અથવા દેવી આપત્તી જેવી જેવી કે પુર ,ભુકંપ વાવાઝોડુ ,અતીવૃષ્ટિ વિગેરે.

૨).. નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતતામંડળ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી

૩).. એકતરફવાળા ના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલેવરીના કારણે.

૪).. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત 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 ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.
૬).. બીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાના નિયત કરેલ વ્યાજ ની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

૭.૧).. કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહીઃ–

એકતરફવાળા ના અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મજકુર યુનિટ નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજીતરફવાળા કરાર માં જણાવ્યા મુજબ ની તમામ ચુકવણી એકતરફવાળા ને કરી આપે ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા ને દસ્તાવેજ કરાવી યુનીટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદ્નુસાર બીજી તરફ વાળાને એકતરફવાળા એ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ, વિગેરે એકતરફવાળા ને આપવામાં તથા અન્ય તમામબાકી નાણા આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ ઔપચારીકતાઓ દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજી–તરફવાળાના નીષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજીતરફવાળાના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજીતરફવાળા આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. એકતરફવાળા અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૭.૨).. બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે. તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે. તેવી એકતરફવાળા ના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દીવસ ની સમયમર્યાદામાં બીજીતરફવાળા એ પહેલા પક્ષના પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજીતરફવાળા પોતાની સલામતી ના કારણે અથવા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવાકે લોન મેળવવા સીસી મેળવવા માર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોઈ તો તેવા સજોગોમાં એકતરફવાળા એ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ની રકમ બીજીતરફવાળા પાસેથી મેળવીને બીજીતરફવાળાને તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩).. બીજીતરફવાળાના યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ થાયતો :–

એકતરફવાળા તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવાની આવ્યેથી બીજીતરફવાળા એ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી

તથા અન્ડરટેકીગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષનાએ પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનિટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનિટમા મેઈન્ટેનન્સમા ના નાંણા ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૭.૪).. બીજીતરફવાળા ને કબજો સુપ્રત કર્યાથી પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમીયાન યુનીટમાં અથવા બીલ્ડીગમાં માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગર અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવો અને તે ખામી અમો એકતરફવાળા એ શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય નહોયતો બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એકતરફવાળા ને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ નહોય અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એકતરફવાળા ના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી ખામી બીજીતરફવાળા ને લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી કારીગર સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા,અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો,એકતરફવાળા ના બીજાતરફવાળા ને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળા ની કોઈ જવાબદારી રહેશે. નહી.

૭.૫).. બીલ્ડીગને નુકશાન::

૧.. જો બીજીતરફવાળા ધ્વારા બીલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીલઝીંગ, વાઈબ્રેટી, ડ્રીલીંગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે. કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળા ને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી.અને આથી એક તરફ વાળા આવી ખામી કે નુકશાની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨.. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે,ધરતીકંપ,વરસાદના પુર,આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજીતરફવાળાના કારણે બીલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની નુકશાન થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૬).. આગ::–

૧).. જો બીજીતરફવાળા ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ મામ કરાવતી વખતે પુરી કાળજી ના લેવાથી,અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથાઈલેકટ્રીસીટી

ના ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામ્રગીમાં કે બીલ્ડીગ ના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાથી ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એકતરફવાળા ને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એકતરફવાળા આથી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨).. કબજો લેતા પહેલા, બીજીતરફવાળા એ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા બીલ્ડીગનું તથા કોમન સુવીધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન,તેની કામગીરી,તેની કંન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજીતરફવાળા એ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળા ને કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવીધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળા સંતુષ્ટ છે. તેમ ગણવાનું રહેશે.

૭.૭).. લીફટઃ–

૧.. બીજીતરફવાળા એ કબજો લેતા પહેલા,લીફટ લાઈસન્સ,લી્ફટની ગુણવત્તા, કામગીરી,વર્કીગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજી તરફવાળા એ એકતરફવાળા ને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે. તેમ ગણાશે.

૨.. સોસાયટી ને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યાબાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરવામાં નીષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફ વાળા ની રહેશે નહી અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફ વાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે.અને ઉપરાંત નિયમોનું ઉલ્લઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા ની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૮).. બીજીતરફવાળા એ વેચાણ રાખેલ યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર કોર્મશિયલ હેતુ માટે કરવાનો છે. બીલ્ડીંગમાં આવેલા પાર્કીગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટેજ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૯).. બીજીતરફવાળા એ બીલ્ડીગના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એફ.એ.પો.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. અને તેને એકતરફવાળા જે કહે તે નામથી તેની

નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના ધ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે. અને બીજીતરફવાળા એ મંડળી સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર એકતરફવાળા ને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી એકતરફવાળા સમયસર સુચિત મંડળીની નોધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા–નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા–ધોરણમાં થયા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કો સક્ષમ સત્તા મંડળીની જરૂરિયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તોતે અંગે બીજીતરફવાળા એ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી

૯.૧).. યુનીટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એકતરફવાળા ધ્વારા બીજીતરફવાળા ને આપવામાં આવે તો તરીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજીતરફવાળા પરીયોજનાની જમીન અને બીલ્ડીગના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા, અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ,ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈકામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હીસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે.એ.ઓ.પી.અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા ના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હીસ્સાના નાણાની રકમ એકતરફવાળા ને ચુકવશે. વધુમાં બીજીતરફવાળા સમંત થાય છે કે જયાં સુધી બીજીતરફવાળા નો મેન્ટેન્સ અંગેનો હીસ્સો નકકી ન થાંય ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા ને ખર્ચ પેટે માસીક રૂ.................................નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબ ની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ એકતરફવાળા પાસેજ રહેશે.

૧૦).. કરારમાં જણાવવામાં આવે છે કે, બીજીતરફવાળા એ ચુકવાની રકમ ઉપરાંત બીજીતરફવાળા એ ઉકત બીલ્ડીગ હદ વિસ્તારનો કબજો સોપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા એકતરફવાળા ને એકતરફવાળા નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચા નો ભાગે પડતો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧).. ઉકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નીયમો, વીનીયમો, અને પેટા નીયમો તૈયાર કરવા માટે સોપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા એકતરફવાળાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી

સહીતના ખર્ચા ઓ બીજીતરફવાળાને ફાળે આવતા હીસ્સાની રકમ બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળા ને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨).. એકતરફવાળા ધ્વારા ઉકત જણાવેલી સુચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીને જયારે યોજનાની કોમન સુવીધા 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 વકીલફી સહીતની તમામ રકમના બીજીતરફવાળા ને ફાળે આવતી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલીગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩) .. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેંધરીઃ–

૧.. આ કરાર સાથે જોડાવવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો એકતરફવાળા ધરાવે છે. અને પરીયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરીયોજનાના અમલ માટે પરીયોજનાનની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસર નો કબજો એકતરફવાળા ધરાવે છે.

૨.. એકતરફવાળા પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેનો કાયદેસરના હકકો તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે. અને એકતરફવાળા પરીયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩.. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે. તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન અથવા પરીયોજના ઉપર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હીત રહેલા નથી.

૪.. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે. તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી.

૫.. પરીયોજના,પરીયોજનાની જમીન અને ઉકત બીલ્ડીંગ તથા તેની વીંગ અંગે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે.અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવે છે. ઉપરાંત ઉકત બીલ્ડીંગ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજના,પરીયોજનાની જમીન યોજના અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે. અને હમેંશ કરતા રહેશે.

૬.. એકતરફવાળાના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે. અને એકતરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કે જેનાથી બીજીતરફવાળા ના હકકો અધિકારો અને હીતને કોઈ

હાની કે નુકશાન પહોંચે.

૭.. એકતરફવાળા એ આ પરીયોજનાની ઉકત યુનીટ સહીત પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર કે વિકાસ કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજીતરફવાળાના હકકો ને કોઈપણ રીતે અસર પહોચેં.

૮.. એકતરફવાળા ખાત્રી પુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજીતરફવાળા ને ઉકત યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નિયંત્રણ નથી.

૯.. પરીયોજનાના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજીતરફવાળા ના એસોસીએશન એકતરફવાળા ના ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓનો કાયદેસર ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

૧૦.. એકતરફવાળા એ આજની તારીખે ઉકત પરીયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વીવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાંણા, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટ ને માટે ચુકવવાના હોય તે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧..ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે. તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજના અંગે એકતરફવાળા ને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુની,સરકારી વટ હુકમ, આદેશ જાહેરનામાં હેઠળ એકતરફવાળા ને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪) .. <u>એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરેલ છે. કે,</u>

૧.. બીજીતરફવાળા ને યુનીટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજીતરફવાળા એ પોતાના ખર્ચે યુનીટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે. તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે.અને યુનીટ જેમાં આવ્યુ છે તેનો ઉપયોગ બીલ્ડીગના નિયમો–વિનીયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધ નું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજીતરફવાળા એ આથી બાહંધરી આપેલ છે.

૨.. બીજીતરફવાળા ના યુનીટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટમાં જેમાં આવેલ છે. તે યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાનું કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા માટે સબંધીત સ્થાનીક અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોઈ અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા લઈ જવામાં દાદર કોમન પેસેજ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલ છે. તેના માળખા અને બીલ્ડીંગના

દરવાજા સહીતમાં સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાથી સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજીતરફવાળા ના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે બીલ્ડીગ ને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજીતરફવાળા તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાને અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે તેમજ બીલ્ડીગમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવો મુકવાનો નથી.તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૩..બીજીતરફવાળા ના ઉકત યુનીટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને યુનીટને એકતરફવાળા એ જે સ્થીતીમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થીતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો સોસાયટીના નીયમો, પેટા નીયમ અને વિનીયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય બીજીતરફ વાળા એ મજકુર બીલ્ડીગમાં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. બીજીતરફવાળા ના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવુ કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરીણામો ભોગવવા માત્ર બીજીતરફવાળા જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાના સામે ડીફેકટ લાઈબીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજીતરફવાળાના હકકો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

૪.. બીજીતરફવાળા ના ધ્વારા યુનીટ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે યુનીટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે બીજીતરફવાળા એ બીલ્ડીગના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી તેમજ બીલ્ડીગની સાથે તેમજ બીલ્ડીંગના યુનીટની સાથે જોડાયેલા ભાગો ડ્રેનેજ લાઈન,પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે. તથા તેમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર યુનીટની તથા બીલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓ ને રક્ષણ મળી રહે એકતરફવાળા ની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વીના બીજીતરફવાળા એ યોજનામાં તેના બીલ્ડીગમાં કે યુનીટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ, અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોફડોફ કોર કટીંગ કે કોતરકામ કરવા – કરવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર યોજનાને તથા કોમન સુવીધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોચે તેવુ કામ બીજી તરફ વાળા એ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળા ની રહેશે.

૫.. બીજીતરફવાળાના ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી યોજનાની જમીન કે તેના બીલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ યુનીટના કોઈ ભાગને લાગતા કોઈપણ વિમા ને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમા ના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજીતરફવાળાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળા કરશે તો સંપુર્ણ

ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત જવાબદારી બીજી તરફવાળા ની રહેશે.

૬.. બીજીતરફવાળા એ યુનીટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરી યોજનાની જમીન ના કોઈપણ ભાગ પર અને બીલ્ડીગમાં કોઈપણ કચરો ગંદકી,ચીથરા અથવા નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બીલ્ડીગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

૭.. એકતરફવાળા ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજી– તરફવાળા એ મજકુર યોજનામાં આવેલા વિજળી પાણીના ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હીસ્સો ચુકવાનો રહેશે.

૮.. બીજીતરફવાળા એ યુનીટ જે હેતુ માટે એકતરફવાળા એ ફાળવેલ છે. તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા,પાણી ખર્ચ વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો બીજી તરફ વાળા એ ભોગવવાનો છે. અને રહેશે સહી.

૯.. આ કરાર હેઠળ બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળા ને તથા સ્કીમ ને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવેલ હોય તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યા સુધી બીજીતરફવાળાના ધ્વારા યુનીટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટાભાડે આપી શકાશે નહી. અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતે સોપી કરી શકશે નહી.

૧૦.. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર યોજના અને તેમાં આવેલા યુનીટની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ યોજના સંબધીત તથા અન્ય બાબતો સબંધીત નીયમો વિનીયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નીયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામ નું પાલન બીજીતરફવાળા એ કરાવવાનું રહેશે સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનીક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નીયમો કાયદાઓ લાગુ કરવામાં આવે તુનું બીજીતરફવાળા એ પાલન કરવાનું રહેશે. તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજીતરફવાળા એ ભરવાના રહેશે.

૧૧.. એકતરફવાળા ને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને કારીગરોને તથા અન્ય સાથે અથવા તેમના વીના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત યોજના અથવા યુનીટના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળા એ તે બીલ્ડીગની સ્થિતીને જોવા માટે,તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૨.. એકતરફવાળા ને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્ય સાથે અથવા તેમના વીના કોઈપણ યોગ્ય સમય પરી યોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળા એ તેના બીલ્ડીગમાં તથા યુનીટમાં સ્થીતીને જોવા માટે તપાસ માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫).. બીજીતરફવાળા ના તરફથી એકતરફવાળા ને 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 એકતરફવાળા એ એક અલગખાતા માં રાખવાની રહેશે.અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે નોજ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬).. આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત યુનીટ અથવા બીલ્ડીગના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન,વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી બીજીતરફ વાળા ની સાથે યુનીટનો વહેંચવાનો કરાર કરવામાં આવે છે. તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજીતરફવાળાના કોઈ હકક દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબની પાર્કીગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટી ને સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા ની માલીકી રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજીતરફવાળા ને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ વેચાણ ભાડાપેટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી.

૧૭).. એકતરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ શોરૂમ/દુકાનો/ ઓફીસો/યુનીટ નંબર............. ને ગીરો મુકી શકશે નહી.અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ચાર્જ કરી શકશે નહી અને જો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો એકતરફવાળા ના ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમય અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોઈ તેમ છતાં એકતરફવાળા ના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજીતરફવાળા ના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

૧૮).. <u>બંધનકર્તા અસર:</u>

એકતરફવાળા આ કરાર બીજીતરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરાર નો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા નથી જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજીતરફવાળા એ સહી કરવાની છે. અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળા ને પોતાની સહી સંમતી કરીને સદર હું કરાર મોકલવાનો રહેશે. અને પેમેનટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે.કરાર મળ્યેથી એકતરફવાળા એ બીજીતરફવાળા ને કરારની નોંધણી કરાવવા માટે જાણ કરવાની રહેશે. અને એકતરફવાળા એ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજીતરફવાળા એ સબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરાર ની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે. અને સબ રજીસ્ટ્રાર માં કરાર ની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે. એકતરફવાળાના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાના કરાર પર સહીઓ કરી એકતરફવાળા ને પરત

ન મોકલે અથવા એકતરફવાળા ના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજીતરફવાળાના આ કરાર ની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો એકતરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજીતરફવાળા ને નોટીસ મોકલશે અને બીજીતરફવાળા ને નોટીસ મળ્યાના ૧૫ સિદવસ ની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બીજીતરફવાળા ની યુનીટ ખરી માટેની અરજી/ બુકીગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને બીજીતરફવાળા એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજીતરફવાળા ને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે.તથા એકતરફવાળા ના ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે બીજીતરફવાળા ના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી,બોજાઓ,વેચાણ વિગેરે કરી શકાશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજીતરફવાળા જવાબદાર ઠરશે અને તે તમામ રદબાતલ ગણાશે.આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા બનશે.

૧૯).. <u>સમગ્ર કરાર :–</u>

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણ સહીત અહી જણાવેલ વિષય અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે. અને આ કરાર ઉકત બીલ્ડીગના યુનીટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ,કરારો,ફાળવણી પત્ર પત્ર વ્યવહારો,લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦). આ કરારમાં સુધારો કરવાની અધિકાર તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧). કરાર ની જોગવાઈઓ બંને પક્ષકારોને તેમજ બીજીતરફવાળામાં જોડનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે આમ,બીજીતરફવાળાના પછીના ખરીદનાર ને પણ આ કરાર ની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરીયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઈન્ટ્રેસ્ટ યુનીટના હવે પછીના બીજીતરફવાળા ને તથા બીજીતરફવાળાના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝા તથા બીજીતરફવાળા ના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરાર ની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમ્રગ પણે યુનીટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨).. <u>કરાર રદ કરવા બાબત..</u>

આ કરાર ની કોઈપણ જોગવાઈ,ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ

આ કરારના હેતુ સાથે અસુંગત 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 કરાર ની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરાર ના અમલ વખતે લાગુ પડી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૨૩).. કરારમાં જયાં પણ ઉલલેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હીસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતી આ આકારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજીતરફવાળા એ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરીયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનિટોના પ્રોજેકટમાં કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધીત યુનીટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરાવવાની રહેશે.

૨૪).. વધુ બાંહેધરીઓ બંને પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહી જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરાર ની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડો–દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકક ને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈ લેવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષકારને કરી આપશે તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫).. <u>**અમલનું સ્થળ:**</u>

આ કરાર એકતરફવાળા ના કે તેના અધિકૃત સહી કરનાર મારફત એકતરફવાળા ની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે કરાર કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી ખાતે કરવામાં આવે ત્યારે જ આ કરાર ની કામગીરી પુરી થયેથી ગણાશે આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬).. બીજીતરફવાળા એ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમ્રગ મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે. અને એકતરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૭).. કરાર માં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષકારોએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે. અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>એકતરફવાળા નું નામ અને સરનામું ::–</u>

ભાર્ગવભાઈ કનુભાઈ ઠકકર

ઉ.વ.આ.૪૯ જાતે.હિન્દુ ધંધો.ખેતી/વેપા

રહે.સી/૬ ડીવાઈન હાઈલેન્ડ સાયન્સ સીટી રોડ સોલા,અમદાવાદ

આધાર નંબર.6746 6477 0710

પાન નંબર.AARPT7104M

<u>બીજીતરફવાળા નું નામ અને સરનામું::–</u>

....
આધાર નંબર................................
પાનકાર્ડ નંબર..................................
ઉ.વ.આ............, ધંધો............., ધર્મે.હિન્દુ.
રહેવાસી...

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

૨૮).. સંયુકત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા)
બીજીતરફવાળા યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા ના ધ્વારા મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવ્હાર બીજીતરફવાળા ના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે. અને તે તમામ બીજીતરફવાળા ને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯) .. <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન:</u>
આ કરાર ની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળા એ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦).. <u>વિવાદનું નીરાકરણ</u> ::
બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નીરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ

ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ને મોકલવાની રહેશે.

૩૧).. <u>લાગુ પડતો કાયદો</u> ::
ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાં ઉભા થતાં હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન એ અમલ કરવાનો રહેશે. અને આ કરાર માટે ગાંધીનગર શહેરની હકુમત ધરાવશે.

૩૨).. Promoter has to mentioned “the Promoter shall not have any claim our FSI, additional 453, Tarrace right after Building Use Permission has been obtained.”.

આ કરાર ની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષકારોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ દહેગામ જી.ગાંધીનગર શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

//પરિશિષ્ટ–૧ //

<u>પ્રોજેકટના તળની જમીનો સંપુર્ણ ઉલ્લેખ.</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ દહેગામ ના ગામ. દહેગામ ની સીમના રેવન્યુ સરવે નંબર.૧૩૧૭(જુનો સરવે નંબર.૧૯૨) જેનો ઔડા ધ્વારા અમલી વિકાસ યોજના મુજબ ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૨(દહેગામ) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર.૪૪/૧ ની કુલ ૩૮૯૦ ચો.મી. ની બીનખેતી ની જમીન ઉપર બંધાયેલ" **તત્વા એલીગન્સ** " નામની કોર્મશીયલ સ્કીમના ઔડા ધ્વારા મંજુર થયેલા પ્લાન–નકશા મુજબ........ ફલોર ઉપર આવેલ ઓફીસ/શોપ નંબર......... કે જેના બાંધકામનું કુલ ક્ષેત્રફળ આશરે.......... ચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યેલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ)કારપેટ એરીયા ના બાંધકામ વાળી મીલકત તથા સ્કીમમાં આવેલ રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ ની વણવહેચાયેલ જમીન સહીત ની મીલકત તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા વાપર ઉપયોગ સહીત ની મીલકત...

ખુંટ વર્ણન::–

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

// પરિશિષ્ટ–એ//

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ દહેગામ ના ગામ. દહેગામ ની સીમના રેવન્યુ સરવે નંબર.૧૩૧૭(જુનો સરવે નંબર.૧૯૨) જેનો ઔડા ધ્વારા અમલી વિકાસ યોજના મુજબ ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૨(દહેગામ) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર.૪૪/૧ ની કુલ ૩૮૯૦ ચો.મી. ની બીનખેતી ની જમીન ઉપર બંધાયેલ" **તત્વા એલીગન્સ** " નામની કોર્મશીયલ સ્કીમના ઔડા ધ્વારા મંજુર થયેલા પ્લાન–નકશા મુજબ........ ફલોર ઉપર આવેલ ઓફીસ/શોપ નંબર......... કે જેના બાંધકામનું કુલ ક્ષેત્રફળ આશરે.......... ચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યેલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ)કારપેટ એરીયા ના બાંધકામ વાળી મીલકત તથા સ્કીમમાં આવેલ રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ ની વણવહેચાયેલ જમીન સહીત ની મીલકત તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા વાપર ઉપયોગ સહીત ની મીલકત

ખુંટ વર્ણન::–

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

// પરિશિષ્ટ–બી //

યુનીટનો ફલોર પ્લાન

બિડાણ::

//એનેક્ષર –એ//

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત

//એનેક્ષર –બી//

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

//એનેક્ષર –સી//

યુનીટની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજીતરફવાળા ના તરફથી રૂા......................
............ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

અત્રે....................................મતુ　　અત્રે..................................શાખ

એકતરફવાળાની સહી.　　સાક્ષીની સહી.

....　　..

ભાર્ગવભાઈ કનુભાઈ ઠક્કર

બીજીતરફવાળાની સહી.　　સાક્ષીની સહી.

....　　..

રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૩૨(એ)મુજબનું પરિશિષ્ટ)

એકતરફવાળા–વેચાણ આપનાર	ફોટો	અંગુઠાનું નિશાન
.... ભાર્ગવભાઈ કનુભાઈ ઠક્કર		
બીજીતરફવાળા–વેચાણ લેનાર	ફોટો	અંગુઠાનું નિશાન
....		