બાનાખતનો કરાર
(કબજા વગર)

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નરોડાની સીમના ખાતા નં.૪૩૩૦ ના સર્વે નંબર : ૫૨૯/૨ ની ૫૧૬૦ ચો.મી. જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૧ માં સમાવેશ થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં.૪/૨ ની ૨૫૦૦ ચો.મી. રહેણાંક હેતુવાળી જમીન તથા ૫૯૬ ચો.મી. વાણીજ્ય હેતુવાળી જમીન મળી કુલ્લે ૩૦૯૬ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર આવેલ **સદ્‌ગુરૂ લેન્ડમાર્ક** ના નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ **બ્લોક નં........** ના **........ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં........** વાળી મિલકતના વેચાણનો બાનાખતનો કરાર...

એકતરફવાળા : **સદ્‌ગુરૂ લેન્ડમાર્ક** (ૈંછદ્મ ર્ઙ્મ.છદ્બઝ્રજી ૧૪૯૧ ઈ) એ નામની ભાગીદાર પેઢી કે જેની ઓફીસ : સદ્‌ગુરૂ લેન્ડમાર્ક, સદ્‌ગુરૂ સર્કલ, વિમલ પાર્કની સામે, વિઠ્ઠલ પ્લાઝાની પાછળ, નવા નરોડા, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
શ્રી ભાર્ગવ વિષ્ણુપ્રસાદ પ્રજાપતિ
ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૧, સદ્‌ગુરૂ પરિવાર, ન્યુ ઈન્ડીયા કોલોની રોડ, ડી માર્ટની પાછળ, નવા નિકોલ, અમદાવાદ.
''જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.''

બીજીતરફવાળા : ....
પુખ્તઉમરના, ધરમે તથા જાતે હીન્દુ, ધંધો : ....,
સરનામું :
....
.... નાં.
''જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.''

: જત :

૧. જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નરોડાની સીમના ખાતા નં.૪૩૩૦ ના સર્વે નંબર : ૫૨૯/૨ ની ૫૧૬૦ ચો.મી. જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૧ માં સમાવેશ થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં.૪/૨ ની ૨૫૦૦ ચો.મી. રહેણાંક હેતુવાળી જમીન તથા ૫૯૬ ચો.મી. વાણીજ્ય હેતુવાળી જમીન મળી કુલ્લે ૩૦૯૬ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન અમો લખી આપનાર યાને કે **સદ્‌ગુરૂ લેન્ડમાર્ક** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે અને જે રેવન્યુ દફતરે ૭ અને ૧૨ ના ઉતારામાં તથા સરકારી અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે માલીક કબેજાદાર ભોગવટેદાર તરીકે ચાલે છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **સદરહુ જમીન** એ રીતે વર્ણવેલ છે.

૨. સદર સર્વે નંબર : ૫૨૯/૨ ની ૫૧૬૦ ચો.મી. જમીનને મહેરબાન જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબ, અમદાવાદના હુકમ નં.એન.એ./યુ-૨/કલમ-૬૫-એ/નરોડા/કેસ નં.૨૬૬/૨૦૧૬, તા.૨૮/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજના હુકમથી ૨૫૦૦ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે તથા ૫૯૬ ચો.મી. વાણીજ્ય હેતુ માટેની મળી કુલ ૩૦૯૬ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં

આવેલ છે.

૩. વધુમાં સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકીય ઉપયોગી બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા **બ્લોક નં.એ** માટે કેસ નં.બીએલએનટીઆઇ/એનઝેડ/૨૮૦૬૧૬/જીડીઆર/એ૬૭૧૯/આરઓ/એમ૧ અને રજાચીઠ્ઠી નં.૬૯૩૭/૨૮૦૬૧૬/એ૬૭૧૯/આરઓ/એમ૧ **તથા બ્લોક નં.બી, સી** માટે કેસ નં.બીએલએનટીઆઇ/એનઝેડ/૨૮૦૬૧૬/જીડીઆર/એ૬૭૨૦/આરઓ/એમ૧ અને રજાચીઠ્ઠી નં.૬૯૩૮/૨૮૦૬૧૬/એ૬૭૨૦/આરઓ/એમ૧ થી તારીખ : ૧૭/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ ''સદ્‌ગુરુ લેન્ડમાર્ક'' નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે.

૪. ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે મંજુર કરાવેલ પ્લાનો અનુસાર સદર જમીન ના બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગની જગ્યા તથા સમગ્ર યોજનાને ઉપયોગી કોમન એસેટ તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ વિગેરેની જોગવાઇ સાથેની રહેણાંક હેતુના ફ્લેટો તથા વાણીજ્ય હેતુની દુકાનોનું બાંધકામ કરાવી યોજના તૈયાર કરેલ જે યોજના **સદ્‌ગુરૂ લેન્ડમાર્ક** ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **સદરહુ યોજના** એ રીતે વર્ણવેલ છે.

૫. સદર **સદ્‌ગુરૂ લેન્ડમાર્ક** ના નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ **બ્લોક નં........** ના **......... ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં..........,** ક્ષેત્રફળ આશરે **........ ચો.મી.**ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં વણ વહેચાયેલ **....... ચો.મી.** જમીન સંયુક્ત રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હક્ક હીસ્સા સહીતની મીલકત તથા કોમન એસેટમાં વરાડે પડતો હિસ્સો તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહીયારે વાપરવાના હકકો સહીતની મિલકત તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. સદર **બ્લોક નં........** ના **......... ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં...........** વાળી મીલકત જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **સદરહુ મીલકત** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નિચે મુજબ આવેલ છે.

★ બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ : **સદ્‌ગુરૂ લેન્ડમાર્ક**

★ બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા : ૩

★ બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા :

★ હોલોવ પ્લીન્થ :

★ માળની સંખ્યા (પ્રથમ તબક્કા માટે) :

★ ફેઝની સંખ્યા :

★ દરેક માળ પર ફ્લેટની સંખ્યા

ફ્લોર	**ઉપયોગ**	**બ્લોક** ''એ+બી'' માં આવેલ યુનિટો	**બ્લોક** ''સી'' માંઆવેલ યુનિટો
ફર્સ્ટ સેલર	પાર્કીંગ		
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	પાર્કીંગ		
પ્રથમ માળ	રહેણાંક	...	...

બીજા માળ	રહેણાંક	...	...
ત્રીજો માળ	રહેણાંક	...	...
ચોથો માળ	રહેણાંક	...	...
પાંચમો માળ	રહેણાંક	...	...
છઠ્ઠો માળ	રહેણાંક	...	...
સાતમો માળ	રહેણાંક	...	..
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	...	...
લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ રૂમ	...	..

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-ર (પાર્ટ-એ) મા વર્ણવવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર **સદ્ગુરૂ લેન્ડમાર્ક** નામે ઓળખાતી યોજના કે જેમાં બ્લોક નંબર- ''એ+બી'', ''સી'' નું બાંધકામ હાલમાં જારી હોઇ તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **''સદર કાયદો''** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર .... તારીખ .... થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેક્ટશ્રી અસીતકુમાર ધીરજકુમાર પુરોહીત દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગ્લ દસ્તાવેજો ઇત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને કોઇપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં

સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એકતરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઇઝ્ડ પ્લાન મંજુર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતા વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાઇઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ નીચે પરીશીષ્ટ-ર (પાર્ટ-બી) મા દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનુ છે તેમા દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલ સામાન મળવામા ખુંબજ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એકતરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે તેવા સંજોગોમા અમો એકતરફવાળાએ તેનાજ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે જે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ .... એડવોકેટનું તારીખ .... ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો

બીજીતરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઇપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ, પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઇટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭ટ૧૨ તથા અન્ય સલંગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઇપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી ને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઇ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઇત્યાદીની મંજુર મેળવી લીધેલ છે બોંધકામ પુર્ણે થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

ધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ સદર **સદ્‌ગુરૂ લેન્ડમાર્ક** નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર **".........."** (અ.મ્યુ.કો. ના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બ્લોક નંબર "**...........**") નાં **............** ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-**...........** ક્ષેત્રફળ **..........** સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાળે પડતી ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટરની જમીન સહિતની મિલકત જેનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "**સદર મિલકત**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા................./- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઇ અમો અમો એકતરફવાળા નિચેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઇ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઇન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. એ રીતે નિચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો
એકતરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તીઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

: બાનાખતના કરારની શરતો :

૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કીંમત નીચે જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઇ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કીંમત

રૂા. ………………/- (અંકે રૂપીયા ……………………… પુરા) કે જે પૈકી …… ટકા રકમ સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ પેટે ગણવામાં આવેલ છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કીંમતમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળા

સદર મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે જેનુ વિગતવાર કિંમતનુ વિભાજન નિચે મુજબ આપેલ છે.

(૧) રૂા. …………………/- સદર ફ્લેટ કે જેનુ કારપેટ એરીયા વાળી મિલકત તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નિચે પરીશીષ્ટ-૧ અને ૨ (પાર્ટ-એ) મા વર્ણવવામાં આવેલ છે.

(૨) રૂા. …………………/- સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ બાલ્કની/વરંડા નંબર ૧ કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ………. સમચોરસમીટર છે તે પેટે

(૩) રૂા. …………………/- સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ બાલ્કની/વરંડા નંબર ૨ કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ………. સમચોરસમીટર છે તે પેટે

(૪) રૂા. …………………/- સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ વોશ એરીયા બાલ્કની કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ………. સમચોરસમીટર છે તે પેટે

(૫) રૂા. …………………/- સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ ઓપન ટેરેસ કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ………. સમચોરસમીટર છે તે પેટે

(૬) રૂા. …………………/- સદર ફ્લેટમા ફાળવવામાં આવેલ ઓપન પાર્કીંગ સ્પેસ કે જે ……….. ફ્લોરમાં આવેલ છે.

(૭) રૂા. …………………/- સદર ફ્લેટમાં ફાળવવામાં આવેલ કવર્ડ પાર્કીંગ સ્પેસ કે જે …….. ફ્લોરમાં આવેલ છે.

કુલ રૂા. ………………/- અંકે રૂપિયા ……………………………… પુરા.

૨. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદર મિલકતના બાના પેટે રૂા. ………………/- (અંકે રૂપિયા ……………………………… પુરા) ની રકમ અમો એકતરફવાળાને તમો બીજીતરફવાળાએ આપેલ છે જે એકતરફવાળાને મળી ચુકેલ છે

જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

રૂપીયા ચેક નંબર તારીખ બેન્કનું નામ

રૂા. …………./- ………. ………… ……………………

રૂા. …………./- ………. ………… ……………………

રૂા. …………./- ………. ………… ……………………

રૂા. …………./- ………. ………… ……………………

રૂા. …………./- ………. ………… ……………………

રૂા. …………./- ………. ………… ……………………

રૂા………………/- અંકે રૂપિયા ……………………………… પુરા.

૩. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજતારીખથી ..... (.........) માસમા નીચે મુજબ ટુકડે ટુકડે અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલકતનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય બાંબતની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧૫ (પંદર) દીવસમાં ચુકવી આપવાનુ રહેશે.

ક્રમ મુદત ટક્કાવારી

૧. બુકીંગ

૨. સ્લેબ વખતે

૩. પઝેશન આપેથી

કુલ ૧૦૦ %

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

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

(બી) સદર બિલ્ડીંગના મેઇન્ટનન્સ પેટે અમો એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એકતરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વીસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઇન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુંજ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખતા નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઇન્ટેનન્સ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

(સી) જો લાગુ પડતુ હોય તો સર્વીસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેટ ટેક્ષ (વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(ડી) ઉપરોક્ત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઇ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર મિલતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતા રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઇપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઇ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્ષો, વેરા તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્ષો, ચાર્જીસ, વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ પેરા-૧ મા નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઇ કરવાની બીજીતરફવાળા સંમતી આપે છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઇ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં જેની આથી બીજીતરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને જ્યા સુધી સદર તમામ રકમ બીજીતરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઇ નહી કરે ત્યા સુધી સદર મિલકતમાં એકતરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં

સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઇ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજીતરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

૬. વધુમાં સદર મિલકતનુ રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ મા દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) મા એટલે કે કોઇ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલકતનુ બી.યુ.પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાળો થાય તો તેટલા સમચોરસમીટરના અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને કમી ચુકવવાની રહેશે.

૭. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતા જો યોજનાનું સૌદર્ય જડવાઇ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેક્ટ, એન્જીંનીયરના સુચના મુજબ કોઇ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.

૮. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાના સુચના મુજબ સદર ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઇનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજીતરફવાળાને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજીતરફવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એકતરફવાળા વાપરવાની રહેશે, પરંતુ તેના કારણે બીજીતરફવાળાને જે કોઇ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૯. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઇન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઇલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ ''શ્રી આવળ ડેવલોપર્સ'' નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનુ સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળા જે કોઇ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એકતરફવાળા

સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજીતરફવાળાને આપીશું ત્યારેજ સદર મિલકનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને
પેમેન્ટ મળેલ હોવાનુ ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાદલ ગણાશે.

૧૦. વધુમાં અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનું બાંધકામ આજતારીખથી ...... (.......) માસમાં પુર્ણ કરવાના છે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે તેથી જ્યારે પણ સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતા બાધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનુ ગણાશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે, પરંતુ સદર - મિલકતની તમોને ડીસ્કાઉન્ટ કીંમતમાં વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરવામાં આવેલ હોઇ તમો બીજીતરફવાળાએ પેરા-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (ીજજીહષ્ઠીર્ ક ંરૈજ ર્ષ્ઠહંટ્ઠિષ્ઠં) જેની આથી બીજીતરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૧૧. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનુ રહેશે, પરંતુ જો કોઇ સંજોગોમાં માલ સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જીત આભતો આવવાના કારણે, યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઇ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરક્યુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઇપણ કારણસર સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયમ સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઇ સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઇ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી, પરંતુ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

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

૧૩. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા

મુજબ અમો એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવીજ રીતે અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતનુ બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪. વધુમાં સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતકરવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમા તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો નીચે પેરા-૧૫ મા જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનુ ગણાશે.

૧૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપીએ તો અમો એકતરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દીવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતા બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત

પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એકતરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર છીએ.

(એ) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને પંદર દીવસની લેખીત નોટીસ રજી. એ.ડી./ઇ-મેઇલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનુ ગણાશે.

(બી) અને તેમ થતાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી .... ટકા રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ત્રીસ દીવસમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતા સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો બીજીતરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(સી) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજીતરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઇ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ એકતરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઇને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઇપણ તકરાર

રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૬. વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજીતરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવા અંગે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઇ ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઇ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને

જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતનું મેઇન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

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

૧૮. વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ફોરેન એક્ચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઇન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઇ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતી રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઇનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઇ

માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગક કોઇ નોટીસ મળે કે ઇન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઇ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઇ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીનામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૧૯. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહી, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુંજ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઇન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઇન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં ઇન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઇ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો

બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી રહીશું નહી.

૨૦. વધુમાં સદર બિલ્ડીંગમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પરવાનગી આપે તો તેવું બાંધકામ કરવા અંગે એકતરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમા આવેલ લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનું ઉપયોગ કરી શકશે તેમા બીજીતરફવાળાએ કે અન્ય સભાસદોએ કોઇપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાની રહેશે નહી.

૨૧. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઇન્ટનેન્સ અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિક મેઇન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઇ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જયારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૨૨. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઇ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઇને ભાડે, વેચાણ કે કોઇપણ પ્રકારે એસાઇન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદજ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઇપણ પ્રકારે એસાઇન કરી શકશો અને અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઇ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨૩. વધુમાં સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મિલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો, ઇલેક્ટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઇ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીગ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવાજ પ્રકારના અન્ય કોઇ ચાર્જીસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ

તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વીસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઇ કરવાના રહેશે.

૨૪. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જીસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઇ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલુંજ નહી પરંતુ જ્યા સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યા સુધી અમો એકતરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

૨૫. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નિચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(એ) અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેસર્સ વિજય વાય.ચૌગુલે એન્ડ કું., એડવોકેટનું તારીખ ૦૬/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનુ ટાઇટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનુ સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

(બી) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એકતરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઇ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એકતરફવાળાએ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

(સી) સદર જમીનમાં ટાઇટલ સર્ટીફીકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઇ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઇ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

(ડી) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઇ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબજ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(ઇ) અમો એકતરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઇ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઇ રાઇટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઇને કોઇ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઇ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.

(એફ) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઇ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઇ હુકમ નથી.

(જી) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ તેમજ પેરા- .... મુજબ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપીશુ તેમજ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વીસ સોસાયટીને રેરાના કાયદા મુજબ સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઇ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઇનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એકતરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ

ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાળે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(એચ)સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઇત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઇ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઇ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(આઇ)સદર મિલકત ટાઇટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઇ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

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

(એ) સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વીસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરન્ટ પાવર લીમીટેડ, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઇ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(બી) તમો બીજીજતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પંદાર્થો ધંધો કરવા/ કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પંદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એકતરફવાળાએ કોઇ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધની કોઇજ પ્રવૃતિ કરવા/ કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઇ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ, તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઇ જતા નુકશાન થાય તેમ છતા આવી કોઇ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઇ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વીસ સોસાયટી જે કોઇ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(સી) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખતા પોતાના ખર્ચ કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઇ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગૈરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઇ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને વખતો વખતા બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઇ નિર્ણયો લે તેનુ પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળઆ કોઇ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા

સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઇ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સંહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(ડી) વધુમાં સદર મિલકતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઇપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલુંજ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઇપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલીકની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઇ ડ્રેનેજ, પાઇપલાઇન તથા ઇલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઇ નુકસાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઇ કરવાનો રહેશે.

(ઇ) વધુમાં દરેક ફ્લેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના દુકાનની આગળ એકતરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઇઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમ પ્લેટ/બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઇપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઇન બોર્ડ, નિઓન લાઇટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઇપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો એકતરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(એફ) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટના બહારી દીવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમા રંગકામ કરવાનો રહેશે નહી કે બહારી ડીઝાઇન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહી.

(જી) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઇન તથા પાણીની પાઇપ લાઇનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઇ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નક્કી કરેલ પોઇન્ટ સિવાય વધારાનો પોઇન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(એચ) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ રહેણાંકીય હેતુસરજ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઇ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતેજ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઇ શકશે.

(આઇ) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટના માટે જે ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઇન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણેજ સદર ફ્લેટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને ફ્લેટ માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે

સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઇ મંજુરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતા તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઇ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(જે) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઇના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને /અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યા સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસોયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઇ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઇ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી.

(કે) સદર મિલકતના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેંશે નહી કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેકવાનો રહેંશે નહી અને સદર સ્કીમમા હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલુંજ નહી પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.

(એલ) સદર મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સી, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જયારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જીસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(એમ) ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જીસ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(એમ) વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યા સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઇ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવિલ પેરા-૪ ની રકમ ના ભરપાઇ કરે ત્યા સુધી કોઇ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઇને તબદીલ કરવાના કોઇ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહી અને તેમાં એકતરફવાળાનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(એન) વધુમાં બીજીતરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઇ શકશે કે જેથી સદર મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઇ સુચનો આપવા હોય તો દીન ૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખીતમાં એકતરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વિકારશે અને જો તે સુચનો સ્વિકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે અને તે અંગે

કોઇ લેખીત જાણ એકતરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એન્જીનીયરો સાથે ક્યારેક પણ કોઇ વાદ-વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહીં કે તેમની સાથે સદર મિલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(ઓ) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઇ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુંજ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઇ માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઇ હક્ક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઇત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

૨૭. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઇ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

૨૮. વધુમાં સદર મિલકતની તમામ વેચાણ કીંમત અને અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાંજ કરી આપવાનો રહેશે, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઇના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કીંમતના ....% વસુલ લઇ તમો બીજીતરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

૨૯. વધુમાં એકતરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ "શ્યામ અવિરાહી" એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઇ વ્યક્તી કે સભાસદો કોઇ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી, પરંતુ એકતરફવાળાને સદર નામમા કોઇ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઇ સબ ટાઇટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

૩૦. વધુમાં એકતરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમાં કોમન યુઝ માટે જોગીંગ ટ્રેક, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સિનીયર સીટીઝન સીટીંગ એરીયા, ક્લબ હાઉસ, સંપુર્ણ સુવિધા સાથે જીમ, હોમ થીયેટર, લાઇબ્રેરી, સંદર ગાર્ડન લેંડસ્કેપ વોટર બોડી સાથે, સ્કુલ બસ પીકઅપ અને ડ્રોપ ઝોન, સીક્યુરીટી સીસ્ટમ, ફાયર સેફ્ટી ઇત્યાદી જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઇડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાળા જે કોઇ સર્વિસ પ્રોવાઇડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજીતરવાળાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તેમામ સેવાઓ માટે જે કોઇ ચાર્જીસ એકતરફવાળા નક્કી કરે તે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વીસ સોસાયટી મારફતે

ચુકવવાની રહેશે.

૩૧. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, જોગીંગ ટ્રેક, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સિનીયર સીટીઝન સીટીંગ એરીયા, ક્લબ હાઉસ, સંપુર્ણ સુવિધા સાથે જીમ, હોમ થીયેટર, લાઇબ્રેરી, સંદર ગાર્ડન લેંડસ્કેપ વોટર બોડી સાથે, સ્કુલ બસ પીકઅપ અને ડ્રોપ ઝોન, સીક્યુરીટી સીસ્ટમ, ફાયર સેફ્ટી ઇત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું
વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે. તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહીયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઇ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.

૩૨. વધુમા તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઇન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથીજ વાપરવા મળશે અને જો મેઇન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામા ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલુંજ નહી સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઇલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય
ઇક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઇ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહી.

૩૩. વધુમાં સદર યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજીતરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહી અને એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને બ્લોક ''એ+બી'' માં ફર્સ્ટ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, જ્યારે બ્લોક નંબર- ''સી'' ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કીંગ આપેલ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીંગ પાર્કીંગ એરીયામાજ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેટ પાર્કીંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ એરીયામાંજ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઇ હક્ક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કીંગની જગ્યા સર્વિસ એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીનેજ રહેશે અને એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.

૩૪. સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક

ક્લીયર થયેથીજ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનુ ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ

સદર મિલકત પેટે જે કોઇ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

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

૩૬. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે કે તેના અમલવારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મા દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે જે અમો એકતરફવાળા અને તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે તેમજ એકતરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થે સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં સુધારા વધારા કરવાનું હશે તો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર સમજુતીથી લેખીતમાં કરવાનો રહેશે.

૩૭. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહીતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૩૮. વધુમાં સદર યોજનામં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઇ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઇટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરર્શીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતા જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનુ થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સયુંક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીનાનામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી

રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમા તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

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

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

૪૧. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઇ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રિશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઇ અંનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઇ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઇ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીંપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળન લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પરીશીષ્ટ

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નરોડાની સીમના ખાતા નં.૪૩૩૦ ના સર્વે નંબર : ૫૨૯/૨ ની ૫૧૬૦ ચો.મી. જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૧ માં સમાવેશ થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં.૪/૨ ની ૨૫૦૦ ચો.મી. રહેણાંક હેતુવાળી જમીન તથા ૫૯૬ ચો.મી. વાણીજ્ય હેતુવાળી જમીન મળી કુલ્લે ૩૦૯૬ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર આવેલ **સદ્ગુરૂ લેન્ડમાર્ક** ના નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ **બ્લોક નં..........** ના .... **ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં..........**, ક્ષેત્રફળ આશરે .... **ચો.મી.**ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં વણ વહેચાયેલ .... **ચો.મી.** જમીન સંયુક્ત રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હક્ક હીસ્સા સહીતની મીલકત તથા કોમન એસેટમાં વરાડે પડતો હિસ્સો તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહીયારે વાપરવાના હકકો સહીતની મિલકત જેના ખુંટચારની વિગત.

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

પરીશીષ્ટ-૨

પાર્ટ-૨

સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

૧. દરેક બ્લોકમાં .... ની ઓટોમેટીક ..... લીફ્ટ
૨. ....
૩. ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા
૪. સિનીયર સિટીઝન સીટીંગ એરીયા
૫. ક્લબ હાઉસ
૬. ....
૭. ....
૮. ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે કોમન/એલોટેડ પાર્કીંગ
૯. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક પ્રેશર પંપ સાથે
૧૦. દરેક બ્લોકમાં ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક

૧૧. કમ્પાઉન્ડ વોલ
૧૨. ડ્રેનેજ
૧૩. આર.સી.સી. રોડ સ્ટ્રીટ લાઇટ સાથે
૧૪. સુંદર ગાર્ડન લેન્ડસ્કેપ વોટર બોડી સાથે
૧૫. સ્કુલબસ પીકઅપ અને ડ્રાપ ઝોન
૧૬. આકર્ષક મેઇન ગેટ સિક્યોરીટી કેબીન સાથે
૧૭. સીસીટીવી કેમેરા- ઇન્ટરનલ રોડ, કોમન પ્લોટ, એન્ટ્રી અને એક્ઝીટ
૧૮. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસીટી સાથે
૧૯. ટેરેસમાં ચાઇના મોઝેક
૨૦. ઇલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન

મિલકતનું સરનામું : ફ્લેટ નંબર-....., બ્લોક નંબર- "........",
સદ્ગુરૂ લેન્ડમાર્ક, મોજે- નરોડા, તા.અસારવા, જી.અમદાવાદ.

પાર્ટ-૨
(સ્પેશીફીકેશન)

૧. બાંધકામ : ભુકંપ પ્રતિરોધક ભેમ સ્ટ્રક્ચર સાથે
૨. પ્લાસ્ટર : અંદરની સાઇડ સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર બીરલા પુટ્ટી ફીનીશ સાથે. બહારની સાઇડ ડબલ કોટ ટીપણી પ્લાસ્ટર, એક્રેલીક વોટર પ્રુફ પેઇન્ટ સાથે.
૩. ફ્લોરીંગ : વીટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ ફ્લોરીંગ
૪. કિચન : મીરર પોલીશ ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સિંક સાથે લિન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઇલ્સ ડેડો
૫. દરવાજા : ડેકોરેટીવ મેઇન ડોર, બાકીના સારી ક્વોલીટીના ફ્લશ ડોર વુડન ભેમ
૬. બારી : સારી ક્વોલીટી એલ્યુમિનીયમ સેક્શન .... માં
૭. ટોઇલેટ-બાથરૂમ : કલર ગ્લેઝડ ટાઇલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી. આર્કીટેક્ટની ડીઝાઇન મુજબ પ્લમ્બીંગ કામ.
૮. ઇલેક્ટ્રીફીકેશન : સીંગલ ફેઇઝ કન્સીલ્ડ વાયરીંગ મોડ્યુલર સ્વિચ અને એમ.સી.બી સાથે તથા આર્કિટેક્ટના ડીઝાઇન મુજબ પોઇન્ટ
૯. ટેરેસ માર્જીન ફ્લોરીંગ : ટેરેસ ઉપર ચાઇના મોઝેક તથા માર્જીનમાં પાર્કીંગ ટાઇલ્સ એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતો કરાર કરી આપેલ છે. તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઇનાં કોઇપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઇની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

ડ્રાફ્ટ તૈયાર કરનારા :

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ ....../...../૨૦૧૭ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે .... મતુ   અત્રે ....શાખ

એકતરફવાળા   **સાક્ષીઓ**

સદ્ગુરૂ લેન્ડમાર્ક એ નામની
ભાગીદાર પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

-----------------------------   -----------------------------

શ્રી ભાર્ગવ વિષ્ણુપ્રસાદ પ્રજાપતિ

ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ હેઠળનું પરીશીષ્ટ
એકતરફવાળા/વેચાણ આપનારા : ફોટો ડાબા હાથનાં અગુઠાનું નિશાન
''શ્રી આવળ ડેવલોપર્સ'', એ નામની એક
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના ભાગીદારશ્રી કમલેશભાઈ
બાબુભાઈ ચૌહાણ
બીજીતરફવાળા :
...