કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)ના, અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ- નિકોલની સીમના ખાતાં નં.૧૯૫૧ના બ્લોક/સર્વે નં.૪૨/૧ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૪૬૫૪ ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૧માં થતાં તેના બદલે ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં.૮૫ની કુલ ૨૭૯૨ ચો.મીટર પૈકી ઉત્તર - પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં.૮૫/૨ની ૧૩૯૬ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''** નામે ઓળખાતી યોજનાના .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર** - .... ની .... **સમચોરસમીટર** (બિલ્ટઅપ એરીયા) ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી ક્ષેત્રફળ .... **સમચોરસમીટર**ની જમીન સહીતની મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર...

અમો/એકતરફવાળા : **''શ્રીજી ઈન્ફ્રા''** એ નામની ભાગીદારી પેઢી
(PAN- A D U F S 0130 J)
રજી. ઓફીસ- ૯, દિવ્ય વિજય સોસાયટી, બજરંગ આશ્રમની સામે, સૈજપુરબોઘા, કૃષ્ણનગર, અમદાવાદ-૩૮૨૩૪૦ ના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
ખોડીદાસ નાથાલાલ ભેસાણીયા,
ઉ.વ.આ.૩૭, ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો - વેપાર,
(Aadhar no- 5700 8968 0068)
રહે- ૯, દિવ્યવિજય સોસાયટી,
કૃષ્ણનગર, અમદાવાદ. ૩૮૨૩૪૫.

''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.''

તમો/બીજીતરફવાળા : (૧) ....,
ઉ.વ.આ....., ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો - ....,
(PAN - ....)
(Aadhar no.- ....)

(૨) ....,
ઉ.વ.આ....., ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો - ....,
(PAN - ....)
(Aadhar no.- ....)
બન્ને રહેવાસી- ....
....

> ''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 આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારથી અમો એકતરફવાળા, તમો બીજીતરફવાળાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે ..

૧. જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)ના, અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ- નિકોલની સીમના ખાતાં નં.૧૯૫૧ના બ્લોક/સર્વે નં.૪૨/૧ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૪૬૫૪ ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૧માં થતાં તેના બદલે ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં.૮૫ની કુલ ૨૭૯૨ ચો.મીટર પૈકી ઉત્તર - પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં.૮૫/૨ની ૧૩૯૬ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા યાને કે લખી આપનારની કુલ, સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજાભોગવટાની તમામ પ્રકારનાં બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે. જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં **''સદરહું જમીન''** અને/અગર **''સદર જમીન''** અને/અગર **''મજકુર જમીન''** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)ના, અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ- નિકોલની સીમના ખાતાં નં.૧૯૫૧ના બ્લોક/સર્વે નં.૪૨/૧ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૪૬૫૪ ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૧માં થતાં તેના બદલે ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં.૮૫ની કુલ ૨૭૯૨ ચો.મીટર પૈકી ઉત્તર - પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં.૮૫/૨ની ૧૩૯૬ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''** નામે ઓળખાતી યોજનાને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં **''સદર પ્રોજેક્ટ''** અને/અગર **''સદર યોજના''** અને/અગર **''સદર સ્કીમ''** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)ના, અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ- નિકોલની સીમના ખાતાં નં.૧૯૫૧ના બ્લોક/સર્વે નં.૪૨/૧ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૪૬૫૪ ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૧માં થતાં તેના બદલે ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં.૮૫ની કુલ ૨૭૯૨ ચો.મીટર પૈકી ઉત્તર - પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં.૮૫/૨ની ૧૩૯૬ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર **"શરણમ્ રેસીડેન્સી"** નામે ઓળખાતી યોજનાના .... **ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર** - .... ની .... **સમચોરસમીટર** (બિલ્ટઅપ એરીયા) ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી ક્ષેત્રફળ .... **સમચોરસમીટર**ની જમીન સહીતની મિલકત અમો એકતરફવાળા યાને કે લખી આપનારની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની તમામ પ્રકારનાં બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે. જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં **"સદરહું યુનીટ"** અને/અગર **"સદર યુનીટ"** અને/અગર **"સદરહું મિલકત"** અને/અગર **"સદર મિલકત"** અને/અગર **"મજકુર મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવનું નક્કી કરેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ સદર યુનીટના ટાઇટલ તથા હુકમોની હકીકત એવી છે કે ..

મોજે ગામ- નિકોલની સીમના ખાતાં નં.૧૯૫૧ના બ્લોક/સર્વે નં.૪૨/૧ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૪૬૫૪ ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૧માં થતાં તેના બદલે ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં.૮૫ની કુલ ૨૭૯૨ ચો.મીટરની બિનખેતીની જમીન સને ૨૦૦૬ પહેલેથી (૧) નિશા પ્રદિપભાઇ ગુપ્તા, અને (૨) સંદીપ છોટેલાલ ગુપ્તાની સંયુક્તપણે, કુલ, સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર માલીકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી અને તેઓના નામે સરકારી રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલતી હતી.

મે.સીટી. ડે. કલેકટર સાહેબશ્રી અમદાવાદનાએ તેમના તા.૦૩-૦૪-૨૦૦૬ ના રોજના હુકમ નં. સીડીસી/ એન.એ./ એસઆર-૭૪/ ૦૫-૦૬ થી મોજે - નિકોલની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં.૪૨/૧ ની

હે.આરે.ચો.મી. ૪૬૫૪ ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૧માં થતાં તેના બદલે ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં.૮૫ની કુલ ૨૭૯૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુથી બાંધકામ કરવા માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ. સદર હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ના હક્કપત્રકમાં તા.૧૪-૦૪-૨૦૦૬ ના રોજ નોંધ નં.૪૦૪૫ થી થયેલ. સદર નોંધ તા.૧૫-૦૫-૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ, સંદીપ છોટેલાલ ગુપ્તાએ મોજે ગામ- નિકોલની સીમના ખાતાં નં.૧૯૫૧ના બ્લોક/સર્વે નં.૪૨/૧ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૪૬૫૪ ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૧માં થતાં તેના બદલે ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં.૮૫ની કુલ ૨૭૯૨ ચો.મીટર પૈકી ઉત્તર - પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં.૮૫/૨ની ૧૩૯૬ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ''શ્રીજી ઈન્ફ્રા'' એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર, ખોડીદાસ નાથાલાલ ભેસાણીયાને વેચાણથી આપેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૦૯-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજ અમદાવાદ - ૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની ઓફીસમાં રજી. નં.૫૭૭ થી નોંધવામાં આવેલ. સદર વેચાણની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ના હક્કપત્રકમાં તા.૧૦-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજ નોંધ નં.૧૩૩૭૯ થી થયેલ. સદર નોંધ તા.૦૮-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

અને તે રીતે, મોજે ગામ- નિકોલની સીમના ખાતાં નં.૧૯૫૧ના બ્લોક/સર્વે નં.૪૨/૧ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૪૬૫૪ ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૧માં થતાં તેના બદલે ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં.૮૫ની કુલ ૨૭૯૨ ચો.મીટર પૈકી ઉત્તર - પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં.૮૫/૨ની ૧૩૯૬ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર **''શ્રીજી ઈન્ફ્રા''** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના કુલ,સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, માલીકીપણામાં તથા પ્રત્યક્ષ કબજાભોગવટામાં આવેલ.

આમ, એકતરફવાળા પ્રમોટર સદર યોજના (પ્રોજેકટ)ની જમીન પર યુનીટો બાંધવાનો હક્ક અને અધિકૃતિ ધરાવે છે અને કબજો ધરાવે છે.

ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદરહું જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ સારૂ ફલેટોનું બાંધકામ કરેલ છે. અને જે સદર આખી યોજના **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ના નામની ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરહું યોજનામાં અમો લખી આપનારે ફલેટો તેમજ ભવિષ્યમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની રીવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી મેળવીને વાણીજય દુકાનો સહીતનું આયોજન વિચારીને સ્કીમ મુકેલ છે. અને મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર સદરહું સ્કીમને અમો લખી આપનારે ડેવલપ કરવાનું નકકી કરી અને સ્કીમમાં જોડાનાર સભ્યો વેચાણ લેનારાઓને સ્કીમના જોડાનાર મેમ્બર્સ મીલકતોનું વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ઉપરોકત સદર યોજનાની જમીન પર ઉપરોકત વિગતો મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના ઉપર ૧ થી ૫ માળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

એકતરફવાળાએ, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે રજી. નં.............................. થી અમદાવાદ/ગાંધીનગર ખાતે કરાવવા અરજી કરેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટની જમીન કે જે પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂઈએ સદર પ્રોજેકટની જમીન ઉપર યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે યુનીટનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજીતરફવાળાની માંગણીથી એકતરફવાળાએ, સદર યોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને એકતરફવાળાના આર્કીટેક (એન્જીનીયર), **કિરણ એન. પટેલ** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા

નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજીતરફવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજીતરફવાળાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજીતરફવાળાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

એકતરફવાળાના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ)ની અધિકૃત નકલો, સદર યુનીટનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે સદર યોજનાની જમીન પરના એકતરફવાળાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજીતરફવાળાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયો છે.

અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજીતરફવાળાએ તપાસી છે, અને સમજી વિચારીને સદર યુનીટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

એકતરફવાળા દ્વારા આયોજીત ઉકત સદર યોજનાનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજીતરફવાળાએ તપાસી છે.

બીજીતરફવાળા જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે, તે સદર યુનીટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી જોડવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાળા સદર યુનીટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવવાની રહેશે, અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને મજકુર

યુનીટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કરેથી જ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સદર યુનીટ અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનમાં બંધાય રહેલા **"શરણમ્ રેસીડેન્સી"**માં આવેલ .... ફલોર પર ફલેટ નં. ....ની ફાળવણી કરવા માટે એકતરફવાળાને અરજી કરી છે, અને તે અરજીના આધારે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આ કરારથી ફલેટ નં...... નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉકત ફલેટ નં..... નો કુલ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની અનફીનીસ્ડ દિવાલો, સર્વીસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં સદર યુનીટની અંદરની પાર્ટેશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજીતરફવાળાને તેને કબુલ મંજુર રાખીને સદર યુનીટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય નહી.

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

આ કરાર કરતાં પહેલા, બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાના પાસેથી સદર યુનીટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા................/- પુરા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ એકતરફવાળાને મળી ગયેલ છે તે એકતરફવાળા કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે. અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનીયમની કલમ-૧૩ હેઠળ એકતરફવાળાએ સદર યુનીટના વેચાણ માટે બીજીતરફવાળા સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ એકતરફવાળાના આથી **"શરણમ્ રેસીડેન્સી"**માં આવેલ .... ફલોર પર આવેલ ફલેટ નં. ...... બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજીતરફવાળા તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જે સદર યુનીટ અંગે એક પ્રોવીજનલ એલોટમેન્ટ લેટર તા............ ના રોજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં ઈસ્યુ કરેલ છે

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

(૧) એકતરફવાળા પરીયોજનાની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના ઉપર ૧ થી ૫ માળ ધરાવતા સદર યુનીટોનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ સદર યુનીટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલાં બીજીતરફવાળાની લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

૧એ.

- **"શરણમ્ રેસીડેન્સી"**ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં........... કે જેનો કુલ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે તે ફલેટની ઉચ્ચક કિંમત રૂા.............../- છે અને તે બીજીતરફવાળા ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને એકતરફવાળા તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે.

- સદર ફલેટ નં............. વાળી મીલકત કે જેનો બાલ્કનીનો એરીયા ....ચો.મી. છે.

- સદર ફલેટ નં............ વાળી મીલકત કે જેનો વોશ એરીયા ....ચો.મી. છે.

ઉપરોકત કિંમતમાં **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે એકતરફવાળાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧બી.

ઉપરોકત જણાવેલ રીતે **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ના ....ફલોર ઉપર આવેલ **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ના ફલેટ નં. .... ની કુલ કિંમત રૂા............................. પુરા છે.

૧સી.

આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા.........../- અંકે .... રૂપીયા પુરા (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 બીજીતરફવાળા સંમત થાય છે.

(૧) રૂા............. પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદર કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂા.............. પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળઆએ એકતરફવાળાને **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રેહશે.

(૩) ઉપરોકત અનુક્રમ નં. (૨) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના

કાસ્ટીગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તા બીજીતરફવાળાએ સમયસર એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી)

(૪) રૂા.............. પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રૂા.............. પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**માં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૬) રૂા.............. પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**માં ફલોરીગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂા.............. પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ની લીફટનું ફાઈનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીગ તથા ફાયર ફાયટીગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીગનું કામ, પેવીગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયા ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂા.............. પુરા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી યુનીટનો કબજો બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

નોંધઃ બંને પક્ષકારોની સમજુતીથી બેંકમાંથી જો હપ્તાની રકમ વધારે આવે તો તે પણ બંને પક્ષકારને મંજુર રહેશે.

૧ડી. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં સદર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, આઇ.સી.ના નાણાં, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ગ્રિલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલાં ચુકવવાના રહેશે.

૧ઈ. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એકતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય, અને તેના કારણે સદરહું યુનીટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/પરીપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમ ની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧એફ. **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ....નો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા અમદાવાદ મ્યુસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ એકતરફવાળાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજીતરફવાળાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી એકતરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨ (બાર)ટકાના વાર્ષીક વ્યાજ સાથે ૪૫ દીવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં

વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧જી. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એકતરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

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

(૨.૧) **"શરણમ્ રેસીડેન્સી"**ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાને યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે એકતરફવાળા સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે, સમય મર્યાદામાં સદર યોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર એકતરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજીતરફવાળાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજીતરફવાળા એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે. એજ રીતે બીજીતરફવાળાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી એકતરફવાળાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની સદર જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફ.એસ.આઇ.) ફકત ૨૫૧૨.૮૦ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી

વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઇ (ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ)ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઇની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને ૨૫૧૨.૮૦ ચો.મી. + ૧૨૫૬.૪૦ ચો.મી. ટીડીઆર (કુલ ૩૭૬૯.૨૦ ચો.મી.)ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. એકતરફવાળાએ, સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૫૧૨.૮૦ ચો.મી. + ૩૯૫.૧૫ ચો.મી. ટીડીઆર (કુલ. ૨૯૦૭.૯૫ ચો.મી.) નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઇનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહું મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૪.૧) પ્રમોટર અને એલોટીએ પરસ્પર સમજુતીથી નકકી કરેલ વ્યાજના દર સબંધી જોગવાઇઓની કાયદા સાથે સુસંગતતા હોવી અનિવાર્ય છે. રેરા (જનરલ) રૂલ્સના રૂલ-૧૬ (૨) અન્વયે પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અને એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) વચ્ચે પરસ્પર સમજુતીથી, વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામાં ના આવ્યો હોય ત્યારે પ્રમોટર અને એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)ને અથવા યથાપ્રસંગ, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)એ પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ (એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે.

(૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાળા પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ (૪.૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના એકતરફવાળાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને બીજીતરફવાળા હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરાવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજીતરફવાળાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબધિત

સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજીતરફવાળા ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

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

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર એકતરફવાળાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરવાની છે, અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી એકતરફવાળાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજીતરફવાળા દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી એકતરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી ક્યો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એકતરફવાળાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહું **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''** બિલ્ડીગમાં અને સદર યુનીટમાં એકતરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીગ, સેનેટરી ફીટીગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લિફ્ટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે **એનેક્ષર-સી** થી જોડેલ છે.

(૬) એકતરફવાળાએ યુનીટનો કબજો તા.૩૦-૦૯૨૦૨૨ના રોજ અથવા તે પહેલાં બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એકતરફવાળા પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મજકુર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં

આવ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા ૪.૧. માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ યુનીટ જેમાં આવેલ હોય તે યુનીટ પુરૂ કરવામાં નિચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એકતરફવાળા યુનીટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.

૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, અમદાવાદ મ્યનિસિપલ કોર્પોરેશન, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

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

૪. ટાઇટલ ક્લિયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહિત ઇસમ દ્વારા કાંઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

૬. બીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો એકતરફવાળા પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહી.

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહીઃ -

એકતરફવાળા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મજકુર **"શરણમ્ રેસીડેન્સી"**નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજીતરફવાળા આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી યુનીટનો કબજો, ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા દ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, આધાર કાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે એકતરફવાળાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજીતરફવાળા આવુ નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. એકતરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી એકતરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મજકુર મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજીતરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી

મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળા પાસેથી મેળવીને બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩) બીજીતરફવાળા યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તોઃ -

એકતરફવાળા તરફથી ખંડ ૭.૧. મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજીતરફવાળાએ સદર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા પેરા ૭.૧. માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને સદર યુનીટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનીટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૭.૪) બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા **"શરણમ્ રેસીડેન્સી"**માં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી, બીજીતરફવાળા, એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી

પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા કરારમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નિચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

૧) બીજીતરફવાળાએ સદરહું ફલેટ નં..........ની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપુર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે. અને જે તે સમયે સદરહું યુનીટમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રકચરની મજબુતાઈમાં તથા સર્વીસીઝમાં, કે અન્ય કોઈ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતી જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઈલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીગ કામમાં, ઈલેકટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વીસીઝમાં, લીફટમાં, ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમમાં, પાર્કિંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપુર્ણપણે ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહું મીલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીગ, ઈલેકટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફટ, ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી બીજીતરફવાળાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે. અને બીજીતરફવાળાની સદરહું કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે, અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે, અથવા સદરહું કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી એકતરફવાળાએ સોંપેલ મીલકતના કોઈપણ ભાગને કે કાર્યો/ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૨) વધુમાં બીજીતરફવાળાએ તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ એકતરફવાળાને આ કરારથી લેખીત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ મજકુર યુનીટ તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરશે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહું મીલકત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની

કલમ ૧૪ (૩)માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે એકતરફવાળાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

એ. સદરહું ફલેટ નં..... અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી.

બી. બિલ્ડીગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના / ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદિ બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવુ કાર્ય બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી.

સી. બીજીતરફવાળાએ સદરહું ફલેટ નં........માં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. બિલ્ડીગમાં કે કોમન સુવિધા ના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.

ઈ. બિલ્ડીગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીગની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર-પ્રુફિંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી.

એફ. સદર યુનીટ તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો, લીફટ વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને યુનીટમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું સ્ટેબીલાઈઝર વાપરવાનું રહેશે.

(૭.૫) બિલ્ડીગને નુકશાન :-

૧. જો બીજીતરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે,તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજીતરફવાળા કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય, કે બીજીતરફવાળાના યુનીટને કે બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ :-

૧. જો બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજીતરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ સદર યુનીટનું તથા બિલ્ડીગનુ તથા કોમન સુવીધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી.તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનુ તથા અન્ય વાઈરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા,તેની કંપની,તેનું ઈન્સ્ટોલેશન,તેની કામગીરી,તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજીતરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવીધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળા સતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

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

(૭.૭) લીફટ :-

૧. બીજીતરફવાળાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીગ કન્ડીશન / કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી

સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહી અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફવાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૭.૮) એકતરફવાળા એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોલ્ડીગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કીટિકચરલ પર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહું તમામ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોકત તમામ ફેસીલીટી, એમીનીટીઝ, તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફલોરીગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેકટ્રીફીકેશન તથા પ્લમ્બીગ સાથેનું માત્ર યુનીટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ કયારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદબાતલ થાય. ચાલુ પ્રોજેકટના બ્રોશરમાં આર્કીટિકચરલ હેતુસહ બિલ્ડીગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ સદર યુનીટને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

(૮) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ સદર યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ

દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરવાનો છે. **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઇકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજીતરફવાળા એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૯) બીજીતરફવાળાએ **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને એકતરફવાળા જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે. અને બીજીતરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર એકતરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે. તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે, જેથી એકતરફવાળા સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઇ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯.૧) સદર યુનીટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજીતરફવાળા સદર યોજનાની જમીન અને **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ,ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારના તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ સદર યોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવશે. વધુમાં બીજીતરફવાળા સમંત થાય છે કે, જયાં સુધી બીજીતરફવાળાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં

સુધી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા........../- નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સમંત છે. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ એકતરફવાળા પાસે જ રહેશે.

(૧૦) આ કરારમાં જણાવવામાં આવી, બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાએ સદર યુનીટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીની રચના સબંધ તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા એરતરફવાળાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાનો બીજીતરફવાળાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) એકતરફવાળા દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી. / સોસાયટીને જયારે યુનીટની કોમન સુવીધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઇપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજીતરફવાળાને ફાળે આવતી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેંધરી.

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, સદર યોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો એકતરફવાળા ધરાવે છે અને સદર યોજનાની જમીન ઉપર

વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ યોજનાના અમલ માટે સદર યોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાળા ધરાવે છે.

૨. એકતરફવાળા સદર યોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને એકતરફવાળા સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સદર યોજનાની જમીન અથવા સદર યોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી.

૪. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સદર યોજનાની જમીન ઉપર અથવા સદર યોજના ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી.

૫. સદર યોજના, સદર યોજનાની જમીન અને સદર યુનીટ તથા તેની વિંગ અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત સદર યુનીટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એકતરફવાળાએ સદર યોજના, સદર યોજનાની જમીન, સદર યુનીટ અને કોમન એરીયા સબંધી લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હમેંશ કરતા રહેશે.

૬. એકતરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર ધરાવે છે અને એકતરફવાળાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજીતરફવાળાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઇ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

૭. એકતરફવાળાએ આ યોજના અને સદર યુનીટ સહીત, સદર યોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજીતરફવાળાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. એકતરફવાળા ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજીતરફવાળાને સદર યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૯. સદર યોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી / એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે બીજીતરફવાળાના એસોસીએશને એકતરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

૧૦. એકતરફવાળાએ આજની તારીખે સદર યોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, સદર યોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને સદરયોજના અંગે એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ એકતરફવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

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

૧. બીજીતરફવાળાને યુનીટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે યુનીટની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે.

અને સદર યુનીટ જેમાં આવ્યુ છે તેનો ઉપયોગ **"શરણમ્ રેસીડેન્સી"**ના નિયમો – વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭.૧ થી ૭.૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજીતરફવાળાએ આથી બાહેંધરી આપેલ છે.

૨. બીજીતરફવાળા સદર યુનીટમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી સદર યુનીટ જેમાં આવેલ છે તે **"શરણમ્ રેસીડેન્સી"**ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં, દાદર, કોમન પેસેજ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને સદર યુનીટના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય,તેમ છતાં બીજીતરફવાળા દ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે યુનીટને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજીતરફવાળા તેવા નુકશાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો, તેમજ **"શરણમ્ રેસીડેન્સી"**માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઇપણ સભ્યએ કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૩. બીજીતરફવાળા સદર યુનીટની તમામ આંતરીક મરામત્ત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને સદર યુનીટને એકતરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ મજકુર **"શરણમ્ રેસીડેન્સી"**માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી.

બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજીતરફવાળાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

૪. બીજીતરફવાળા દ્વારા સદર યુનીટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવીધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે યુનીટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવીધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજીતરફવાળાએ **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી.તેમજ **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ની સાથે તેમજ બિલ્ડીગના સદર યુનીટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ની તથા બિલ્ડીગની કોમન સુવીધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એકતરફવાળાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના બીજીતરફવાળાએ **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''** માં તેના બિલ્ડીગમાં કે સદર યુનીટમાં આવેલા કોલમો,બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડ-ફોડ, કોર કટીગ કે કોત્તર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ને તથા કોમન સુવીધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજીતરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૫. બીજીતરફવાળા દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ સદર યુનીટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમા ને રદ્દ અથવા રદ્દ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજીતરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો

આવું કોઇ કૃત્ય બીજીતરફવાળા કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

૬. બીજીતરફવાળાએ સદર યુનીટમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા સદર યોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**માં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''** ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઇપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭. એકતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ મજકુર **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮. બીજીતરફવાળાને સદર યુનીટ જે હેતુ માટે એકતરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૯. આ કરાર હેઠળ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા દ્વારા સદર યુનીટના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

૧૦. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''** અને તેમાં આવેલા યુનીટની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ સદર યુનીટ સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો

સંબંધીત નિયમો, વિનીયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો-વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

૧૧. એકતરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને,કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે સદર યુનીટ અથવા સદર યુનીટના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તે યુનીટોની સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૨. એકતરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને,કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે સદર યોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તેના બિલ્ડીગમાં તથા યુનીટમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) બીજીતરફવાળા તરફથી એકતરફવાળાને 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 એકતરફવાળાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ સદર યુનીટ અથવા **"શરણમ્ રેસીડેન્સી"**ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન,વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી, બીજીતરફવાળા સાથે યુનીટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજીતરફવાળા કોઈ હકક,

દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજીતરફવાળાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઇ બોજો /ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) એકતરફવાળા ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો ઉભો કરશે નહી. એકતરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફલેટ નં........ ને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહી અને જો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો એકતરફવાળા દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય તેમ છતાં એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજીતરફવાળાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) **બંધનકર્તા અસર**

એકતરફવાળા આ કરાર બીજીતરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજીતરફવાળાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને પોતાની સહી સંમતી કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને એકતરફવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજીતરફવાળાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે. અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. એકતરફવાળા તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર

બીજીતરફવાળા કરાર પર સહીઓ કરી એકતરફવાળાને પરત ન મોકલે અથવા એકતરફવાળા દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજીતરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો એકતરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજીતરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને બીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજીતરફવાળાની યુનીટ ખરીદવા માટેની અરજી / બુકીંગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ્દ થયેલી ગણાશે અને બીજીતરફવાળાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજીતરફવાળાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા એકતરફવાળા દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજીતરફવાળા આ કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજીતરફવાળા જવાબદાર ઠરશે અને બીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદ્દબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

(૧૯) **સમગ્ર કરાર**

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત **''શરણમ્ રેસીડેન્સી''**ની સદર યુનીટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખીત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) **સુધારો કરવાનો અધિકાર**

આ કરારમાં, તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સમંતીથી જ સુધારો થઇ શકાશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઇઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજીતરફવાળામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજીતરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમંત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો / હેતુઓ / ઇન્ટ્રેસ્ટ એપાર્ટમેન્ટના હવે પછીના બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ)તથા બીજીતરફવાળાના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્ર પણે સદર યુનીટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) **કરાર રદ કરવા બાબત.**

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

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

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી સદર યોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ સદર યુનીટના / સદર પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધીત યુનીટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) **વધુ બાહેંધરીઓ :-**

બંને પક્ષો આથી સમંત થાય છે કે, તેઓ અહી જેમને ખાસ રીતે

ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) **અમલનું સ્થળ :-**

આ કરાર એકતરફવાળાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એકતરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબરજીસ્ટ્રાર ની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

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

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

એકતરફવાળાનું નામ અને સરનામું :

નામ : **''શ્રીજી ઈન્ફ્રા''**
રજી. ઓફીસ : ૯, દિવ્ય વિજય સોસાયટી, બજરંગ આશ્રમની સામે, સૈજપુરબોઘા, કૃષ્ણનગર, અમદાવાદ-૩૮૨૩૪૦

બીજીતરફવાળાનું નામ અને સરનામું :

નામ : (૧)
(૨)

રહેવાસી :

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને તરફવાળાઓએ એક-બીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને તરફવાળાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઇ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા)

બીજીતરફવાળા યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજીતરફવાળા પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજીતરફવાળાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

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

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :-

બંને તરફવાળાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમયોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને ગુજ રેરા સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :-

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે અમદાવાદ શહેરની હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ અમદાવાદ શહેર ખાતે આ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

પરીશીષ્ટ-૧

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧ર (નિકોલ)ના, અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ- નિકોલની સીમના ખાતાં નં.૧૯૫૧ના બ્લોક/સર્વે નં.૪ર/૧ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૪૬૫૪ ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૧માં થતાં તેના બદલે ફાળવવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં.૮૫ની કુલ ર૭૯ર ચો.મીટર પૈકી ઉત્તર - પશ્ચિમ દિશા તરફની સબ પ્લોટ નં.૮૫/રની ૧૩૯૬ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન....

-:: ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૫/રનું ખુંટ વર્ણન ::-

પુર્વે :- ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૫/૧ ની જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૬ ની જમીન આવેલ છે.
ઉત્તરે :- ૯.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૭ ની જમીન આવેલ છે.

પરીશીષ્ટ-ર

ઉપરોકત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી યુનીટને ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની ...... સમ ચો.મી. જમીન તથા

આજરોજ તા. .... મી માહે .... સને ૨૦૧૯ ના દિને અમદાવાદ મધ્યે.
અત્રે--------------------------મત્તુ અત્રે-------------------------શાખ

બીજીતરફવાળાની સહી :

----
(૧)

----
(૨)

સાક્ષીની સહી :

(૧) ----------------------   (૨) ----------------------

પરીશીષ્ટ-એ

ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત **"શરણમ્ રેસીડેન્સી"** નામે ઓળખાતી યોજનાના **............ ફલોર**માં આવેલ **ફલેટ નંબર - ....,** ક્ષેત્રફળ **............... સમચોરસમીટર** (કારપેટ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી ક્ષેત્રફળ **............... સમચોરસમીટર**ની જમીન સહીતની મિલકત.....

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરીશીષ્ટ-બી

મીલકતનો ફલોર પ્લાન

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-સી

પ્રોજેક્ટ (ફલેટ/ઓફીસ/દુકાન)ની સુવીધાઓ

ઉપરોક્ત (૧) પરીશીષ્ટ-બી (મીલકતનો ફલોર પ્લાન)તથા (૨) એનેક્ષર-એ (મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ)તથા (૩) એનેક્ષર-બી (રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર) અને (૪) એનેક્ષર-સી (પ્રોજેક્ટ (ફલેટ/ઓફીસ/દુકાન)ની સુવીધાઓ) અને (મીલકત)ના પેપર્સો બીજીતરફવાળાને મળી ગયેલ છે જેથી સદર પેપર્સો આ કરાર સાથે બિડાણ કરેલ નથી.

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજીતરફવાળાના તરફથી રૂા. /- ....ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

એકતરફવાળાની સહી :

''શ્રીજી ઈન્ફ્રા'' એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
ખોડીદાસ નાથાલાલ ભેસાણીયા,

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ અ મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળાની સહી	ખોડીદાસ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
બીજીતરફવાળાની સહી		ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
બીજીતરફવાળાની સહી		ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન