બાનાખતનો કરાર
(કબજા વગર)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) અને તાલુકે ઘાટલોડીયાના મોજે-ગામ બોડકદેવની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૫૦ (બોડકદેવ) ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૩૫૮ ક્ષેત્રફળ ૫૦૮૪ સમચોરસમીટરની ભાડાપટ્ટાની વાણીજ્ય ઉપયોગી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "ટાઈમ્સ સ્કવેર આર્કેડ-II" નામે ઓળખાતી યોજનાનાં .... ફલોરમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર- .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર એટલે કે આશરે .... સમચોરસફુટ (બિલ્ટ-અપ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકતના વેચાણનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર...

એકતરફવાળા : **ટાઈમ્સ બીલ્ડસ્પેસ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ**
(PAN NO : AAFCV 1120 Q)

એ નામની એક કંપની કે જે કંપનીઝ એક્ટ, ૨૦૧૩ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ નંબર : **U70101GJ2015PTC082981** *થી તારીખ ૦૮/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ કંપની છે કે જે અગાઉ વિનસ બીલ્ડસ્પેસ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ એ નામે ઓળખાતી હતી, જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : પ્લોટ-૩૫૮ ટી.પી.એસ-૫૦, ટાઈમ્સ સ્કવેર આર્કેડ-૨, એવલોન હોટલની બાજુમાં, બોડકદેવ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૪ મધ્યે આવેલ છે.*

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા અગર એકતરફવાળા કંપનીની વખતો-વખતના ડાયરેક્ટરો, એક્ઝીક્યુરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :

(૧) **.....................................**

(PAN NO : ....)

(૨) **.....................................**

(PAN NO : ....)

બન્ને પુખ્તઉમરના, ધંધો : વેપાર, ધરમે તથા જાતે હીંન્દુ, રહેવાસી : .... 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 :

*રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) અને તાલુકે ઘાટલોડીયાના મોજે-ગામ બોડકદેવની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૫૦ (બોડકદેવ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૫૮ ક્ષેત્રફળ ૫૦૮૪ સમચોરસમીટરની ભાડાપટ્ટાની વાણીજ્ય ઉપયોગી બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા કંપનીની કુલ પટ્ટેદારની રૂઈએ પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદર જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.*

વધુમાં સદર મોજે-ગામ બોડકદેવની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૫૦ (બોડકદેવ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૫૮ ક્ષેત્રફળ ૫૦૮૪ સમચોરસમીટરની વાણીજ્ય ઉપયોગી બીનખેતીની જમીન અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીની આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ સદર જમીન કાયમી ભાડાપટ્ટે આપવા તેમના વાર્ષીક સાધારણ સભામાં ઠરાવવામાં આવેલ અને તે અંગેનો એક ઠરાવ નંબર- ૧૩૨, તારીખ ૨૭/૦૬/૨૦૧૪ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ અને તે અંગેનો ટેન્ડર બહાર પાડવામાં આવેલ જે અંગેની જાણ કરતી જાહેર નોટીસ તારીખ ૧૭/૦૯/૨૦૧૪ ના રોજ દૈનીક સમાચાર પત્ર "ડીએનએ" માં પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ જેમાં વિનસ બીલ્ડસ્પેસ પ્રાઈવેટ લીમીટેડએ સૌથી ઉંચી બોલી લાગાવતા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા અમો એકતરફવાળાની હાઈએસ્ટ બીડર તરીકે પસંદગી કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ અમો વિનસ બીલ્ડસ્પેસ પ્રાઈવેટ લીમીટેડએ સદર જમીનના અવેજની પુરેપુરી રકમ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં ભરપાઈ કરી દેતા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેમના તારીખ ૨૮/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજના પત્રથી સદર બીનખેતી વપરાશ માટેનો પ્લોટ એલોટ કરવામાં આવેલ અને ત્યારબાદ તારીખ ૨૩/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજ સદર જમીનનો સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા અમો એકતરફવાળાને સોંપવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ તેમના ઉપરોક્ત ટેન્ડરમાં દર્શાવેલ શરતોનું પાલન કરી તારીખ ૨૩/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજથી ૯૯ (નવ્વાણું) વર્ષ માટે સદર જમીનનો ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાને તારીખ ૦૮/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ કરી આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર-૧૭૦ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે રીતે અને ત્યારથી સદર જમીન અમો એકતરફવાળાની ભાડાપટ્ટાની રૂઇએ પટ્ટેદાર તરીકે કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

વધુમાં ત્યારબાદ સદર "વિનસ બીલ્ડસ્પેસ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ" નું નામ બદલવા અંગેની અરજી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ માં કરતા અમો એકતરફવાળાની અરજી માન્ય કરવામાં આવેલ અને ત્યારબાદ તેમના તારીખ ૦૮/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ આપવામાં આવેલ પ્રમાણપત્રથી "વિનસ બીલ્ડસ્પેસ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ" નું નામ બદલીને "ટાઈમ્સ બીલ્ડસ્પેસ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ" કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદર ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૫૦ (બોડકદેવ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૫૮ ક્ષેત્રફળ ૫૦૮૪ સમચોરસમીટરની ભાડાપટ્ટાની વાણીજ્ય ઉપયોગી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "ટાઈમ્સ સ્કવેર આર્કેડ-II" નામે ઓળખાતી વાણીજ્ય ઉપયોગી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જેનું બાંધકામ કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ તેમના કેસ નંબર : **BHNTI/NWZ/150316/GDR/A6109/R2/M1** તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર : **7912/150316/A6109/R2/M1**, તારીખ ૦૯/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજથી બાંધકામની પરવાનગી આપેલ છે ને તે મુજબ ફર્સ્ટ સેલર, સેકન્ડ સેલર તથા પાર્ટ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગની સુવિધા રાખવામાં આવેલ અને તેના ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરથી દસમાં માળ સુધી તથા તેના ઉપર સ્ટેર કેબીન તથા લીફ્ટ રૂમના બાંધકામની મંજુરી આપવામાં આવેલ કે જે સંપુર્ણ બીલ્ડીંગ "ટાઈમ્સ સ્કવેર આર્કેડ-II" નામે ઓળખાય છે જેનુ બાંધકામ હાલમાં જારી છે.

વધુમાં અમોએ તૈયાર કરેલ યોજના અનુસાર સદર "ટાઈમ્સ સ્કવેર આર્કેડ-II" નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ વિવિધ દુકાનો તથા ઓફીસો તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ જમીન સહીતની મિલકત જુદી જુદી વ્યક્તીઓને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ.

વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને એકતરફવાળાએ સદર "ટાઈમ્સ સ્કવેર આર્કેડ-II" નામે ઓળખાતી યોજનાનાં .... ફ્લોરમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર- ..... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર એટલે કે આશરે .... સમચોરસફુટ (બિલ્ટ-અપ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત જેનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદર મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે અમોએ તમોને કુલ અભરામ નદાવે રૂા........................./- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર દુકાન/ઓફીસ 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 તમામને તે બંધનકર્તા રહેશે.

: બાનાખતના કરારની શરતો :

૧.એ) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી કુલ અભરામ રૂા................../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) માં વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે જે પૈકી સદર મિલકતના બાના પેટે રૂા................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ એકતરફવાળાને 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.

બી) વધુમાં બાકીના અવેજની રકમ રૂા.................../- (અંકે રૂપિયા ....પુરા) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને પરસ્પર સમજુતી થયા મુજબ ચુકવી આપવાના રહેશે.

૨. આ બાનાખતના કરારની સમય મર્યાદા સદર મિલકતનું બાંધકામ સંપુર્ણ રીતે પુર્ણ થયેથી અને તે અંગેની લેખીત જાણ કર્યાની તારીખથી ૧ (એક) માસની રાખવામાં આવેલ છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં સદર મુદતમાં વધારો કરવાની જરૂર જણાય તો એકતરફવાળાની મનસુફીથી તેમા યોગ્ય મુદતનો વધારો કરી શકાશે તેમ છતા બીજીતરફવાળાએ ઉપર કલમ-૧ પેટા કલમ (બી) માં જણાવ્યા પ્રમાણેની રકમ નિયત તારીખે એકતરફવાળાને ચુકવી આપનાવી રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) તેમજ બાંધકામ કરવામાં વધારો સમય લાગેલ છે તેમ કારણ આપીને બીજીતરફવાળા પેમેન્ટ રોકી શકશે નહીં જેની આથી બીજીતરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૩. વધુમાં માલ સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફતો આવવાના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરક્યુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાના રહેશે નહી, પરંતુ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે એટલુંજ નહી પરંતુ તેવા કારણોસર બીજીતરફવાળા પેમેન્ટ રોકી શકશે નહી અને તેવુ પેમેન્ટ બીજીતરફવાળાએ નિયત કરેલ મુદતમાં ચુકવવાની રહેશે.

૪. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર ૨૪% ના દરે વ્યાજે નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાળાને ચુકવે નહી તો "એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તથા ચુકવી આપેલ રકમ ફોરફીટ કરવા હક્કદાર થશે" અને તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં થયેલ આ બાનાખતનો કરાર રદ બાતલ થશે અને એકતરફવાળા સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં તે રદ કરી શકશે તે નોંધાવી શકશે તેની આથી સત્તા અને અધિકારી આપવામાં આવેલ છે અને એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ એકતરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે, પરંતુ જો બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ ૧ (એક) માસની મુદતમાં પુરી થયા બાદ દિન સાતમાં સદર રકમ ઉપર ૨૪% વ્યાજ સહીત ભરી દે તો એકતરફવાળા ઉપર મુજબની કાર્યવાહી કરશે નહી.

૫. વધુમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી વગર) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને જો કોઇ સંજોગોમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ સંપુર્ણ કરવા તેમજ બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા આ બાનાખતમાં જણાવેલ મુદત કરતા વધારે સમય લાગે તો અમો એકતરફવાળા ઉપર કલમ-૨ માં જણાવ્યા પ્રમાણે આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં વધારો કરી શકશે અને તેમ થતા તમો બીજીતરફવાળાને કોઇ નુકશાન થાય તો તમો બીજીતરફવાળા તે માંગવા હક્કદાર રહેશે નહી એટલુંજ નહી પરંતુ આ કરાર હેઠળ ચુકવેલ રકમ ઉપર વ્યાજ માંગી શકશે નહી.

૬. વધુમાં ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ તારીખ ૦૯/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજથી મંજુર કરાવેલ પ્લાન અમો બીજીતરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે તેમજ અન્ય લીગલ ડોક્યુમેન્ટો પણ તમો બીજીતરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે અમારે કોઇપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તે તો રદ્દબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં તેમા ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એકતરફવાળા રીવાઇઝ્ડ પ્લાન મંજુર કરવાના હક્કદાર છે અને તેમ છતા વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાઇઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ સ્પેસીફીકેશનમાં સુધારો-વધારો કરવાનો થાય અને તેના કારણે વધારાનો ખર્ચ થાય તો તે ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાના રહેશે.

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

(i) ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડનું ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ, કેબલ્સ, સબ-સ્ટેશન તથા અને ઇક્વીપમેન્ટ તબદીલી કરવાના ચાર્જીસ, સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ તથા અન્ય ડીપોઝીટ તેમજ તે અંગેના અન્ય તમામ પ્રકારના ખર્ચા, ચાર્જીસ બીજીતરફવાળાએ આપવાના રહેશે.

(ii) અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ચાર્જીસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, એસેસમેન્ટ ચાર્જીસ, સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ તથા અન્ય પ્રકારના ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ્સ તેમજ તે અંગેના અન્ય તમામ પ્રકારના ખર્ચા બીજીતરફવાળાએ આપવાના રહેશે.

(iii) 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.

(iv) સદર મિલકતના ટેમ્પરરી મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે જેનો ઉપયોગ એકતરફવાળા સદર નિયત સમયમર્યાદા માટે સદર બિલ્ડીંગના મેઇન્ટેનન્સ માટે કરશે જે એકતરફવાળાએ પરત આપવાના રહેશે નહી કે મેઇન્ટેનન્સ અંગેના કોઇ બીલો કે હીસાબ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપવાના રહેશે નહી કે તેનો કોઇ હીસાબ બીજીતરફવાળા માંગી શકશે નહી.

(v) સદર બિલ્ડીંગના કાયમી મેઇન્ટનન્સ પેટે એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ એકતરફવાળા સદર યોજના માટે

બનાવવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વીસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુંજ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખતા નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

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

(vii) ઉપરોક્ત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઇ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર મિલતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતા રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઇ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્ષો, વેરા 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.

૮. વધુમાં ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ તારીખ ૨૩/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજથી ૯૯ (નવ્વાણું) વર્ષ માટે સદર જમીનનો ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાને તારીખ ૦૮/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ કરી આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર-૧૭૦ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે ભાડાપટ્ટાની શરતો બીજીતરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાણાર દરેક સભાસદોએ પાલન કરવાનું રહેશે.

૯. વધુમાં એકતરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે નિષ્ણાંત એન્જીનીયર્સ, આર્કીટેક્ટ, ટેકનીશીયન્સની સલાહ સુચનો મુજબ સદર મિલકતનું બાંધકામ કરશે જેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઇપણ જાતની તકારાર કરવાની રહેંશે નહિ.

૧૦. વધુમાં બીજીતરફવાળા સદર મિલકતના અંદરના ભાગે જે બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેના મટીરીયલમાં ફેરફાર કરવા માંગતા હોય તો તે અંગેની જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જો તેવો ફેરફાર કરી શકાય તેમ હોય તો જ એકતરફવાળા તેવો ફેરફાર કરશે અને તેવા ફેરફાર માટે એક્તરફવાળા જે વધારાનો ચાર્જ નક્કી કરે તે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. વધુમાં બીજીતરફવાળા સદર મિલકતમાં થનાર બાંધકામ અંગે કોઇ બીલ, એસ્ટીમેટ કે તેવા પ્રકારના કોઇ કાગળો માંગી શકશે નહી કે તે અંગે કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૧૨. સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત બીજીતરફવાળાની તરફેણમાંજ થશે. બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના હક્કો વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ અન્ય કોઇને તબદીલ કરવા હક્કદાર બનશે નહીં.

૧૩. વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યા સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઇ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા- ૮ ની રકમ ના ભરપાઇ કરે ત્યા સુધી કોઇ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના

કરારવાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહી અને તેમાં એકતરફવાળાનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

૧૪. વધુમાં વેચાણ દસ્તાવેજ પછી સદર મિલકતના ભરવાના આવતા તમામ મ્યુનિસીપલ ટેક્ષો, ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ, વોટર ચાર્જીસ, અન્ય ટેક્ષો વેરાઓ ઈત્યાદી તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના છે અને રહેશે.

૧૫. 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 કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

૧૬. વધુમાં બીજીતરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલતા બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દીન ૩ (ત્રણ) 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 કોઈ લેખીત જાણ એકતરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એન્જીનીયરો સાથે ક્યારેક પણ કોઈ વાદ-વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહીં કે તેમની સાથે સદર મિલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૧૭. વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ વાણીજ્ય હેતુસરજ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

૧૮. વધુમાં એકતરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ "ટાઈમ્સ સ્કવેર આર્કેડ-II" એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તી કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી, પરંતુ એકતરફવાળાને સદર નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

૧૯. વધુમાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જે વેચાણ અવેજની રકમ આપેલ છે તે ફક્ત મિલકતની આવેલ છે, પણ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી કોમન સુવિધાઓ જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી માટે કોઈ અવેજ લેતા નથી તેથી બીજીતરફવાળાને તે અંગે કોઈ માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થતો નથી કે થશે નહીં, પણ બીજીતરફવાળા પોતાની મિલકતનો વાપરાશ સારી રીતે કરી શકે તે હેતુથી એકતરફવાળાએ સદર કોમન સુવિધાઓ વાપરવા-ભોગવવા બીજીતરફવાળાને આપેલ છે.

૨૦. વધુમાં એકતરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમાં કોમન યુઝ માટે મુલાકાતીઓએ રાહ જોવાની જગ્યા, બેકઅપ ડી.જી. જનરેટર, ઈન્ટીગ્રેટેડ સીક્યુરીટી સીસ્ટમ, ફાયર સેફ્ટી ઈત્યાદી જેવી સુવિધાઓ પોતાના મરજી મુજબ આપશે તેમાં ફેરફાર કરવાના તમામ હક્કો એકતરફવાળાના રહેશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઈડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાળા જે કોઈ સર્વિસ પ્રોવાઈડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજીતરવાળાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઈ ચાર્જીસ એકતરફવાળા નક્કી કરે તે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વીસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે.

૨૧. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, કોર્પોરેટ રીસેપ્શન તથા મુલાકાતીઓએ રાહ જોવાની જગ્યા, બેકઅપ ડી.જી. જનરેટર, ઇન્ટીગ્રેટેડ સીક્યુરીટી સીસ્ટમ, ફાયર સેફ્ટી ઈત્યાદી 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 કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.

૨૨. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટનેન્સ અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ 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 મેઈન્ટેનન્સ 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 લઈ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૨૩. 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 કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ 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 કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨૪. વધુમાં સદર મિલકતના બહારી રંગ-રોગાન તથા ડીઝાઈન, એલીવેશનમાં બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ બદલાવ કરવાનો રહેંશે નહી, પરંતુ સદર સ્કીમનું સૌંદર્ય હંમેશા જાળવી રાખવાનો રહેંશે તેમજ ભવિષ્યમાં પોતાના મિલકતમા ક્યારેય પણ રીનોવેશન કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તે તેવુ રીનોવેશન બિલ્ડીંગના અન્ય સભાસદોને અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે કરવાનું રહેંશે એટલે કે કોઈપણ જાતનુ ન્યુસન્સ કરવાનો રહેંશે નહી જો તેમ કરવામાં કસુર કરવામાં આવે તો તેથી જે નુકશાન થાય તે તથા તે અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચ પેનલ્ટી સહિત બીજીતરફવાળાએ તેવી રકમ સદર બિલ્ડીંગના વહીવટ માટે બનાવેલ સંસ્થાને આપવાની રહેંશે.

૨૫. વધુમાં સદર બિલ્ડીંગના ફર્સ્ટ અને સેકન્ડ સેલર (ભોયરા) માં તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગની સુવીધા મુકવામાં આવેલ છે જે અંગેના લે-આઉટ પ્લાન એકતરફવાળાએ તૈયાર કરેલ છે તે અંગે ભવિષ્યમાં વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર એકતરફવાળા તથા સર્વીસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબ દરેક સભાસદે પોતાનું અંગત/ખાનગી વાહન પાર્ક કરવાનુ રહેશે અને જરૂર પડે દરેક સભાસદને એલોટેડ પાર્કીંગ આપવામાં આવશે અને જે તે સભાસદોએ તેમને એલોટ કરેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં પોતાનું અંગત /ખાનગી વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે કોઈ હક્ક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં.

૨૬. વધુમાં ભવિષ્યે સદર જમીનમાં વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ પ્રમાણે બાંધકામ કરવાનો હક્ક માત્ર અમો એકતરફવાળાનો જ રહેશે અને તેવા વધારાના બાંધકામનો અમો એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તે રીતે વ્યય કે વ્યવસ્થા કરવા હક્કદાર છીએ અને તેમ થવાથી સદરહુ જમીનમાં બીજીતરફવાળાનો જે કોઈ હક્ક, હિસ્સો આવેલ છે તેમા પ્રમાણસરનો ઘટાડો થાય તેવુ બનશે જે બીજીતરફવાળાને કબુંલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેંશે અને તેની સામે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી, એટલુ જ નહી પરંતુ તે અંગે કોઈપણ પ્રકારનું વળતર માંગવા હક્કદાર નથી અને રહેંશે પણ નહી. તેમજ બીજીતરફવાળાની પરવાનગી વગર એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા રીવાઈઝ્ડ પ્લાન, એફીડેવીટો, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મંજુર કરાવી શકશે અને તે બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણપણે બંધનકર્તા રહેશે તેમ છતા તેવા વધારાના બાંધકામ કરવા અંગે જે કોઈ પ્લાનો, પરવાનગીઓ જે તે માન્ય ઓથોરીટી પાસેથી લેવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો તેવી અરજીઓ, એફીડેવીટો, સોંગદનામા, પાવર ઓફ એટર્ની, પ્લાનો વિગેરેમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા વતી સહીઓ કરી શકશે તે અંગે આથી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને સત્તા આપે છે એટલુંજ નહીં પરંતુ જો બીજીતરફવાળાની પોતે જાતે તેવા અરજીઓ, એફીડેવીટો, સોંગદનામા, પાવર ઓફ એટર્ની, પ્લાનો વિગેરેમાં સહીઓની જરૂરીયાત થાય તો બીજીતરફવાળાએ વિના તકરારે સહીઓ કરી આપવાની રહેંશે તેમજ તેવુ બાંધકામ કરવા અંગે સંપુર્ણ રીતે સાથ સહકાર આપવાનો રહેંશે.

૨૭. વધુમાં સદર મિલકતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલુંજ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં.

૨૮. વધુમાં દરેક દુકાન તથા ઓફીસના વેચાણ લેનારાઓને તેમના દુકાનની આગળ એકતરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ પોતાનુ બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી એકતરફવાળાની કાયમી રહેશે અને તેનો એકતરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૨૯. 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 કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.

૩૦. વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે કરાવી લેવાનું રહેશે અને જેથી કરીને ભવિષ્યમાં કુદરતી આફતોથી જે નુકશાન થાય તે અંગેનું વળતર મેળવી શકાય અને તેવી પોલીસી માંથી જે રકમ મળે તે રકમ તેવી કુત્રીમ અને કુદરતી આફતોના કારણે સદર મિલકતને જે કાંઈ નુકશાન થયો હોય તે રીપેર કરવાનુ રહેશે, નવુ બાંધકામ કરવાનું થાય કે જે યોગ્ય લાગે તે કરી શકાય.

૩૧. વધુમાં બીજીતરફવાળા સદર મિલકત અંગે જેટલી રકમ ચુકવશે તેની પહોંચ એકતરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવશે પહોંચ સિવાય પેમેન્ટ ચુકવી આપ્યાની તકરાર ચાલશે નહીં.

૩૨. સદર મિલકતની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ તેમજ પેરા-૭ મા દર્શાવેલ રકમ મળેથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરેથી અને સદર મિલકતનું બીલ્ડીંગ યુઝ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મળ્યા બાદ (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી વગર) સદર મિલકતનો ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાના નામનો લખી આપી તે નોંધાવી આપવાનો છે અને તેનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજીતરફવાળાને અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપવાનો રહેશે.

૩૩. 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.

૩૪. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની મુદતમા કે મુદત પુરી થતા સુધીમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને બાનાખતની શરતો મુજબ અનુસરીને તમોને તેનો પાક્કો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી સદર મિલકતનો કબજો આપવા તૈયાર અને ખુશી હોઈએ તેમ છતા તમો અમોને બાકી રહેતો અવેજ આપીને અમારી પાસેથી પાક્કો વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરાવી લો અથવા પેરા - ૭ મા દર્શાવેલ કોઈ રકમ ના ભરો તો અમો એકતરફવાળા તેવી રકમ ભરવા તમોને દીન ૧૫ (પંદર) ની નોટીસ આપીશું અને તેમ છતાં નોટીસમાં દર્શાવેલ મુદતમાં તેવી રકમ ના ભરપાઈ કરો તો અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપેલી તમામ રકમ ફોરફીટ કરવા હક્કદાર છે અને તે અંગેની નોટીસ અમો તમોને આપેથી આ બાનાખતના કરારનો અંત આવશે અને તે અંગે અન્ય બીજા કોઈપણ જાતના લખાણો, કેન્સલેશન કરવાના રહેશે નહીં અને તે રીતે આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવાની ઈરરીવોકેબલ સત્તા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આપેલ છે તેમજ જરૂર પડે તો એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી શકશે તે નોંધાવી શકશે અને તે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે અને ત્યારબાદ સદર મિલકત ઉપર બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ હક્ક, હીત, હીસ્સો દાવો કે ઈલાખો રહેશે નહી અને એકતરફવાળા સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર બનશે.

૩૫. વધુમાં એકતરફવાળાએ સદર યોજનાના જાહેરાત માટે બ્રોસર, પેમ્પલેટ છાપેલ છે અને હોર્ડીંગ્સ પણ મુકેલ છે જે ફક્ત સદર યોજનાના જાહેરાત માટે કરેલ છે જેમા કેટલીક ભુલો રહી ગયેલ તેમ હોઈ શકે તેથી તે તમામ આ બાનાખતના કરારનો ભાગ નથી કે ભવિષ્યમાં તેના આધારે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેનો કોઇ કાનુની ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં.

૩૬. વધુમાં એકતરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થે સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં સુધારા વધારા કરવાનું હશે તો એકતરફવાળા તેવી શરતોમાં ફેરફાર તથા ઉમેરો બીજીતરફવાળાની સંમતી વગર કરી શકશે જે બીજીતરફવાળાને માન્ય 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 કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૩૮. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા તેનો નિકાલ ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કન્સોલીડેશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ નિમી લાવવાના રહેશે જેમાં દરેક પક્ષકારે એક - એક આર્બીટ્રેટર

નિમવાના રહેશે અને આપણે બન્ને પક્ષકારોએ નિમેલ આર્બીટ્રેટર અન્ય એક આર્બીટ્રેટરની નિમણુક કરી શકશે અને તેઓ જે કોઇ નિર્ણય લે તે બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે અને તેઓ જે કોઇ સૂચનો કે હુકમો કરે તેનુ પાલન કરવાનુ રહેશે.

૩૯. વધુમાં સદર યોજનામાં આવેલ દુકાનો/ઓફીસોવાળી મિલકતો વિવિધ ઈસમો, પેઢી, સંસ્થાને વેચાણ આપવા તે અંગેનો બાનાખત કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા એકતરફવાળા ટાઈમ્સ બીલ્ડસ્પેસ પ્રાઈવેટ લીમીટેડની બોર્ડ ઓફ ડીરેક્ટર્સની કમીટીમાં તારીખ ૧૬/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ મળેલી મીટીંગમાં કરવામાં આવેલ ઠરાવ થી સદર યોજનામાં આવેલ દુકાનો/ઓફીસોવાળી મિલકતો વિવિધ ઈસમોને વેચાણ આપવા તે અંગેના બાનાખતના કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો તથા તેને સંલગ્ન તમામ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ કરવા કંપનીના ડાયરેક્ટરશ્રી ચિરાગકુમાર છગનભાઇ પટોળીયાને સર્વાનુંમતે સત્તા અને અધિકાર આપવામાં આવેલ છે અને તે આધારે આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા કંપનીએ સહીસિક્કા કરેલા છે તે ઠરાવ આજરોજ અમલમાં છે.

૪૦. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પરીશીષ્ટ-૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) અને તાલુકે ઘાટલોડીયાના મોજે-ગામ બોડકદેવની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૫૦ (બોડકદેવ) ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૩૫૮ ક્ષેત્રફળ ૫૦૮૪ સમચોરસમીટરની ભાડાપટ્ટાની વાણીજ્ય ઉપયોગી બીનખેતીની જમીન...

સદર જમીનનાં ખુટચારની વિગત :

પુર્વે : ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૩/૧
પશ્ચિમે : ૨૪ મીટર ટી.પી. રોડ
ઉત્તરે : ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૪+૧૧૫
દક્ષીણે : ૧૮ મીટર ટી.પી. રોડ

પરીશીષ્ટ-૨

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) અને તાલુકે ઘાટલોડીયાના મોજે-ગામ બોડકદેવની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૫૦ (બોડકદેવ) ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૩૫૮ ક્ષેત્રફળ ૫૦૮૪ સમચોરસમીટરની ભાડાપટ્ટાની વાણીજ્ય ઉપયોગી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "ટાઈમ્સ સ્કવેર આર્કેડ-II" નામે ઓળખાતી યોજનાનાં .... ફ્લોરમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર- .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર એટલે કે આશરે .... સમચોરસફુટ (બિલ્ટ-અપ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત...

સદર મિલકતના ખુંટચારની વિગત :

પુર્વે : ....
પશ્ચિમે : ....
ઉત્તરે : ....
દક્ષીણે : ....

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૨ 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 કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એક્જીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

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

અત્રે .... મતુ *અત્રે .... શાખ*

એકતરફવાળાઃ **સાક્ષીઓ**

"**ટાઈમ્સ બીલ્ડસ્પેસ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ,** *એ નામની કંપનીના વતી અને તરફથી તેના ડાયરેક્ટરશ્રી ચિરાગકુમાર છગનભાઈ પટોળીયા*

ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ–૩૨ હેઠળનું પરીશીષ્ટ

એકતરફવાળાઃ **ફોટો ડાબા હાથનાં અગુઠાનું નિશાન**

"**ટાઈમ્સ બીલ્ડસ્પેસ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ,** *એ નામની કંપનીના વતી અને તરફથી તેના ડાયરેક્ટરશ્રી ચિરાગકુમાર છગનભાઈ પટોળીયા*

બીજીતરફવાળા :

(૧)..

(૨) ....