બાનાખતનો કરાર

(કબજા સિવાયનો)

અમો/ લખી આપનાર :-	મેસર્સ.સ્વસ્તિક રીયલ્ટીઝ
એકતરફવાળા	**PAN :- ADAFS0456K**
પ્રમોટર	એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ :-ગ્રાઉન્ડ ફલોર, બ્લોક નં.એ, માનવ મંદિર ફલેટ,રમણનગર સોસાયટી, મણીનગર, અમદાવાદ-૮ ખાતે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો (૧) રજનીભાઈ આનંદભાઈ રાજપરા પુખ્તવયના, ધર્મે :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર, (૨) જતીન કનુભાઇ કોટડીયા પુખ્તવયના, ધર્મે :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર, ઠેકાણું :- ગ્રાઉન્ડ ફલોર, બ્લોક નં.એ, માનવ મંદિર ફલેટ,રમણનગર સોસાયટી, મણીનગર, અમદાવાદ-૮.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''અમો એક તરફવાળા'' અને/અગર ''એકતરફવાળા / પ્રમોટર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા તથા એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો,વહીવટકર્તાઓ તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો,એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

તમો લખાવી લેનારા :-
બીજી તરફવાળા
એલોટી

(૧) ....

PAN :

ઉ.વ......., ધર્મે :- હિન્દુ, ધંધો :- નોકરી/વેપાર

Aadhar No :-.......................................

(૨) ....

PAN : A

ઉ.વ......., ધર્મે :- હિન્દુ, ધંધો :- નોકરી/ઘરકામ

Aadhar No :- ....

બન્ને રહેવાસી :- ....

....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''તમો બીજી તરફવાળા'' અને/અગર '' બીજીતરફવાળા /એલોટી'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજી તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ,વાલી,વારસો, સકસેર્સ, એસાઈની ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

-: જત :-

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ)ના મણિનગર તાલુકાના મોજે રાજપુર-હિરપુરની સીમના જુના સર્વે નં.૧૭૬ પૈકી, ૧૭૭ પૈકી તથા ૨૩૦ પૈકીની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૨૪ માં થતાં આપવામાં આવેલ પ્લોટ નં.૧૬૯/૩ ની કુલ સઘળી૧૮૩૪૬ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની

જમીન પૈકી (૧૪૭૬.૬૩ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તા.૨૩-૧૧-૨૦૦૬ નારોજ એપ્રુવ પ્લાન મુજબ કબજા સિવાયની) બાકી રહેતી કુલ સઘળી ૧૬૮૬૯.૪૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ ૯૬૦૧.૧૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ દક્ષિણ-પુર્વ દિશાના ખુણા તરફની આશરે ૨૧૯૦.૬૨ ચો.વાર એટલે કે ૧૮૩૧.૬૩ ચો.મીટર પ્લોટ એરીયાની જમીન જેની ઉપર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબના બ્લોક નં.ઇ+એફ+જી ના બાંધકામ કરવાના હક્કો સાથેની કુલ સઘળી નેટ પ્લોટ એરીયાની જમીન તથા સદર જમીન ઉપર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ કોમન પ્લોટ, રોડ, રસ્તા વિગેરેની જોગવાઈ કરેલ તે કોમન પ્લોટ, રોડ, રસ્તાની કુલ સઘળી જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ આશરે ૧૫૫૩.૩૮ ચો.વાર ક્ષેત્રફળની જમીનમાં હરહમેંશ માટે કાયમી આવવા-જવાના તથા સંયુક્ત વાપરવાના હક્કો સાથેની જમીન એમ કુલ મળી ૩૭૪૪ ચો.વાર એટલે કે ૩૧૩૦.૪૩ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>** માં દર્શાવેલ છે, જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન પ્રમોટરની કુલ, સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઇનાં કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર જમીન તેના અગાઉના માલિક M/s.Takshashila Realties Private Ltd, એ નામની પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપનીના વતી અને તરફથી તેના ડીરેકટર શ્રી નરેન્દ્ર દેવરાજભાઈ કાનાણી પાસેથી અમો એક તરફવાળા પ્રમોટર મેસર્સ.સ્વસ્તિક રીયલ્ટીઝ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ કાયદેસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. અને તે મુજબનો કાયદેસરનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કેચરીમાં તા.૦૩-૦૫-૨૦૧૮ નારોજ રજીસ્ટ્રેશન નં.૫૧૫૧ થી નોંધાયેલ છે. જે બદલ ગામ નમુના નં.૬ ના હક્કપત્રકમાં તા.૦૫-૦૫-૨૦૧૮ નારોજ ફેરફાર નોંધ નં.૩૧૬૧૧ થી નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતાં વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તા.૦૩-૦૭-૨૦૧૮ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(સી) મજકુર જમીન કલેકટર સાહેબ શ્રી, અમદાવાદના દ્વારા તા.૧૦-૧૨-૨૦૦૪ ના રોજ તેમના હુકમ નં. સી.ડી.સી/એનએ/એસઆર/૨૧/૨૦૦૪ નારોજ તેમના

હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાનો હુકમ કરેલ (જેને હવે પછી બિનખેતીની પરવાનગી એ રીતે સંબોંધવામાં આવશે.)

(ડી) મજકુર જમીન ઉપર એક તરફવાળા પ્રમોટરે "**તક્ષશીલા કોલોનીયલ્સ**" એ નામની રહેણાંકીય યોજના બ્લોક નં.ઇ+એફ+જી કે જેમાં ભોંયરુ, ભોંયતળીયાથી ૭ માં માળ સુધીનાં બાંધકામમાં કુલ ૩ (જોઈન્ટ બ્લોક) તથા સહીયારા વિસ્તારમાં જુદી જુદી સુવિધાઓ અને સગવડતાઓ મુકવામાં આવનાર છે કે જે બિલ્ડીંગ તથા તેની સહિયારી સુવિધાઓ અને સગવડતાઓને સંયુક્ત રીતે હવે પછી મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેવી મજકુર યોજના મુકેલ છે.

(ઇ) એકતરફવાળા પ્રમોટરે મજકુર યોજના બ્લોક નં.ઇ+એફ+જી એમ ત્રણ બ્લોકમાં વિકસીત કરવાનું નક્કી કરેલ છે જે પૈકી કુલ-૩(ત્રણ) રહેણાંકીય બિલ્ડીંગ કે જે (૧) બ્લોક નં."ઇ" માં ભોંયતળીયેથી + ૭(સાત) માળ, (૨) બ્લોક નં."એફ" માં ભોંયતળીયેથી + ૭(સાત) માળ તથા (૩) બ્લોક નં."જી" માં ભોંયતળીયેથી + ૭(સાત) માળનું એ રીતે વિકસાવવાનું નક્કી કરેલ છે.

(એફ) વધુમાં એકતરફવાળા પ્રમોટર મેસર્સ.સ્વસ્તિક રીયલ્ટીઝ,એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ "**તક્ષશીલા કોલોનીયલ્સ**" એ નામની રહેણાંકીય યોજનામા બ્લોક નં.ઇ+એફ+જી એમ-૩(ત્રણ) રહેણાંકીય હેતુનું બાંધકામ કરવાના પ્લાન અને પરમીશન ડેપ્યુટી મ્યુનિસીપલ કમિશ્નર સાહેબશ્રી, મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન(દક્ષિણ ઝોન), અમદાવાદના દ્વારા તા.૧૮-૧૧-૨૦૧૬ નારોજ તેમના રેફરન્સ નં. BLNTS/SZ/081215/GDR/A565/RO/M1 થી મંજુર કરેલ તથા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી તેમની રજાચિઠ્ઠી(કમેન્સમેન્ટ લેટર) નં.7361/081215/A5465/RO/M1 થી આપવામાં આવેલ (જેને હવે પછી મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). આ બાનાખતનો કરાર જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠી આ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી જોડેલ છે. એકતરફવાળા પ્રમોટરે મજકુર જમીન ઉપર " બ્લોક નં.ઇ+એફ+જી" માં ભોંયરૂ(સેલર) તથા ૧ થી ૭ (સાત) માળ સુધીનું બાંધકામ કરવા સારુના સુચિત નકશાઓ તૈયાર કરેલ છે. અને તે મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ છે. મજકુર યોજનામાં કોઈપણ જાતના સુધારા-વધારાઓ કરવામાં આવે તેમાં બીજીતરફવાળા એલોટીએ કોઈપણ જાતના વાંધો કે તકરાર કરવાના રહેશે નહીં.

વધુમાં એકતરફવાળા પ્રમોટર મેસર્સ.સ્વસ્તિક રીયલ્ટીઝ,એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર જમીનમાં **"તક્ષશીલા કોલોનીયલ્સ"** એ નામની રહેણાંકીય યોજનામાં બ્લોક નં.ઇ+એફ એમ-૨(બે) રહેણાંકીય હેતુનું બાંધકામ કરવાના રીવાઇઝ પ્લાન અને પરમીશન ડેપ્યુટી મ્યુનિસીપલ કમિશ્નર સાહેબશ્રી, મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન(દક્ષિણ ઝોન), અમદાવાદના દ્વારા તા.૧૦-૦૮-૨૦૨૨ નારોજ તેમના રેફરન્સ નં. BLNTS/SZ/081215/GDR/A5465/R1/M1 થી મંજુર કરેલ તથા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી તેમની રજાચિઠ્ઠી(કમેન્સમેન્ટ લેટર) નં.12188/081215/A5465/R1/M1 થી આપવામાં આવેલ.

(જી) મજકુર યોજના પૈકીની ખુલ્લી જમીન, સીડી, લીફ્ટ, લોંબી, ફાયર એસ્કેપ, સહીયારો પ્રવેશ દ્વાર, સહીયારુ ધાંબુ, ભોંયરૂ(સેલર) પાર્કિંગ, ઇલેક્ટ્રીક મીટર રૂમ, પાણીની ટાંકી, પાણીનો પંપ, મોટર પંખા, કોમ્પ્રેશર, મુખ્ય ગટરનાં ભાગો તેમજ અન્ય તમામ જે સહીયારા વપરાશ, ઉપયોગમાં આવનાર સુવિધા અને સગવડતાઓ આ યોજનામાં મુકવામાં આવનાર હોય તે તમામ હવે પછી સયુંકત રીતે ‘‘કોમન એરીયા’’ તરીકે સંબોધવામાં આવશે. કોમન એરીયામાં સમાવેશ થતી સગવડતાઓ અને સુવિધાઓનો મજકુર યોજનામાં બીજીતરફવાળા એલોટીએ ભોંયતળીયેથી વણવહેંચાયેલ રીતે ઉપયોગ કરી શકશે.

(એચ) અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા પ્રમોટરની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઇનાં કોઇપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને વિકાસ કરવાનો મજકુર યોજનામાં તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાની તેમજ તેને આનુષાંગીક વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારવાનો એકતરફવાળા પ્રમોટરને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(આઇ)બીજીતરફવાળા એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનીટ વેચાણ રાખવાની ઇચ્છા હોઇ એકતરફવાળા પ્રમોટર તથા બીજીતરફવાળા એલોટી વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચા વિચારણા અનુસંધાને એકતરફવાળા પ્રમોટરે મજકુર **"તક્ષશીલા કોલોનીયલ્સ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નં.**“........”** ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં......... ની........... ચોરસ

મીટર(કારપેટ એરીયા), ... ચોરસમીટર (૧-બાલ્કની), ... ચોરસ મીટર(૧-વોસ રૂમ),એમ કુલ મળી .... સમ ચો.મીટર(કુલ કારપેટ એરીયા), ... ચો.વાર એટલે કે .... ચો.મીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા),....... ચો.વાર એટલે કે .... ચો.મીટર(સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા) ના બાંધકામવાળી સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી બાનાખતના કરારમાં "**મજકુર ફલેટ**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) જેના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે **"પરિશીષ્ટ-બી"** માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર ફલેટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસ મીટરનાં હક્કો સહિત **(વગર વહેચાંયેલ હિસ્સો)** તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના **પરિશિષ્ટ-ર** માં દર્શાવેલ તે મુજબ વાપરવાનાં વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની સધળી મિલકત બીજીતરફવાળા એલોટીને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

મજકુર ફલેટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સયુંકત રીતે "**મજકુર મિલકત**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. તેનું વર્ણન આ સાથેના "**પરિશીષ્ટ-એ**" માં દર્શાવેલ છે.

મજકુર ફલેટની આંતરીક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર ફલેટની બાહ્ય દિવાલ, બાલ્કની,વોશ, એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર ફલેટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(જે) બીજીતરફવાળા એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઇએ આ કરારનાં એકતરફવાળા પ્રમોટરે મજકુર યોજનાની સંપુર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેશીફીકેશન, ડીઝાઇન કે જે એકતરફવાળા પ્રમોટરનાં અધિકૃત આર્કિટેક અમિતવિક્રમ એસ.શર્મા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તેની વિગતો તેમજ મજકુર જમીનમાં અન્ય ટાઇટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર એરીયાના કોમન એરીયાની વિગતો કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬**(મજકુર એક્ટ)** તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ,૨૦૧૭(મજકુર રુલ્સ) મુજબ જરૂરી છે અને તેની બીજીતરફવાળા એલોટી પોતે જાતે અગર તેમનાં કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે. તે અંગે બીજીતરફવાળા એલોટીને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(એચ) મજકુર ફલેટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને બાનાખત કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન થયેથી એકતરફવાળા પ્રમોટર અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ) મેળવી લેવાનું રહેશે. ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધીન બીજીતરફવાળા એલોટીની તરફેણમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે. મજકુર યોજનાની મજકુર જમીન વિકાસ કરવા સારુ જમીન ક્ષેત્રફળ 1831.63 ચોરસ મીટર થાય છે. મજકુર જમીનનો સમાવેશ R1 ઝોનમાં થાય છે જેમા 1.8+0.9 (વેચાતી મળવાપાત્ર) ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઇ) મળવાપાત્ર છે જે પૈકી પ્રમોટરે 7709.83 ચોરસ મીટરની (એફ.એસ.આઇ) વાપરેલ છે અને તે સમયનાં બાંધકામને લગતાં નિયમો અને અધિકૃત અધિકારીની પરવાનગી મેળવીને બાકી રહેતી (એફએસઆઇ) પ્રમોટર ભવિષ્યમાં મજકુર જમીન ઉપર ગમે ત્યારે વાપરવા હક્કદાર છે અને એક તરફવાળા પ્રમોટર કે અન્ય અધિકૃત વ્યકિત મજકુર યોજનાનો વિકાસ કરવા હક્કદાર છે.

(કે) મજકુર યોજનાની મિલકત અનુસંધાને એકતરફવાળા પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ દ્વારા તારીખ ૧૧-૧૦-૨૦૧૮ નારોજ રજીસ્ટર્ડ નંબર **PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/ RAA03662/111018** થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધણીનું સર્ટીફિકેટ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી દર્શાવેલ છે.

વધુમાં સદર કોમન સેવાઓના ચાર્જ તથા જાળવણીના મેઈન્ટેનન્સ માટે "તક્ષશીલા કોલોનીયલ્સ કો.ઓ.હાઉસીંગ સર્વિસ સોસાયટી લી" કે જે જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ(શહેર) અમદાવાદના દ્વારા તા.૧૩-૬-૨૦૧૯ નારોજ રજીસ્ટ્રેશન ક્રમાંક નં. REG/AHD/SA(HAA) 12230/2019 સને-૨૦૧૯ નારોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ સર્વિસ સોસાયટી છે.(જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મેઈનટેન્સ સોસાયટી" અને/અગર "સદરહુ સોસાયટી" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(એલ) બીજીતરફવાળા એલોટી મજકુર ફલેટનાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી **રૂા.............../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** એકતરફવાળા પ્રમોટરને બુકીંગ/ બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-

૧૩ ની જોગવાઇ મુજબ તેમજ નોંધણી અધિનીયમ-૧૯૦૮ ની જોગવાઇ મુજબ મજકુર મિલકતનો બાનાખતનો કરાર બીજીતરફવાળા એલોટીની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

(એમ) અને એ રીતે એકતરફવાળા પ્રમોટર તથા બીજીતરફવાળા એલોટી મજકુર મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાતરી, બાંહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મિલકત એકતરફવાળા પ્રમોટરે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા એલોટીને કુલ **રૂા............/-અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો બાનાખતનો કરાર બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોને આધિન કરવામાં આવેલ છે.

શરતો :-

૧ **(એ)** એકતરફવાળા પ્રમોટરે આ બાનાખત કરારનાં બીજીતરફવાળા એલોટીને મજકુર "**તક્ષશીલા કોલોનીયલ્સ**" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના

- બ્લોક નં.**“.........”** ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં........... ની .... ચોરસ મીટર(કારપેટ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકતની કિંમત રૂા............/-અંકે રૂપિયા .... પુરામાં.
- ફ્લેટ નં........ ની .... ચોરસમીટર (૧-બાલ્કની)ની કિંમત રૂા.........../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં
- ફ્લેટ નં....... ની .... ચોરસ મીટર(૧-વોસ રૂમ)ની કિંમત રૂા.........../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં

કુલ રૂા............../-અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(બી) મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી **રૂા............/- અંકે રૂપિયા .... પુરા** માં આજદીન સુધીના બીજીતરફવાળા એલોટીએ આ બાનાખત કરારનાં એકતરફવાળા પ્રમોટરને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળા પ્રમોટરને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે. જે

એકતરફવાળા પ્રમોટરે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે બીજીતરફવાળા એલોટીને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના છે.

-: <u>અવેજ મળ્યાની વિગત</u> :-

રૂા............./-	અંકે રૂપિયા .... પુરા, ...બેંક, અમદાવાદ શાખાના, તા.............. ના રોજના ચેક નં. .... થી એકતરફવાળા પ્રમોટરને બીજીતરફવાળા એલોટી તરફથી બાનાપેટે મળેલ છે.
રૂા............./-	અંકે રૂપિયા .... પુરા, ...બેંક, અમદાવાદ શાખાના, તા.............. ના રોજના ચેક નં. .... થી એકતરફવાળા પ્રમોટરને બીજીતરફવાળા એલોટી તરફથી બાનાપેટે મળેલ છે.
રૂા............./-	**અંકે રૂપિયા .... પુરા**

(સી) મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ પૈકી બાકી રહેતી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા એલોટી આ બાનાખત કરારનાં એકતરફવાળાના પ્રમોટરને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે.

વિગત

૩૦%	કુલ વેચાણ અવેજનાં ત્રીસ ટકા લેખે રૂા............./- પુરાની રકમ મજકુર ફલેટનું રજીસ્ટર્ડ બાનાખત વખતે ચુકવવાના રહેશે.
૪૫%	કુલ વેચાણ અવેજનાં પીસ્તાળીસ ટકા લેખે રૂા............./-પુરાની રકમ મજકુર બિલ્ડીંગના પ્લીથ લેવલનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે
૭૦%	કુલ વેચાણ અવેજના સીત્તેર ટકા લેખે રૂા............./- પુરાની રકમ મજકુર બિલ્ડીંગના બેઝમેન્ટથી ૬ માં માળના આર.સી.સી.નું બાંધકામ થાય તે મુજબ પુર્ણ થાય ત્યારે
૭૫%	કુલ વેચાણ અવેજના પંચોતેર ટકા લેખે રૂા............./- પુરાની

	રકમ મજકુર ફ્લેટના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી, દરવાજાનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે.
૮૦%	કુલ વેચાણ અવેજના એંસી ટકા લેખે રૂા............./- પુરાની રકમ મજકુર મિલકતના ફીંટીગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, લોંબી વિગેરેનું તમામ માળ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે.
૮૫%	કુલ વેચાણ અવેજના પંચ્યાસી ટકા લેખે રૂા............./- પુરાની રકમ મજકુર મિલકતના પ્લબીંગ તથા બાહ્ય દિવાલો,એલીવેશન, વોટરપ્રુફીગ સહિતના ધાબાનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે.
૯૫%	કુલ વેચાણ અવેજના પચ્ચાણું ટકા લેખે રૂા............./- પુરાની રકમ મજકુર મિલકતની લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણ લગતી જરૂરીયાતો, લોંબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પુર્ણ થાય ત્યારે.
૧૦૦%	કુલ વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ રૂા............./- પુરા ચુકતેની રકમ બી.યુ.આવ્યેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

સદરહુ સ્કીમનું સંપુર્ણ બાંધકામ **તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૨** સુધીમાં પરિપુર્ણ કરી એકતરફવાળા પ્રમોટર બીજીતરફવાળા એલોટીને સોંપવાનું રહેશે.

(ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતાં ટેક્ષ સિવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવા પાત્ર સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઇપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થતો નથી અને તમામ રકમો બીજીતરફવાળા એલોટી આ બાનાખત કરારના એકતરફવાળા પ્રમોટરની સુચના મુજબ અલગથી ચુકવી આપવાના છે અને રહેશે.

(ઇ) મજકુર મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઇપણ જાતનાં વધારા સિવાયની કિંમત છે સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઇ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગુ, કરવેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવાપાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેર નામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા પ્રમોટરે આ બાનાખત કરારના બીજીતરફવાળા

એલોટીને માહિતગાર કરવાના રહેશે. તેની એકતરફવાળા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે અને ત્યારબાદ એકતરફવાળા પ્રમોટરે તેવા વધારાની રકમની માંગણી બીજીતરફવાળા એલોટી પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(એફ) મજકુર ફલેટના કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા પ્રમોટરે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ બીજીતરફવાળા એલોટીને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળમાં ૩ % ટકા સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ બીજીતરફવાળા એલોટીને કરવાની રહેશે અને બન્ને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સયુંકત રીતે ફેર માપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેર માપણી દરમ્યાન જો મજકુર ફલેટનાં નક્કી થયેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ બીજીતરફવાળા એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમનાં દિવસથી ગણતાં ૧૦ % ટકાના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫(પીસ્તાલીસ) સુધીમાં એકતરફવાળા પ્રમોટરે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાનાં ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાળા એલોટીને મજકુર ફલેટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરીને ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ બાનાખત કરારના એકતરફવાળા પ્રમોટરને ચુકવવાની રહેશે.

(જી) બીજીતરફવાળા એલોટી આથી આ બાનાખત કરારનાં એકતરફવાળા પ્રમોટરને મજકુર મિલકતનાં વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા સારુ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઇ કરવા વાપરવાનાં અધિકાર આપે છે. જે એકતરફવાળા પ્રમોટર મજકુર કાયદા અને મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈએ તેમની ઇચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં બીજીતરફવાળા એલોટીને કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના એકતરફવાળા પ્રમોટરને આપવાની નથી.

૨.૧ સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા મજકુર યોજના મંજુર થયેલ તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળા એલોટીને સોંપવામાં આવે

તે અગાઉ અગર મજકુર મિલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો નિયત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા પ્રમોટરને સંમતિ આપે છે.

૨.૨ સમયમર્યાદા તે એકતરફવાળા પ્રમોટર તથા બીજીતરફવાળા એલોટી માટે મહત્વનું પાસુ છે મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર ફલેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ.પરમીશન મેળવીને બીજીતરફવાળા એલોટીને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનું એકતરફવાળા પ્રમોટર પ્લાન કરશે.

તેમજ બીજીતરફવાળા એલોટી આ બાનાખત કરારનાં એકતરફવાળા પ્રમોટરને બાંધકામના સમયાતંરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧(સી)માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે. તેમજ આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. **(પેમેન્ટ પ્લાન)**

૩. એકતરફવાળા પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર 1.8+0.9 (વેચાતી મળવાપાત્ર) ચો.મીટર ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન(જીડીસીઆર) વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફ.એસ.આઈ અંગે પ્રોત્સાહિત યોજના અમલમાં આવે અગર યોગ્ય પ્રિમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફ.એસ.આઈ મળવાપાત્ર છે જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે. એકતરફવાળા પ્રમોટર મજકુર જમીન પૈકી 7709.83 ચો.મીટર એફ.એસ.આઈ મજકુર યોજનાનાં વિકાસ કરવા સારુ જાહેર કરેલ છે અને હાલની ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ મુજબ મજકુર યોજનાનો વિકાસ થઈ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ યોજનાની બાકીની એફ.એસ.આઈ ઉપર માત્ર એકતરફવાળા પ્રમોટરનોજ હક્ક રહેશે તે હકીક્ત બીજીતરફવાળા એલોટીને મજકુર ફલેટની સુચિત બાંધકામને આધીન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૪.૧ જો એકતરફવાળા પ્રમોટર આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર ફલેટનો કબજો બીજીતરફવાળા એલોટીને સમય મર્યાદામાં સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો બીજીતરફવાળા એલોટી આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને

જવાબદારીને આધીન મજકુર ફ્લેટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો તે મુજબ મજકુર ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીનાં સમય માટે એકતરફવાળા પ્રમોટરે આ બાનાખત કરારનાં બીજીતરફવાળા એલોટીને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૨% મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો બીજીતરફવાળા એલોટી દ્વારા આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા એલોટીને બાનાખત કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૧૨ % મુજબનું વ્યાજ એકતરફવાળા પ્રમોટરને ચુકવવાનું રહેશે.

૪.૨ બીજીતરફવાળા એલોટી દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ,વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની બીજીતરફવાળા એલોટીને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર બીજીતરફવાળા એલોટી દ્વારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા નં.૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાળા એલોટી પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધીત રાખીને એકતરફવાળા પ્રમોટર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાનું ગણાશે. જો એકતરફવાળા પ્રમોટર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં એકતરફવાળા પ્રમોટરે આ બાનાખત કરારનાં બીજીતરફવાળા એલોટીને દિન-૧૫(પંદર) ની લેખિત નોટીસ બીજીતરફવાળા એલોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.મારફતે તેમજ ઈ-મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી બીજીતરફવાળા એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરત ભંગને દિન-૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા પ્રમોટરે મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર કાયદેસરની નોંધણી રદબાતલ કરી શકશે અને બાનાખતનાં કરારને રદ કરવા માટે થતો તમામ ખર્ચ આ કરારનાં બીજીતરફવાળા એલોટીને ચુકવવાનો રહેશે.

વધુમાં એકતરફવાળા પ્રમોટર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા એલોટી દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે

કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦ % રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની અવેજની રકમો બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં બીજીતરફવાળા એલોટીને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

૫. મજકુર ફ્લેટનાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી જેવી કે એક કે વધુ લીફટ સ્પેશીફીકેશનની વિગતો એકતરફવાળા પ્રમોટરે આ સાથેનાં એનેક્ષર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

૬. મજકુર ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એક તરફવાળા પ્રમોટરે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા એલોટીને તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૨ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે તેમજ એકતરફવાળા પ્રમોટર મજકુર યોજનાની કોમન સુવિધા અને સગવડતાનાં વિકાસની કાર્યવાહી પણ મજકુર જમીન ઉપર કરવાનાં હોઈ તેને એકતરફવાળા પ્રમોટર તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૨ સુધીમાં પુર્ણ કરશે. જો એકતરફવાળા પ્રમોટર અગર તેનાં એજન્ટની નિયંત્રણની બહારનાં સંજોગો સિવાયનાં કારણે મજકુર ફ્લેટનો કબજો બીજી તરફવાળા એલોટીને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો જો બીજી તરફવાળા એલોટી દ્વારા પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે, તો એકતરફવાળા પ્રમોટરે મજકુર મિલકતનાં વેચાણથી પ્રાપ્ત કરેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબનાં વ્યાજ સહિત તેવી તમામ રકમો એકતરફવાળા પ્રમોટરે આ બાનાખત કરારનાં બીજી તરફવાળા એલોટીને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર ફ્લેટનું બાંધકામ નીચેનાં કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર ફ્લેટનો કબજો નીચેનાં કારણોસર બીજી તરફવાળા એલોટીને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા પ્રમોટર મજકુર ફ્લેટનો કબજો બીજી તરફવાળા એલોટીને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

-: જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજીક ધમાલ, કુદરતી આફતોને કારણે.

-: કેન્દ્ર રાજય કે સ્થાનીક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ

કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે.

-: મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી એકતરફવાળા પ્રમોટર કે તેનાં એજન્ટોની નિયંત્રણ બહારનાં સંજોગો.

૭.૧ <u>કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી :</u>

બીજીતરફવાળા એલોટી મજકુર મિલકત અંગેની આ બાનાખતનાં કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ એકતરફવાળા પ્રમોટર દ્વારા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે એકતરફવાળા પ્રમોટરે મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળા એલોટીને સોંપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખિત જાણ કરતા પત્રથી **માસ-૧(એક)** સુધીમાં બીજીતરફવાળા એલોટીને મજકુર ફ્લેટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા પ્રમોટર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મિલકતનાં આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ, જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાંહેધરી આપે છે. બીજીતરફવાળા એલોટી મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ સારુનાં વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટની ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો એકતરફવાળા પ્રમોટરને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલાં છે અને રહેશે. એકતરફવાળા પ્રમોટર મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી દિન-૭ માં સુધીમાં બીજીતરફવાળા એલોટીને લેખિત જાણ કરી આપી શકશે.

૭.૨ મજકુર ફ્લેટનાં કબજા અંગેની નોટીસ બીજીતરફવાળા એલોટીને મળ્યેથી દિન-૧૫ (પંદર) સુધીમાં બીજીતરફવાળા એલોટીને મજકુર ફ્લેટનો કબજો એકતરફવાળા પ્રમોટર પાસેથી મેળવી શકશે.

૭.૩ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા :

જો બીજીતરફવાળા એલોટી ઉપર પેરા-૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સ્વીકારતા સમયે

ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા પ્રમોટર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો બીજીતરફવાળા એલોટી તે મુજબનો કબજો સ્વીકારવામાં કસુર કરે તો પણ બીજીતરફવાળા એલોટી નક્કી કરવામાં આવેલ માસિક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત એકતરફવાળા પ્રમોટરને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૭.૪ મજકુર ફ્લેટનો કબજો બીજીતરફવાળા એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો બીજીતરફવાળા એલોટીને મજકુર ફ્લેટ અગર તેનાં બિલ્ડીંગનાં બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ એકતરફવાળા પ્રમોટરને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ એક તરફવાળા પ્રમોટરને મળ્યેથી એકતરફવાળા પ્રમોટરે સૌ પ્રથમ તેવી કહેવાતી ક્ષતિની ચકાસણી યોજનાના આર્કીટેક અને સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર પાસે કરાવવાની રહેશે અને ચકાસણી કરતાં ક્ષતિ હોવાની રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો જયાં સુધી શક્ય હશે ત્યાં સુધી તેવી તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા એલોટી કાયદાની જોગવાઈને આધીન એકતરફવાળા પ્રમોટર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી એકતરફવાળા પ્રમોટરની નિયંત્રણ બહારનાં સંજોગોને કારણે, કુદરતી આફતનાં કારણે, કારીગરીની ખામીનાં કારણે અગર બીજીતરફવાળા એલોટી તેનાં કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભુલનાં કારણે ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો એકતરફવાળા પ્રમોટર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

૮. મજકુર ફ્લેટનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળા એલોટીએ માત્ર રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે.

૯. મજકુર યોજનાનાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ એકતરફવાળા પ્રમોટર જે એસોસીયેશન કે સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના કરે તેમાં બીજીતરફવાળા એલોટીએ

સભ્ય થવું ફરજીયાત રહેશે. તેમજ એક તરફવાળા પ્રમોટર ફેઝ-૧ તેમજ ફેઝ-૨ બંને ફેઝનાં વહીવટ સારૂ અલગ-અલગ સોસાયટી અગર એક જ સોસાયટીની સ્થાપના કરી શકશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાન હવે પછી "મજકુર સોસાયટી " તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોની હોદ્દા સહિતની યાદી,પેટાનિયમો,અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી એકતરફવાળા પ્રમોટર દ્વારા બીજીતરફવાળા એલોટીને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭(સાત) સુધીમાં પરિપુર્ણ કરીને એકતરફવાળા પ્રમોટરને સહી-સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે તેમાં બીજીતરફવાળા એલોટી એ પુરેપુરો સાથ, સહકાર આપવાનો રહેશે અને મજકુર સોસાયટીનાં જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબનાં સુધારા-વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજીતરફવાળા એલોટી કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહીં.

૯.૧ એક તરફવાળા પ્રમોટર દ્વારા મજકુર ફ્લેટનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન-૧૫ ની લેખિત નોટીસ બીજીતરફવાળા એલોટીને મળેથી બીજીતરફવાળા એલોટી મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ જમીનનાં હકકો મુજબ જે કોઈપણ વરાડે પડતાં ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં સમારકામ, સુધારા-વધારાનાં ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા બીજીતરફવાળા એલોટી બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે બીજીતરફવાળા એલોટીએ ૩૦(ત્રીસ) માસ સુધીની માસિક ફાળવણી પેટે રૂા.૧,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા એક હજાર પુરા એક તરફવાળા પ્રમોટરને ચુકવવાનાં રહેશે. બીજીતરફવાળા એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસિક ચુકવણીની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/ મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા પ્રમોટર

પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી એકતરફવાળા પ્રમોટરે ઉપર મુજબનાં ખર્ચ કરવાનાં રહેશે.

૧૦. આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે બીજીતરફવાળા એલોટીને અન્ય જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થતો હશે તેવા તમામ ખર્ચની રકમો મજકુર ફ્લેટનો કબજો સ્વીકારતાં સમયે બીજીતરફવાળા એલોટીએ ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૧. આ બાનાખત કરારનાં બીજીતરફવાળા એલોટીએ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા પ્રમોટર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીયેશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતાં અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવા માસિક ખર્ચ તથા ચાર્જીસ મજકુર ફ્લેટનાં ધોરણે વરાડે પડતી રકમ રૂા.૫,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પાંચ હજાર પુરા એકતરફવાળા પ્રમોટરને ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

૧૨. મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનાં હકકો બીજીતરફવાળા એલોટીને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવવામાં આવેલ. કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીનાં નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર ફલેટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા એલોટી જવાબદાર છે અને રહેશે.

<u>૧૩. એકતરફવાળા પ્રમોટરની ખાત્રી અને બાંહેધરી :</u>

૧૩.૧ આ બાનાખત કરારના એકતરફવાળા પ્રમોટરનાં મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ રાઈટ ટાઈટલ ટાઈટલ ક્લીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ

છે અને એકતરફવાળા પ્રમોટર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો એકતરફવાળા પ્રમોટરને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨ મજકુર યોજનાનાં વિકાસ સારૂ જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/ હુકમો/પરવાનગીઓ એકતરફવાળા પ્રમોટરે મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે એક તરફવાળા પ્રમોટર મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૩.૩ મજકુર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઈ હોય તો) અવરોધ સિવાય મજકુર જમીન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.

૧૩.૪ મજકુર જમીન ઉપરનાં મજકુર યોજનાનાં વિકાસકાર્ય અંગે કોઈપણ અદાલતનો મનાઈ હુકમ હાલ જારી નથી.

૧૩.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર ફ્લેટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ એકતરફવાળા પ્રમોટરે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો,મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે પણ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવવાની રહેશે. તેમજ એકતરફવાળા પ્રમોટર મજકુર જમીન,મજકુર યોજના અને મજકુર ફ્લેટ અંગે જે કોઈપણ કાયદા, જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.

૧૩.૬ મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ એક તરફવાળા પ્રમોટર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને મજકુર મિલકતનાં રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય એકતરફવાળા પ્રમોટરે કરેલ નથી.

૧૩.૭ બીજીતરફવાળા એલોટીને અસર કરે તે મુજબનાં મજકુર યોજના કે તેનાં કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર ફ્લેટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતનાં કરારો, લખાણો, વ્યવહારો એકતરફવાળા પ્રમોટરે કરેલ નથી.

૧૩.૮ મજકુર ફ્લેટનું બીજીતરફવાળા એલોટીને તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે એકતરફવાળા પ્રમોટર કોઈપણ રીતે અબાધીત નથી તેની એક તરફવાળા પ્રમોટર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૩.૯ મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી એકતરફવાળા પ્રમોટર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગિક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ફાળાની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતનાં હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. પરંતુ એકતરફવાા પ્રમોટર જાતે અગર અન્ય કોઈ એજન્સી મારફતે મજકુર યોજના પુર્ણ થયેથી ૩ (ત્રણ) વર્ષનો મેઈન્ટેનન્સ કરાર કરી મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી તરીકે મજકુર યોજનાની સંભાળ, વહીવટ અંગેની કાર્યવાહી કરી શકશે અને ત્યારબાદ વહીવટ મજકુર સોસાયટીને સોંપી શકશે.

૧૩.૧૦ મજકુર ફ્લેટનો કબજો બીજીતરફવાળા એલોટીને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળા એલોટીની તરફેણમાં કરવામાં આવે તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા પ્રમોટર મજકુર યોજનાનાં સંદર્ભમાં મજકુર ફ્લેટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ પ્રિમીયમ, દંડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૩.૧૧ મજકુર યોજનાનો વિકાસ ન કરી શકાય અગર વિકાસ અટકાવી શકાય અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરી શકાય તે અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/ રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ એક તરફવાળા પ્રમોટરને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

૧૩.૧૨ પ્રમોટર આ કરારનાં એલોટને કોમન પાર્કિંગ ફાળવશે અગર પ્રમોટર અપુરતુ પાર્કિંગ ફાળવવા હક્કદાર રહેશે.

૧૪. બીજીતરફવાળા એલોટી પોતે જાતે તથા તેનાં કુટુંબનાં સભ્યો તથા મજકુર ફ્લેટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતી આથી એકતરફવાળા પ્રમોટરને ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૪.૧ બીજીતરફવાળા એલોટીને મજકુર ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી એલોટીને મજકુર ફ્લેટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાનાં ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર ફ્લેટને અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનિટોને તેમજ મજકુર યોજનાનાં અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબનાં કોઈપણ જાતનાં સુધારા-

વધારા મજકુર ફ્લેટમાં કરવાનાં નથી તેમજ કાયદેસરનાં જે કોઈપણ સુધારા-વધારા મજકુર ફ્લેટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ બીજીતરફવાળા એલોટીને એકતરફવાળા પ્રમોટર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાનાં છે અને રહેશે.

૧૪.૨ મજકુર ફ્લેટને અગર મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરનાં અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર ફ્લેટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર ફ્લેટમા કોઈપણ જાતનો માલસામાન મજકુર યોજનાનાં દરવાજો, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો બીજીતરફવાળા એલોટી દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળા એલોટીની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૩ બીજીતરફવાળા એલોટીને મજકુર ફ્લેટનાં આંતરિક અને બાહ્યભાગોમાં અગર આર.સી.સી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની કરવાની રહેશે નહી.

૧૪.૧૦ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવળા પ્રમોટર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતીનિયમોનું બીજીતરફવાળા એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતીનિયમોમાં સર્વસંમતિથી અગર બહુમતીથી સુધારા-વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનું પણ બીજીતરફવાળા એલોટીએ અગર વખતો વખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજય સરકાર કે સ્થાનિક હુકમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો, કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ બીજીતરફવાળા એલોટીએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર બીજીતરફવાળા એલોટી મજકુર ફ્લેટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતાં હોય તેમાં સુધારો-વધારો થાય તે રકમો બીજીતરફવાળા એલોટીએ ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧ બીજીતરફવાળા એલોટી આ બાનાખત કરારનાં એકતરફવાળા પ્રમોટરને તથા તેનાં સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર ફ્લેટની પરિસ્થિતીની ચકાસણી કરવા મજકુર ફ્લેટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૫. એક તરફવાળા પ્રમોટરને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે એકતરફવાળા પ્રમોટરને સ્થાનિક નેશનલાઈઝ બેંકમાં ખાતુ ખોલવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો એકતરફવાળા પ્રમોટરે માત્ર તે મુજબનાં ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય વસ્તુ કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર ફ્લેટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહીં તેમજ બીજીતરફવાળા એલોટીએ મજકુર ફ્લેટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી એકતરફવાળા પ્રમોટર દ્વારા મજકુર યોજનાનાં ખુલ્લા ભાગો,ધાબા, પાર્કિંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલિકી એકતરફવાળા પ્રમોટરની હોવાનું ગણાશે.

૧૭. એકતરફવાળા પ્રમોટર મજકુર યોજનાનું બાંધકામ કરવા સારૂ કોઈપણ બેંક, નાંણાકીય સંસ્થા વિગેરે પાસેથી લોન લઈ શકશે અગર મજકુર જમીન તથા તેની ઉપરનું બાંધકામ ગીરો મુકી શકશે અને બોજો ઉપસ્થિત કરી શકશે અને બીજીતરફવાળા એલોટીની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ અને કબજો સોંપતા અગાઉ એકતરફવાળા પ્રમોટરે તેવી બેંક, નાંણાકીય સંસ્થા વિગેરે પાસેથી મજકુર ફ્લેટ અંગેનું નો-ડ્યુ સર્ટિફીકેટ મેળવી આપવાનું રહેશે.

૧૮. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ બાનાખત કરારનાં પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર ફ્લેટનાં વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર ફ્લેટ અંગે અગાઉ જે

કોઈપણખ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્ર વ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

૧૯. આ બાનાખતનાં કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી સુધારો-વધારો કરી શકશે.

૨૦. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર ફ્લેટનાં બીજીતરફવાળા એલોટી તેમજ તેનાં કુટુંબનાં સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો વખતનાં માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ માટે લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત બીજીતરફવાળા એલોટી સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજુર રાખે છે.

૨૧. જો આ બાનાખતનાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ, નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારમાં કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

૨૨. બીજીતરફવાળા એલોટી મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનિટનાં એલોટીઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે એકતરફવાળા પ્રમોટર દ્વારા મજકુર ફ્લેટનાં કાર્પેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયામાં બીજીતરફવાળા એલોટીને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને બીજીતરફવાળા એલોટીએ તે મુજબનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

૨૩. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર ફ્લેટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે

તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાની કે રોકટોક કર્યા સિવાય કરી આપવાનાં રહેશે.

૨૪. આ બાનાખતનો કરાર એક તરફવાળા પ્રમોટરની ઓફીસે/સ્થળે કરેલ છે અને આ બાનાખતનાં કરારમાં એકતરફવાળા પ્રમોટર વતી તેનાં અધિકૃત વ્યકિતશ્રી રજનીભાઈ આનંદભાઈ રાજપરાએ સહિ મત્તા કરેલ છે અને મજકુર મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર નોંધણી અર્થે સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૭(ઓઢવ) ની કચેરીમાં કરાવા રજુ કરેલ છે.

૨૫. મજકુર મિલકતનાં આ બાનાખતનાં કરારને આધિન આ બાનાખતનાં પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ પત્ર વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોનાં નીચે જણાવ્યા મુજબનાં સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણપત્ર મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

એક તરફવાળા પ્રમોટર :-

મેસર્સ.સ્વસ્તિક રીયલ્ટીઝ, એ નામની ભાગીદારી પેઢી

ઓફીસ :- ગ્રાઉન્ડ ફલોર, બ્લોક નં.એ, માનવ મંદિર ફલેટ, રમણનગર સોસાયટી, મણીનગર, અમદાવાદ-૮.

તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

(૧) રજનીભાઈ આનંદભાઈ રાજપરા

(૨) જતીન કનુભાઇ કોટડીયા

બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારા :-

(૧)......................

(૨)......................

બન્ને રહેવાસી :...

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબનાં એકતરફવાળા પ્રમોટર અગર બીજીતરફવાળા એલોટીની પત્ર વ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખિત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્ર વ્યવહારની અંતિમ વિગત માન્ય

વિગત ગણાશે અને તે મુજબનાં પત્ર વ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે. જો એક થી વધુ એલોટી સભ્ય તરીકે હશે તો આ બાનાખતનાં કરારમાં જે એલોટીનું નામ પ્રથમ હશે તે એલોટી સભ્યનાં નામે અને સરનામે પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે, જે તમામ એલોટી સભ્યને મળેલ/બજેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૬. મજકુર મિલકતનાં આ બાનાખતનાં કરાર તેમજ તબદીલીનાં દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબનાં અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે અંગે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ બીજીતરફવાળા એલોટીએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

<u>વિવાદ ઠરાવ</u> :

૨૭. જો આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટો/ સુમેળથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તેના હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમનોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૨૮. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો વખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતનાં કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીનાં અમલ અંગેનું ન્યાયિક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

-: <u>પરિશિષ્ટ-એ</u> :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)ના મણિનગર તાલુકાના મોજે રાજપુર-હિરપુરની સીમના જુના સર્વે નં.૧૭૬ પૈકી,૧૭૭ પૈકી તથા ૨૩૦ પૈકીની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૨૪ માં થતાં આપવામાં આવેલ પ્લોટ નં.૧૬૯/૩ ની કુલ સઘળી૧૮૩૪૬ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકી (૧૪૭૬.૬૩ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા

તા.૨૩-૧૧-૨૦૦૬ના રોજ એપ્રુર્વ પ્લાન મુજબ કબજા સિવાયની) બાકી રહેતી કુલ સઘળી ૧૬૮૬૯.૪૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ ૯૬૦૧.૧૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ દક્ષિણ-પુર્વ દિશાના ખુણા તરફની આશરે ૨૧૯૦.૬૨ ચો.વાર એટલે કે ૧૮૩૧.૬૩ ચો.મીટર પ્લોટ એરીયાની જમીન જેની ઉપર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબના બ્લોક નં.ઇ+એફ+જી ના બાંધકામ કરવાના હક્કો સાથેની કુલ સઘળી નેટ પ્લોટ એરીયાની જમીન તથા સદર જમીન ઉપર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ કોમન પ્લોટ, રોડ, રસ્તા વિગેરેની જોગવાઇ કરેલ તે કોમન પ્લોટ, રોડ, રસ્તાની કુલ સઘળી જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ આશરે ૧૫૫૩.૩૮ ચો.વાર ક્ષેત્રફળની જમીનમાં હરહમેંશ માટે કાયમી આવવા જવાના તથા સંયુક્ત વાપરવાના હક્કો સાથેની જમીન એમ કુલ મળી ૩૭૪૪ ચો.વાર એટલે કે ૩૧૩૦.૪૩ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન.

-: <u>પરિશિષ્ટ-બી</u> :-

"તક્ષશીલા કોલોનીયલ્સ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નં.**"........"** ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં............. ની .... ચોરસ મીટર(કારપેટ એરીયા), ... ચોરસમીટર (૧-બાલ્કની), ... ચોરસ મીટર(૧-વોસ રૂમ),એમ કુલ મળી .... સમ ચો.મીટર(કુલ કારપેટ એરીયા), ... ચો.વાર એટલે કે .... ચો.મીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા), તથા સદર સ્કીમની કુલ સઘળી જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા .... ચો.મીટર હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત તથા તેની સાથે જોડાયેલ સદર સ્કીમના કોમન હકકો, હિતો, સહિતની કુલ સઘળી મિલકત.

ફલેટ નં......નાં ખુંટચારની વિગત :-

પુર્વે :- ફલેટ નં....... વાળી મિલકત

પશ્ચિમે :- બ્લોક નં.**"........"** વાળી મિલકત

દક્ષિણે :- સીડી ત્યારબાદ ફલેટ નં.એફ-......... વાળી મિલકત

ઉત્તર :- સોસાયટી રોડ

મજકુર ફલેટનાં ફલોર પ્લાનની નકલ

<u>એનેક્ષર-એ</u>

મજકુર ફલેટને લગતાં લે-આઉટ પ્લાને અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

<u>એનેક્ષર-બી</u>

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

એનેક્ષર-સી

"તક્ષશીલા કોલોનીયલ્સ" સ્કીમમાં કરેલ સ્પેસીફીકેશન

બાંધકામ	:	ભુકંપ પ્રુફ તથા આર.સી.સી.ફ્રેમ બાંધકામનું માળખું
ફલોરીંગ	:	મજકુર ફલેટનાં ફલોરીંગનાં દરેક ભાગમાં ચમકતી ટાઈલ્સ તથા દરેક બ્લોકનાં કોમન ધાબા ઉપર ચાઈનામોઝીક
બારી અને	:	લાકડાની ફ્રેમ સહિતનો સુશોભીત મુખ્ય દરવાજો(ફલેશ ડોર) તથા અન્ય
દરવાજો	:	દરવાજા(ફલેશ ડોર), પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડ શટર સહિતની બારીઓ.
દિવાલો	:	માલાપ્લાસ્ટર તથા સફેદ પુટ્ટીથી પુર્ણ કરેલ આંતરિક દિવાલો, બાહ્ય દિવાલોમાં બે વખતનાં આવરણવાળું સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર તથા તેની ઉપર એક્રેલીક રંગરોગાન.
રસોડું	:	ચમકતા ગ્રેનાઈટ પથ્થરનું પ્લેટ ફોર્મ,એસ.એસ.ની સીન્ક, આંતરીક સ્તર સુધીની ચમકતી ટાઈલ્સ,
બાથરૂમ	:	આંતરીક સ્તર સુધીની ચમકતી ટાઈલ્સ, શૌચાલયમાં સીપી
શૌચાલય		ફીટીંગ, વોશબેઝીન તથા જરૂરી નળગટરની લાઈનો.
વિજળીકરણ	:	કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ, એ.સી.પોઈન્ટ, ટી.વી.પોઈન્ટ, ફોન લાઈન પોઈન્ટ, ગીઝર પોઈન્ટ, ફ્રીઝ પોઈન્ટ તેમજ અન્ય જરૂરી પોઈન્ટ અને તમામ રૂમમાં આઈએસઆઈ માર્કનાં યોગ્ય બ્રાન્ડની સ્વીચો.
લીફટ	:	દરેક બ્લોકમાં સારી બ્રાન્ડ અને યોગ્ય ક્વોલીટીની લીફટ.

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા પ્રમોટર અને

બીજીતરફવાળા એલોટી બંન્ને પક્ષકારોએ પોત-પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી, શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે જે એક તરફવાળા પ્રમોટર તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો,વહીવટકર્તાઓ તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો,એકઝીકયુટરો તથા બીજી તરફવાળા એલોટી તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ,વાલી,વારસો, સકસેર્સ, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આ બાનાખતનો કરાર આજરોજ તા....../......./૨૦૨૨ ના દિને અમદાવાદ મુકામે કરવામાં આવેલ છે.

અત્રે .... મતુ   અત્રે .... શાખ

એકતરફવાળા પ્રમોટર :-

મેસર્સ.સ્વસ્તિક રીયલ્ટીઝ
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

____

(૧) રજનીભાઈ આનંદભાઈ રાજપરા

____

(૨) જતીન કનુભાઈ કોટડીયા

સાક્ષીઓ :-

૧. ____________________

૨. ____________________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨-અ મુજબનું પરિશિષ્ટ

અમો/લખી આપનાર :

એકતરફવાળા/ પ્રમોટર :

મેસર્સ.સ્વસ્તિક રીયલ્ટીઝ
એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

(૧) રજનીભાઈ આનંદભાઈ રાજપરા — **એમના અંગુઠાનું નિશાન**

(૨) જતીન કનુભાઈ કોટડીયા — **એમના અંગુઠાનું નિશાન**

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨-અ મુજબનું પરિશિષ્ટ

તમો/ લખાવી લેનારાઃ

બીજીતરફવાળા/ એલોટી :

(૧) ....

એમના અંગુઠાનું નિશાન

(૨).............................

એમના અંગુઠાનું નિશાન