બાનાખતનો કરાર

---

*ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–**૧૧ (અસલાલી)** ના વટવા તાલુકાના ગામ મોજે **રામોલ**ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર–**૧૬/૨/૧** ની ૪૮૪૧ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર–**૧૬/૨/૨** ની ૨૫૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર–**૧૧૫ (રામોલ)** માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નંબર–**૧૦/૧/૧** ની **૨૯૦૫** ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નંબર–**૧૦/૧/૨** ની **૧૫૦૦** ચો.મી. મળી કુલ **૪૪૦૫** ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે **" શ્રી શાંતી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ કોટેજ "** ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલ અલગ–અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક–............. માં આવેલ શેડ નંબર–............. ના ઔધોગીક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર યોજનાના બીજા જે કાંઈ આનુષાંગીક હકકો હોય તે તે તમામ હકકો સહીતની મીલકતનો કબજા વગરનો વેચાણનો બાનાખતનો કરાર.*

લખી આપનાર :– **શ્રી શાંતિ બિલ્ડકોન *(PAN AETFS 5425 A)***

એકતરફવાળા *એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર* ***શર્મા ધર્મેશ રાધેશ્યામભાઈ***

ઉ.વર્ષ.આ. ૩૫, ધંધો વેપાર, ધર્મે હીન્દુ

ઠેકાણું, ૩૩, એફ.એફ. ઉમિયા એસ્ટેટ, શાહ ચેમ્બર્સની બાજુમાં,

સી.ટી.એમ. ચાર રસ્તા, નેશનલ હાઈવે નંબર–૮, અમદાવાદ.

(Aadhar Card No-2373-2928-3678)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " અમો " અને અગર " લખી આપનાર " એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનારનો તથા અમો લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો,

એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એટર્નીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાયછે.

લખાવી લેનાર :– .... (PAN..........................)

બીજીતરફવાળા ઉ.વર્ષ.આ. પુખ્ત, ધર્મે હીન્દુ, ધંધો વેપાર

રહેવાસી,..

(Aadhar Card No-......................................)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" અને અગર "લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસોનો તથા એસાઈનીઓ, એકઝીક યુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એટર્નીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–**૧૧ (અસલાલી)** ના વટવા તાલુકાના ગામ મોજે **રામોલ**ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર–**૧૬/૨/૧** ની ૪૮૪૧ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર–**૧૬/૨/૨** ની ૨૫૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર–**૧૧૫ (રામોલ)** માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નંબર–**૧૦/૧/૧** ની **૨૯૦૫** ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નંબર–**૧૦/૧/૨** ની **૧૫૦૦** ચો.મી. મળી કુલ **૪૪૦૫** ચો.મી. બીનખેતીની જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ રસ્તાના ચાલનીકાલના, ઈઝમેન્ટના તથા અન્ય સઘળી માલમીલકત ઈત્યાદી સહીતની કુલ સઘળી જમીનો લખી આપનાર **શ્રી શાંતિ બિલ્ડકોન** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

(૨) સદરહુ જમીનો અમો લખી આપનાર–વેચાણ આપનાર **શ્રી શાંતિ બિલ્ડકોન** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તેના અલગ–અલગ જમીન માલીકો ની પાસેથી **(૧) તા.૦૫/૦૯/૨૦૨૨ (૨)**

તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજથી અલગ-અલગ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજતે જ તારીખે અમદાવાદ-**૧૧ (અસલાલી)** ના મે. સબ. રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તે જ દિવસે અનુક્રમ નંબર-**(૧) ૧૫૯૩૫ (૨) ૬૯૩૬** થી નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ ના હકક પત્રકમાં તેના (૧) ફેરફાર નોંધ નંબર-**૧૦૬૭૨, તા. ૨૨/૧૧/૨૦૨૨ તથા (૨)** ફેરફાર નોંધ નંબર-**૧૦૮૯૫, તા. ૨૫/૦૫/૨૦૨૩** ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. એ રીતે સદરહુ બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન લખી આપનાર **શ્રી શાંતિ બિલ્ડકોન** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટામાં કુલ સ્વતંત્ર માલીકી હકકથી ચાલી આવે છે.

(૩) સદરહુ જમીન અંગે બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને તેમના **(૧)** કેસ નંબર-BLNTI/EZ/310523/CGDCRV/A7653/R0/M1 (બ્લોક નંબર-એ) તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-04856/310523/A7653/R0/M1 થી તા.૧૪/૦૮/૨૦૨૩ **(૨)** કેસ નંબર-BLNTI/EZ/310523/CGDCRV/A7654/R0/M1 (બ્લોક નંબર-બી) તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-04857/310523/A7654/R0/M1 થી તા.૧૪/૦૮/૨૦૨૩ **(૩)** કેસ નંબર-BLNTI/EZ/310523/CGDCRV/A7655/R0/M1 (બ્લોક નંબર-સી) તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર-04857/310523/A7655/R0/M1 થી તા.૧૪/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજથી ઔધોગીક શેડ માટે આપેલ છે એ રીતે વેચાણ આપનાર પેઢીએ જાતે જ સદરહુ જમીન ઉપર ઉપરોકત ઔધોગીક શેડના પ્લાન પાસ કરાવેલ છે અને જે સદર આખી યોજના " **શ્રી શાંતી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ કોટેજ**" ના નામથી ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં ઔધોગીક શેડની સ્કીમ મુકેલ છે.

(૪) અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર ઔધોગીક શેડ બનાવેલ છે જેમાં અમોએ ઔધોગીક શેડના હેતુ સારૂ બાંધકામ કરેલ છે. અને જે સદર આખી યોજના " **શ્રી શાંતી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ કોટેજ** " ના નામની ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં અમો લખી આપનારે ઔધોગીક શેડની સ્કીમ મુકેલ છે. જે સદર " **શ્રી શાંતી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ કોટેજ** "

ની યોજનાને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર સદરહુ સ્કીમને પહેલા પક્ષનાએ ડેવલપ કરવાનું નકકી કરી અને સ્કીમમાં જોડાનાર સભ્યો વેચાણ લેનાર સ્કીમના જોડાનાર મેમ્બર્સ મીલકતોનું વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના (પ્રોજેકટ) ની જમીન ઉપર ઔધોગીક શેડ બાંધવાનો હકક અને અધિકૃત ધરાવે છે અને કબજો ધરાવે છે.

લખી આપનાર/વેચાણ આપનાર પ્રમોટરે ઉપરોકત પરિયોજનાની જમીન પર ઉપરોકત વિગતો મુજબ કુલ ૩૭ ઔધોગીક શેડનું બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

(૫) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૪૪૦૫–૦૦ ચો.મી. જ છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી–જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણના નિયમોના ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરીયોજનાને લાગુ પડે છે. ૪૪૦૫–૦૦ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનુ આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરીયોજનામાં પ્રમોટરે, પરીયોજનાની જમીન પર તેમણે ૩૬૯૧–૦૯ એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે. અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને ફલેટનુ વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત ફલેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૬) લખાવી લેનાર એવા એલોટીને, લખી આપનાર/વેચાણ આપનાર એવા પ્રમોટર ધ્વારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે " **શ્રી શાંતી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ કોટેજ** " (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ

ઔદ્યોગીક શેડ અથવા પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) નામની પરિયોજનામા આવેલ અલગ–અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક–............ માં આવેલ શેડો પૈકી શેડ નંબર–........... કે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. છે તેમજ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા .... ચો.મી. જમીનમાં વગર વહેચાયેલ હકક હીસ્સા સહીતની મીલકત છે. (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ સદરહુ મીલકત તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

(૬) પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સતામંડળ, અમદાવાદ ધ્વારા નોંધણી નંબર–.......................... .... થી મેળવવામાં આવેલ છે.

(૭) વધુમાં અમો લખી આપનારેદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન અમારા આર્કીટેક ધ્વારા કરાવેલ છે, જે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળે મંજુર કરેલ છે. જે પ્લાન ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતનાં અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલો તમો લખી લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે સંતોષ થયેલ છે અને તમો લખાવી લેનારને તે અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને જો તેમ છતાં વાંધો કે તકરાર કરીએ તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મીલકતોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને કોઈ સંજોગોમાં તેમાં સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો લખી આપનાર સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરવા હકકદાર છે અને તેમ છતાં વેચાણ આપવાની નકકી કરેલ મીલકતની સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૮) વધુમાં અમો લખી આપનારે આ સાથે સામેલ નીચે મુજબ પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મેળવવા ખુબ જ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો તે અમો લખી આપનાર કરી શકવા હકકદાર છે. તેવા સંજોગોમાં

અમો લખી આપનારે તેના જ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે, જે તમો લખાવી લેનારને માન્ય રહેશે.

(૯) વધુમાં અમો લખી આપનારે સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ લાવી આપલ છે. જે તમો લખાવી લેનારે તમારા એડવોકેટ મારફતે તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો લખાવી લેનારે માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર લખાવી લેનારે કરવાની રહેશે નહી અને જો કરે તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે. તેમ છતાં તમો લખાવી લેનારે સદરહુ મીલકતનાં ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ લેવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે તમો લખાવી લેનારને તમારા ખર્ચે લઈ લેવાનું રહેશે.

(૧૦) વધુમાં અમો લખી આપનારે સદર પ્રોજેકટવાળી જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ ઓથોરીટી તરફથી પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશનની ઇત્યાદીની મુજબની મંજુરી મેળવી લીધેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ પુર્ણ થતાં જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની છે.

(૧૧) વધુમાં તમો લખાવી લેનાર સદર મીલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો લખી આપનારે નીચેની શરતો મુજબ મીલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

–: બાનાખતનાં કરારની શરતો :–

(૧) વધુમાં તમો લખાવી લેનારે સદર મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો લખી આપનારે સદર મીલકત ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા............................/– અંકે રૂપીયા .... પુરામાં તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૨) વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને કરી આપેથી સદર મીલકતનાં બાના પેટે રૂા............................/– અંકે રૂપીયા ....

પુરાની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારે ચુકવી આપેલ છે.

રકમ રૂા.	બેંક/શાખા	ચેક નંબર	તારીખ
રૂા. ..../–	....	....	....

રૂા............................/– અંકે રૂપીયા .... પુરા.

એ રીતે **રૂા**............................/– અંકે રૂપીયા .... પુરા સદર મીલકતનાં કરી આપેલ બાનાખત મુજબનાં કુલ બાનામાં અમો લખી આપનારે તમો લખાવી ેલેનાર પાસેથી ચુકતે પુરા લીધા છે અને તેની અમો લખી આપનાર આથી આ પહોંચ આપ્યાનું સ્વીકારીએ છીએ.

(૩) વધુમાં તમો લખાવી લેનારે સદર મીલકતની બાકી વેચાણ અવેજની રકમ નીચે મુજબની વિગતે અથવા તો તે અગાઉ સદર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તે બાબતની જાણ અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને કરીએ તે તારીખથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ચુકવી આપવાનું રહેશે.

(૪) **<u>બાંધકામનાં સ્ટેજ મુજબ ચુકવવાનાં અવેજની રકમ</u>**

(એ) સદરહુ મીલકતની કુલ કિંમતના ૩૦ % થી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(બી) સદરહુ મીલકતના કુલ કિંમતના ૪૫ % થી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને શેડનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(સી) ઉપરોકત અનુક્રમ નંબર–(૨) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નકકી થયેલ

વેચાણ અવેજની રકમના ૨–૫૦ % ની રકમના હપ્તા બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે (કુલ કિંમતના ૭૦ % થી વધુ નહી).

(ડી) સદરહુ મીલકતના કુલ કિંમતના ૭૫ % થી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને શેડની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ઈ) સદરહુ મીલકતના કુલ કિંમતના ૮૦ % થી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને શેડમાં અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(એફ) સદરહુ મીલકતના કુલ કિંમતના ૮૫ % થી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને શેડમાં ફલોરીંગ કામ, તેમજ બારી–શટરનુ કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(જી) સદરહુ મીલકતના કુલ કિંમતના ૯૫ % થી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને શેડનું એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટર પ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(એચ) બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને શેડનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી શેડનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૫) સદર મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મીલકતનાં વેચાણ અન્વયેનાં તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઈત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટની કલમ ૩૨–ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો લખાવી લેનારે ભરવાની છે અને રહેશે. તમો લખાવી લેનારે તે સીવાય જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ, ઈલેકટ્રીસીટી ડીપોઝીટ, ઔડા/અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ચાર્જીસ, મેઈન્ટેન્સ ડીપોઝીટ, સ્કીમ ડીપોઝીટ, લીગલ ખર્ચાઓ વિગેરે જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તે તમામ પણ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે. તમો લખાવી લેનારે તેવા તમામ ચાર્જીસ

સદર મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોપીંએ ત્યારે અગર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ તે વખતે ચુકવી આપવાનાં છે.

(૬) સદર સ્કીમનાં મેઈન્ટનન્સ પેટે અમો લખી આપનાર નકકી કરે તે મુજબની રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. જે રકમ અમો લખી આપનાર સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીનાં નામે બેંકમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓનાં મેઈન્ટનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલું જ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નકકી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટનન્સ પણ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાના રહેશે. જયાં સુધી સદર તમામ રકમ લખાવી લેનાર ભરપાઈ નહીં કરે ત્યાં સુધી સદર મીલકત ઉપર લખી આપનારનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

(૭) સદર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપંવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને સદર યુનીટ અગર તેનાં સ્ટ્રકચર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર સદરહુ યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જયાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓમાં સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે. પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારનાં સંજોગોનાં કારણે, કુદરતી આફતનાં કારણે, કારીગરની ખામીનાં કારણે અગર વેચાણ લેનાર કે તેનાં કારીગરો, સભ્યો, વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલનાં કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા વળતર આપવા બંધાયેલ રહેશે નહી.

(૮) વધુમાં સદર મીલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નકકી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્રારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી ધ્વારા

કોઈ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મીલકતનાં વેચાણ દસતવેજની કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો લખાવી લેનારને રેરાનાં નિયમ મુજબ ચુકવવાના રહેશે.

(૯) વધુમાં સદર મીલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબ છે. અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) માં એટલે કે કોઈ મીલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહય, દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારનો વિસ્તાર તથા મીલકતનો વિસ્તાર પરંતુ તેમાં મીલકતનાં અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મીલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ છે.

(૧૦) વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ લે–આઉટ અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે. જેનાં સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહી. તેમ છતાં જો યોજનાનું સૌદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોનાં હિત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથાવ તો સરકારશ્રીનાં વખતો વખતાનાં ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેકટ, એન્જીનીયરની સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો લખી આપનાર તેવા ફેરફાર કરવા હકકદાર છે.

(૧૧) વધુમાં તમો લખાવી લેનારનાં સુચના મુજબ સદર મીલકતનાં સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવાં સંજોગોમાં મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતું હોય તો તેવા સુધારા વધારા અમો લખી આપનાર કરી આપીશું તેમજ લખાવી લેનારને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે, તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ લખાવી લેનાર અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો લખી આપનારે વાપરવાની રહેશે. પરંતુ તેના કારણે લખી આપનારે જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે લખાવી લેનારે સદર મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે

ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

(૧૨) વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આ બાનાખતનાં કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ ધ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે. જે તમામ ચેક / પે ઓર્ડર / ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનુ સ્થળ અમદાવાદ રહેશે. તેમજ તમો બીજીતરફવાળા જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો લખી આપનાર સદર પેન્લટીની રસીદો તમો લખાવી લેનારને આપીશુ. ત્યારે જ સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુકયા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનુ ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો લખાવી લેનારે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો–કરાવો તો તે આથી રદ્દબાતલ ગણાશે.

(૧૩) વધુમાં અમો એકતરફવાળા સદર મીકલતનો કબજો **તા. ૦૬/૦૯/૨૦૨૫** ના રોજ સુધીમાં સોંપી દેવાનો છે તેમ છતાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં અમદાવાદ મ્યુનીસીલપ કોર્પોરેશનના વહીવટીયા કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનુ ગણાશે અને તે તમો લખાવી લેનારે માન્ય રાખવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મીલકતનો તમોને ઉચ્ચક કિંમતમાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરવામાં આવેલ હોઈ તમો લખાવી લેનારે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત અને ઈસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે. જેની આથી લખાવી લેનાર કબુલાત આપે છે.

(૧૪) વધુમાં અમો લખી આપનાર સદર મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનુ રહેશે પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં માલ–સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવસર્જીત આફતો આવવાના કારણે યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન

ઉપસ્થીત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરકયુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદરહુ મીલકતનુ બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયમ સમય મર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળે તેમ હોય અને સદર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે લખાવી લેનારનને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર લખાવી લેનારે કરવાના રહેશે નહી. પરંતુ તે અંગે લખાવી લેનારે સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

(૧૫) વધુમાં એ રીતે ઉપર દર્શાવેલ કારણોસર સદર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો લખી આપનાર સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનાર સદર મીલકત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખિત જાણ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને કરવાની રહેશે અને અમો લખી આપનાર સદર લેખિત નોટીસ મળેથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં તમો લખાવી લેનારે ચુકવેલ રકમ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચુકવવાની રહેશે.

(૧૬) વધુમાં અમો લખી આપનારે સદર સ્કીમ/યોજના પુરી કરવા માટેના અને એલોટીને શેડનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનુ પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો અમો લખી આપનાર એલોટીને જેઓ આ સ્કીમ/યોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી, કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક એસ.બી.આઈ. માર્જીનલ કોસ્ટ લેન્ડીંગ રેટ (એમસી.એલઆર) તથા ૨ % ના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થયા છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ અમો લખી આપનારની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ અમો લખી આપનારને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક એસ.બી.આઈ. માર્જીનલ કોસ્ટ લેન્ડીંગ રેટ (એમ.સી.એલ.આર.) તથા ૨ % ના દરે વ્યાજ સાથે અમો લખી આપનારને ચુકવવા સંમત થયા છે.

(૧૭) વધુમાં સદર મીલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય તે અંગેની જાણ અમો લખી આપનાર

તમો લખવી લેનારને કરીએ તે તારીખથી એક માસમાં તમો લખાવી લેનારે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા ઉપર મુજબનાં તમામ લાગુ પડતા ચાર્જીસ સહીતની તમામ રકમ ચુકતે ચુકવી આપી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. તેમ છતાં જો તમો લખાવી લેનાર સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો નીચે જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત લાવી શકશે.

(૧૮) વધુમાં સદર મીલકતની વેચાણ કિંમત તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો લખાવી લેનાર સદર મીલકતનાં બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપો તો અમો લખી આપનાર ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હકકદાર છીએ. પરંતુ તમો લખાવી લેનારને ૦૭ (સાત) દિવસની નોટીસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરત ભંગ કરો તો અમો લખી આપનાર નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હકકદાર છીએ.

(૧૯) અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને દિન–૧૫ (પંદર) ની સમયમર્યાદા સાથેની લેખિત નોટીસ રજી.એ.ડી./ઈ–મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદનાં ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે. તેમ છતાં અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી ૧૦ (દસ) ટકા રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો લખાવી લેનારને પરત ચુકવીશુ અને તેવી રકમ સદર કેન્સલેશનનાં ત્રીસ દિવસમાં તમો લખાવી લેનાર પણ બાકી રહેતી રકમ અમો લખી આપનારને ચુકવવા હકકદાર છો.

(૨૦) વધુમાં અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરાંમાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો લખાવી લેનારને જાણ કરશે

અને તે વખતે તમો લખાવી લેનારે રૂબરૂ સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારે તમારા ખર્ચે રદ કરી આપવાનો રહેશે અને લખી આપનાર આ બાનાખતનાં કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે લખાવી લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ લખી આપનાર સદર મીલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની લખાવી લેનારની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૧) વધુમાં સદર મીલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો લખાવી લેનારને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૦૧ (એક) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો લખાવી લેનારે સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો લખાવી લેનાર સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લે તો રેરાનાં નિયમો પ્રમાણે સદર મીલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનું રહેશે.

(૨૨) વધુમાં સદર મીલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે, તેથી અમો લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી વગર) સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે. જયારે વણવહેંચાયેલ હિસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજજે સોંપવાનો રહેશે.

(૨૩) વધુમાં જો તમો લખાવી લેનાર દેશ બહારનાં નાગરીક હોવ તો તમો લખાવી લેનારે ફોરેન એકસચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોનાં પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે. તેથી સદર મીલકતનાં વેચાણ અંગે જો કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તો તે તમો લખાવી લેનારે મેળવી લેવની છે તેમજ સરકારી કાયદા

મુજબ તમો નિતિ–નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેંકનાં નિયમોનાં વખતો વખતનાં જોગવાઈનો પાલન કરવાની રહેશે તેમજ લખાવી લેનારે મીલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તે અંગે અમો લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો લખાવી લેનારે જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોય તે તમો લખાવી લેનારે કરવાની રહેશે તેમજ તેનાં પરીણામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

(૨૪) વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો લખાવી લેનારે અન્ય વ્યકિતનાં ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમનાં પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓના સદર મીલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહીં. પરંતુ તેવો વેચાણ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે, એટલું જ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ઈન્કમટેક્ષનાં કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાનાં તમામ નિતિ–નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ આવે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મીલકત અટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને તે માટે અમો લખી આપનારની કોઈ પણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૨૫) વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરોટી પરવાનગી આપે તો તેવું બાંધકામ કરવા અંગે લખી આપનાર સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ રોડ, પેસેજ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરી શકશે. તેમાં લખાવી લેનાર કે અન્ય સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાની રહેશે નહી.

(૨૬) વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે લખી આપનાર દ્વારા જે સર્વીસ સોસાયટી/ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે, તેમાં તમો લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભ્ય બનવુ પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ, શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર

સર્વીસ સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીનાં ધારા–ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો–વખતનાં ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સર્વીસ સોસાયટી/ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીનાં વખતો વખતનાં ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું રહેશે. તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મીલકતનાં વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે તે ખર્ચ લખાવી લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, ગટર, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે લખાવી લેનાર વાંધો લઈ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જયારે ભરશો, ત્યારપછી તેવા હકકો તમો વાપરી શકશો.

(૨૭) વધુમાં તમો લખાવી લેનાર તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીનાં પેટાનિયમો તથા નિતિ–નિયમોનો અને વખતો–વખતનાં ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોનાં લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીનાં કારોબારી કમિટી મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મીલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી લખાવી લેનાર સદર મીલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો લખાવી લેનાર કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી અગર મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે.

(૨૮) વધુમાં સદર મીલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરી દીધા બાદ સદર મીલકત અંગેનાં અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ

કોર્પોરેશન/ ગ્રામ પંચાયતનાં ટેક્ષ, ઈલેક્ટ્રીક બીલ, વોટર બીલ તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષ બીલ તમો લખાવી લેનારે ભરવાનાં રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવા પ્રકારનાં અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો લખાવી લેનારે તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાનાં રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી ધ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાનાં રહેશે.

(૨૯) વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જીસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાનાં તમામ સભાસદોએ સંયુકત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનાં ક્ષેત્રફળ મુજબ અગર નકકી કર્યા મુજબનાં મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાનાં રહેશે એટલું જ નહીં, પરંતુ જયાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો લખી આપનાર નકકી કરીએ તે નકકી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાનો રહેશે. તદ્દુપરાંત મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ જો કોઈ ગટર કનેકશન,પાણી કનેકશન યા અન્યથા કોઈપણ વધારાનાં સરકારી લાભો મેળવવા માટે કોઈપણ ખર્ચ ભોગવવાનો આવશે, તો તે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) મજકુર મિલકતનાં કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ લખી આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન આવી જાય ત્યારબાદ તેવા કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ લખાવી લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કારપેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં ૩ (ત્રણ) % થી વધારેની વધઘટ જણાય તો તેની જાણ લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે અને તેવી માપણી બંન્નેની હાજરીમાં સંયુકત રીતે કરવાની રહેશે. તેવી ફેરમાપણી કર્યા બાદ ઓછુ ક્ષેત્રફળ માલુમ પડે તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને વધારાનાં ક્ષેત્રફળની રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે તારીખથી માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % વ્યાજ સહીતની

રકમ તે તારીખથી દીન–૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં લખાવી લેનારે પરત ચુકવી આપવાનાં રહેશે. તેવી જ રીતે સદરહુ કારપેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયો હશે, તો તેવા વધારાનાં ક્ષેત્રફળની રકમ લખાવી લેનારે મજકુર મિલકત અન્વયેની નકકી કરેલ કિંમત મુજબ લખાવી લેનારે લખી આપનારને માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ર ટકા વ્યાજ સહીતની રકમ ફેરમાપણીની તારીખથી દિન–૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

(૩૧) વધુમાં અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(૧) અમો લખી આપનારે સદર પ્રોજેકટની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ માન્ય એડવોકેટ તરફથી લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો લખી આપનારનો છે. સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફીકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

(૨) અમો લખી આપનાર આ બાનાખત કરાર કરવા કાયદેસર રીતે હકકદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાની નકકી કરેલ મીલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટસ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને એલોટ કરેલ નથી કે કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો લખાવી લેનારનાં હકકોને નુકશાન થાય.

(૩) સદર મીલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો લખી આપનાર સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(૪) સદર મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સદરહુ બાનાખતમાં તથા વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતો મુજબ અમો લખી આપનાર સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો લખાવી લેનારને સોંપીશુ તેમજ સદર પ્રોજેકટનાં કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેકટની કોમન જગ્યા સર્વીસ સોસાયટીને રેરાનાં કાયદા મુજબ સોંપવામાં આવશે તેમજ તે

અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો લખી આપનારે કરી આપવાનો રહેશે. જે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીનાં તમામ સભાસદોને વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે અને તે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાનો રહેશે.

(૫) સદર પ્રોજેકટને લગતા તમામ ટેક્ષ, બીલ, ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો લખી આપનારે ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી પણ જે કોઈ ટેક્ષ, બીલ, ચાર્જીસ ભરવાનાં થાય તે અમો લખી આપનારે ભરવાનાં રહેશે અને ત્યારપછીનાં તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે અગર તેવી રકમ અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાનો રહેશે.

(૬) સદર મીલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મીલકત અંગે અમોને આજદિન સુધી રાજય સરકાર કે સરકારી–અર્ધસરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(૭) સદરહુ બાનાખતની તારીખથી લખી આપનાર મજકુર મીલકત કોઈપણ ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી અને તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ (બોજો) ઉભો કરી શકશે નહી અને તેમ છતાં લખી આપનાર ધ્વારા તેવું કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારનાં આ બાનાખતથી કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહી.

(૩૨) વધુમાં તમો લખાવી લેનાર, અમો લખી આપનારને નીચે મુજબની પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે....

(૧) સદર મીલકતની બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો લખાવી લેનારે સંભાળી લીધા બાદ સદર મીલકત સારી કંડીશનમાં લખાવી લેનારે પોતાન ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીનાં વખતો વખતનાં ધારા–ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે. એટલુ જ નહીં પરંતુ અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ

પાવર લીમીટેડ, યુજીવીસીએલ, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી–નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનો રહેશે.

(૨) તમો લખાવી લેનારે મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધિત ચીજ–વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થો, ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધિત ચીજ–વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાનાં નથી કે મુકવાના નથી તેમજ મજકુર મીલકતમાં લખાવી લેનારે કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈ જ પ્રવૃતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મીલકત કે તેના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે, રોડ પેસેજ તથા અન્ય એમીનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય. તેમ છતાં આવી કોઈ વસ્તુ તમો લખાવી લેનાર રોખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને તે તમો લખાવી લેનારે પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાનાં રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩) સદર મીલકતના અંતરીક રીપેરીંગનાં કામો તમો લખાવી લેનારે વખતો વખત પોતાનાં ખર્ચે રીપેર કરવાનાં રહેશે તેમજ સદર મીલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે. તેમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાનાં નિતી–નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને વખતો વખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો લખાવી લેનારે કરવાનું રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો લખાવી લેનાર કોઈ શરતભંગ કરો તો તે સામે અમો લખી આપનાર તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહિત તમો

લખાવી લેનાર ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છો.

(૪) વધુમાં સદર મીલકતની દિવાલો કોમન છે, તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં, એટલું જ નહીં, પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હકક છે, તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહી તેમજ લખાવી લેનારે કયારેય પણ પોતાના માલીકીની મીલકત વ્યકિતગત રીતે તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે લખાવી લેનારની માલિકીની મીલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે. સદર મીલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઈલેકટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે, તે પણ જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મીલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તો તે તમો લખાવી લેનારે તેના ઉપરનાં પેનલ્ટી સહિત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(૫) વધુમાં દરેક શેડનાં વેચાણ લેનારાઓએ તેમનાં શેડની આગળ લખાવી લેનારે નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નકકી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોનાનું નેમ પ્લેટ/બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર સ્કીમમાં બહારની દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં અને તે સિવાય સદર સ્કીમનાં બહારનાં દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગેવ તે રીતે ઉપયોગ કરી શકશે.

(૬) વધુમાં તમો લખાવી લેનારે વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ શેડનાં બહારની દિવાલોનો રંગ કયારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહી કે બહારની ડીઝાઈન કે એલીવેશનમાં કોઈ ફેરબદલ કરવાનો રહેશે નહી.

(૭) વધુમાં તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ શેડનાં માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો લખાવી લેનારે કયારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નકકી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે

નહી અનેવ લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૮) વધુમાં સદર મીલકતનો ઉપયોગ લખાવી લેનારે ઔધોગીક હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મીલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉયયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીએ જે હેતુ માટે પરવાનગી આપેલ છે તે હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકાશે.

(૯) વધુમાં તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ શેડનાં માટે જે ઈલેક્ટ્રીક કનેકશન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં અવેલ છે તે મુજબ ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે, તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર શેડમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે. તેમ છતાં જો તમો લખાવી લેનારને શેડ માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો લખાવી લેનારે જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વીસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજુરીઓ લેવી પડે તે તમો લખાવી લેનારે મેળવી લેવાની રહેશે. તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો લખાવી લેનાર કસુર કરો અને તેના કારણે સદર સ્કીમની કે આજુબાજુ આવેલ મીલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

(૧૦) વધુમાં કૃત્રિમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટિ જેવીવ આફતો કે જે કોઈનાં હાથમાં નથી, તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો લખી આપનારે મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વીમો તમો લખાવી લેનારે પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાનાં પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો લખાવી લેનારે વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વીમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વીમો રદ

થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો લખાવી લેનારે કરવાનો રહેશે નહીં.

(૧૧) *સદર મીલકતનાં આજુબાજુ લખાવી લેનારે કે સદર મીલકતનાં વખતો વખતનાં માલીકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહી કે સદર મીલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહી અને સદર સ્કીમમાં હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે. એટલું જ નહીં પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનાં રહેશે નહી.*

(૧૨) *સદર મીલકત અંગે ભરવું પડતુ મેઈન્ટેનન્સ સરકારી વેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જયારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતનાં કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીનાં નિતીનિયમોનાં શરતભંગ અંગે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેનાં માંગણીનાં ૧૫ દિવસમાં તમો લખાવી લેનારે તેવા તમામ પ્રકારનાં મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે લખાવી લેનારે ભરવાનાં રહેશે.*

(૧૩) *ભવિષ્યમાં સદર મીલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ ધ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી ધ્વારા લોકલ ટેક્ષ, વોટર ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, વીમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો થાય કરે તો તે લખાવી લેનારે ભરવાનાં રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.*

(૧૪) *વધુમાં લખાવી લેનારનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મીલકત ઉપર જયાં સુધી નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ તથા અન્ય રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે ત્યાં સુધી કોઈ હકક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ આ બાનાખતનાં હકકો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાનાં કોઈ હકક પ્રાપ્ત થતા નથી. તેથી લખાવી લેનાર સદરહુ મીલકત અંગેવ કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહી. અને તેમાં લખી આપનારનો હકક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધિત રહેશે.*

(૧૫) *વધુમાં લખાવી લેનાર તથા તેમનાં પરીવારનાં સભ્યો તથા જાણકાર વ્યકિત સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મીલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મીલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચના આપવી હોય તો દિન–૫ (પાંચ)માં તેવા સુચનો લેખિતમાં લખી આપનારને*

આપવાનાં રહેશે અને તેવા સુચનો લખી આપનારને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વીકારશે અને જો તે સુચનો સ્વીકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વીકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખિત જાણ લખી આપનારે કરવાની રહેતી નથી તેમજ લખાવી લેનારે લખી આપનારનાં મજુરો, કોન્ટ્રાકટરો, એનજીનીયરો સાથે કયારેય પણ કોઈ વાદ–વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહી કે તેમની સાથે સદર મીલકતનાં બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૧૬) વધુમાં આ બાનાખતનાં કરારથી તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ શેડનાં વેચાણ લેવાનાં હકકો પ્રાપ્ત થાય છે. પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, ચાલીને જવાનાં રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હકક પ્રાપ્ત થતાં નથી કે તેના માટે તમો લખાવી લેનાર ભવિષ્યમાં કોઈ હકક સ્થાપિત દાવાદુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

(૧૭) વધુમાં અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો લખી આપનારે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬નાં નીતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે. તે રકમમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેંક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે. જયારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હકકદાર છીએ.

(૧૮) વધુમાં સદર મીલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જીસ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી મળ્યા બાદ અમો લખી આપનાર સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફકત તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ તમો લખાવી લેનારનાં કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈનાં નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો

*તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કિંમતનાં **૫% (પાંચ ટકા)** વસુલ લઈ તમો લખાવી લેનાર કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.*

(૧૯) *વધુમાં લખી આપનારની સદર યોજનાનું નામ " **શ્રી શાંતી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ કોટેજ** " એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે લખાવી લેનાર કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં. પરંતુ લખી આપનારને સદર નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે. તેમાં લખાવી લેનારે કોઈ તકરાર કરવાનો રહેશે નહી.*

(૨૦) *વધુમાં લખી આપનાર સદર સ્કીમમાં કોમન યુઝ માટે કોમન પ્લોટ, માર્જીનની જમીન, પેસેજ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ઓવરહેડ ટાંકી, ઈત્યાદી જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ લખી આપનાર પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રવાઈડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે લખી આપનાર કે જે કોઈ સર્વિસ પ્રોવાઈડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઈ ચાર્જીસ લખી આપનાર નક્કી કરે તે લખાવી લેનારે પોતે જાતે તથા સેવાઓ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે.*

(૨૧) *આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે, કોમન પ્લોટ, માર્જીનની જમીન, પેસેજ ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ઓવરહેડ ટાંકી ઈત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને લખાવી લેનાર કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હરહંમેશા અવિભાજીત મીલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે. તેથી તેનો ઉપયોગ સહીયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ લખાવી લેનારે આપવાનો છે.*

(૨૨) *વધુમાં તમો લખાવી લેનારે સદર મીલકત વેચાણ રાખેલ છે, તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હકકો તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે. જે કોમન એરીયાની*

સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપ્યેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાનાં હકકોથી તમો લખાવી લેનારને બાદ રાખવામાં આવશે. એટલું જ નહીં સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાનાં હકકો તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાનાં રહેશે. તેમાં આવવા જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો લખાવી લેનારને કોઈ હકક અધિકાર રહેશે નહી.

(૨૩) વધુમાં સદર યોજનાની માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો લખાવી લેનારે રાખવાનો રહેશે નહી અને લખાવી લેનારે કોમન પ્લોટમાં કોમન પાર્કીંગ સ્પેસ આવેલ છે, તેમાં પોત પોતાનુ વાહન વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્ક કરવાનું રહેશે અને જો ભવિષ્યામાં પાર્કીંગ અંગે વાદ–વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને કોઈ સુચના આપે તો દરેક સભાસદે પોતાના વાહનો પોતાને સુચના મળેલ હોય તે પાર્કીંગ એરીયામાં જ પાર્ક કરવાના રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમનાં વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહી કે તેમનો કોઈ હકક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી. અમો લખી આપનાર/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે કોમન પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરે તે લખાવી લેનારે માન્ય રાખવાનું રહેશે અને તે મુજબ વર્તન કરવાનું રહેશે અને સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ તમો લખાવી લેનારે બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહી.

(૨૪) સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો લખાવી લેનારે ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ બાનાખતનાં કરારનાં અમલમાં આવેલ હોવાનુ ગણાશે. સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હકકદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મીલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હકકદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ

થાય તે બાદ કરી તમો લખાવી લેનારે સદર મીલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે કેન્સલેશન ચાર્જીસ કાપીને વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

(૨૫) વધુમાં લખાવી લેનાર તથા લખી આપનાર સદર મીલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોકત દર્શાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી./ સ્પીડ પોસ્ટથી કરવાનાં રહેશે.

(૨૬) વધુમાં આ બાનાખતનાં કરારની કોઈપણ શરતનાં અર્થઘટન અંગે તેના અમલવારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે અને જે અમો લખી આપનાર અને તમો લખાવી લેનારને માન્ય રહેશે તેમજ લખી આપનારે યોજનાનાં લાભાર્થે સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનો હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં કોઈ સુધારા વધાર કરવાનાં હશે તો લખી આપનાર અને લખાવી લેનારે પરસ્પર સમજુતીથી લેખિતમાં કરવાનો રહેશે.

(૨૭) વધુમાં આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો લખાવી લેનારે વાંચી સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યકિત પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે, તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(૨૮) વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોનાં નામો રેવનયુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તે હેતુથી સદર જમીનનો વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો લખાવી લેનાર તથા અન્ય સભાસદોનાં નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં જો રેરાનાં નિયમો અનુસાર ફરજીયાતપણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીનાં નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનાર તથા સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓના વરાડે પડતો હિસ્સો સંયુકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીનાં નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીનાં નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચો થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો લખાવી લેનારે અલગથી આપવાની રહેશે.

(૨૯) વધુમાં સદર મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ભવિષ્યમાં કોઈપણ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ, સેલ્સ ટેક્ષ તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તમો લખાવી લેનારે ભરવાનાં રહેશેવ તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેકટ, ઈનડાયરેકટ ટેક્ષ લાગુ પાડે તો તે પણ તમો લખાવી લેનારે ભરવાનાં રહેશે અને તે અંગે અમો લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૩૦) આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો લખાવી લેનારે ભોગવેલ છે.

(૩૧) વધુમાં બાનાખતનાં કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં લખી આપનાર તથા લખાવી લેનાર વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈઓ સદરહુ અધિનિયમ અથવા તે અન્વયે ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય તેટલા પુરતી અને સદરહુ અધિનિયમ અથવા તે ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી, એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પરીશીષ્ટ

---

*ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–**૧૧ (અસલાલી)** ના વટવા તાલુકાના ગામ મોજે **રામોલ**ની સીમના **(૧)** બ્લોક/સર્વે નંબર–**૧૬/૨/૧** ની ૪૮૪૧ ચો.મી. જમીન તથા **(૨)** બ્લોક/સર્વે નંબર–**૧૬/૨/૨** ની ૨૫૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર–**૧૧૫ (રામોલ)** માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નંબર–**૧૦/૧/૧** ની **૨૯૦૫** ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નંબર–**૧૦/૧/૨** ની **૧૫૦૦** ચો.મી. મળી કુલ **૪૪૦૫** ચો.મી. ઔધોગીક હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે **" શ્રી શાંતી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ કોટેજ "** ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલ અલગ–અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક–............. માં આવેલ શેડ નંબર–............. કે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા .... **ચો.મી.** છે તેમજ કારપેટ એરીયા .... **ચો.મી.** તથા સમગ્ર જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હીસ્સો આશરે .... **ચો.મી.** છે.*

જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

એ રીતેનાં ઉપર પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની મીલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નકકી કરી ઉપરની શરતોએ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ–દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુકત સંમતિથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુકત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામને

કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તારીખ. માહે સને ૨૦૨૩ ના દીને શહેર અમદાવાદ મધ્યે

અત્રે...મતુ અત્રે ....શાખ

લખી આપનાર / એકતરફવાળા :-

શ્રી શાંતિ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____________________________ _________________________

(શર્મા ધર્મેશ રાધેશ્યામભાઈ)

____

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨ (અ) મુજબનુ પરીશીષ્ટ</u>

લખી આપનાર / એકતરફવાળા :-

શ્રી શાંતિ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____________________________ _________________________

(શર્મા ધર્મેશ રાધેશ્યામભાઈ)

લખાવી લેનાર / બીજીતરફવાળા :-

____________________________ _________________________

(...)