

કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર

લખી આપનાર :—
એક તરફવાળા

મે. પાર્શ્વ બીલ્ડ પ્રોજેક્ટ્સ – LLP

PAN : AAZFP1207F

નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજી. ઓફીસ :
વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર

શ્રી રોનક કાન્તીલાલ પટેલ

ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, ધર્મ : હિન્દુ,

ઓફીસ : બંગલો નં. ૧, ગોકુલ ઉપવન,

રીંગ રોડ પાસે, જુંડાલ, ગાંધીનગર—૩૮૨૪૨૧

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર
માં "અમો" અગર "લખી આપનાર" યાને કે
"એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ
છે.

લખાવી લેનાર :-

એક તરફવાળા

(૧)

PAN :

(૨)

PAN :

ઉ.આ.વ.પુખ્ત વયના, ધર્મે તથા જાતિ હિન્દુ,
રહે . :

.....
.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર
માં "તમો" અગર "લખાવી લેનાર" યાને કે
"બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં
આવેલ છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના
તાલુકા- ગાંધીનગરના મોજે ગામ -ઝુંડાલની સીમના ખાતા નં. ૫૯૨
ના બ્લોક /સર્વે નં. ૨૭૦ ની ૧૭૫૦૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન જેનો
સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩૪ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં
આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૭ ની ૧૪૩૨૯ સ.ચો.મી. વાળી જમીન
પૈકી ૮૫૯૮ ચો.મી. તથા ટી.પી. સ્કીમ નં. ૭૪ (ચાંદખેડા-ઝુંડાલ) માં
સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૪ ની ૩૧૭૪
ચો.મી. જમીન પૈકી ફાળવવામાં આવેલ ૩૧૭૪ ચો.મી. જમીન એમ
બન્ને ફાઈનલ પ્લોટ ૧૦૫૦૨ સ.ચો.મી. પૈકી ૧૯૦૪.૪૬ સ.ચો.મી.
(આર-૨ ઝોન) વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "RJ PEARL"
નામની રેસીડેન્સીયલ/કોમર્શીયલ સ્કીમ માં ફલોર
ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં. કે જે આશરે
ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી તથા
ચો.મી. બાલકની સાથેની છે તે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ સીડી,
પેસેજમાંથી થઈને આવવા-જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હકકો
સહીતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'સદરહુ
મિલકત' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદર ફ્લેટ વાળી મિલકત અમો
લખી આપનાર કંપનીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં
કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

સદર જમીન મે. શિવાંશ ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી હિંમતભાઈ નારણભાઈ વસોયા પાસેથી વેચાણ રાખી વેચાણ
દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી
ગાંધીનગરની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર: ૨૪૬૪૯ તારીખ :
૨૪/૧૧/૨૦૦૦ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે
ફેરફાર નોંધ નંબર:૯૯૯૯ તારીખ: થી પ્રમાણીત થયેલ છે. જે
સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

સદર ફાઈનલ પ્લોટ વાળી મિલકત બીનખેતીની પરવાનગી મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી દ્વારા તેમના હુકમ નંબર: ૧૦૧૩/૦૬/૦૩/૦૫૭/૨૦૧૯ તા.૨૭/૦૮/૨૦૧૯ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. તે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૯૩૬૨ તા.૨૭/૮/૨૦૧૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ તા.૨૧/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા રજાચીટ્ટી નં. . પીઆરએમ/૧૩૧/૧૦/૨૦૨૦/૪૦૮ તા.૨-૧૨-૨૦૨૦ ના રોજ પ્લાન મુજબ રેસીડેન્સીયલ/કોમર્શીયલ યુનીટોનું બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ અમો લખી આપનારે સદરહુ જમીન પર મંજૂર કરાવેલ બાંધકામના પ્લાનો મુજબ તથા તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી અને બીનખેતીની પરવાનગી તથા બાંધકામની રજાચીટ્ટી અનુસાર કુલ ૦૫ દુકાનો તથા ૬૨ ફ્લેટો નું બાંધકામ શરુ કરેલું. અને કાયદેસરના મંજૂર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ અમો લખી આપનારે સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં બેઝમેન્ટથી લઈને બ્લોકમાં G+૧૩ ફ્લોર સુધીનું બાંધકામ કરવાનું ચાલું કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગીઓ/મંજૂરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવવાની છે તેમજ સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે. સદર જમીનમાં જે સ્કીમ મુકવામાં આવેલ તે સ્કીમનું નામ **"RJ PEARL"** આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદર, સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હકકો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

લખી આપનારે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર—..... થી સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર—..... થી તારીખ..... ના રોજ અમદાવાદ ખાતેની કચેરીએ કરાવેલ છે.

લખાવી લેનાર સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને ફ્લોર પર સાઈટ ઉપર કયા — કયા ફ્લોર ઉપર મિલકત વેચવાની બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. લખી આપનારે તે મુજબની માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ હતી. લખાવી લેનારે તેમની પસંદગી મુજબ **ફ્લેટ/દુકાન નં. _____** વાળી મિલકત ખરીદવા માંગે છે તેમ લખી આપનારને જણાવેલ હતું અને ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને તેના ફળ સ્વરૂપે બંને પક્ષકારોએ સંમત થઈને સદરહુ મિલકતની કિંમત રૂ. _____ /- **અંકે રૂપિયા _____ પુરા** કુલ કિંમત રૂ. _____ /- **અંકે રૂપિયા _____ પુરા** નક્કી

કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ લગાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકારી અમો લખી આપનારનો હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

સદર સ્કીમના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો, એન.એ.પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, ગામ નમુના નંબર-૬ હકકપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તેના સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નકકી કરેલ હતું.

સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે લખાવી લેનારે તેમના આર્કિટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

ઉપર પેરા માં જણાવેલી વિગતના માલિકી હકકો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપૂર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

સદર સ્કીમના પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ છે તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે કરવાનું છે અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

સદર મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા _____ ચો.મી. છે અને કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ એરીયા, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, ફ્લેટ / દુકાનની ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમા ફ્લેટ / દુકાનની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.

આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતોવખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને કરવાનું રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે મુજબની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

—: શરતો :—

(૧) સદરહુ મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે ફ્લેટ તથા મિલકતમાં ફ્લેટ તથા બાલ્કની _____ આવેલ છે અને તેનું માપ ચો.મી. _____ અને વોશ એરીયા _____ ચો.મી. નો આવેલ છે. તથા સદર કિંમતમાં મઝિયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમત રૂા. _____ /- અંકે રૂપીયા _____ પુરાનો સમાવેશ થાય છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી.

(૨) લખી આપનારે સદર જમીન ઉપર બેઝમેન્ટથી લઈને ૧૩ માળ બાંધવા માટેના પ્લાન/નકશા સંબંધિત સત્તામંડળ પાસેથી વખતો વખત મંજૂર કરાવેલ છે અને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ કરશે લખી આપનાર કોઈપણ સરકારી, સત્તામંડળોની સૂચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા કરી શકશે અને તે સિવાય લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ સદરહુ મિલકતને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા—વધારા કે ફેરફારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સમયે લખાવી લેનારની લેખિત સંમતિ અગાઉથી લખી આપનારે મેળવવાની રહેશે.

(૩) સદર સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ તા.૩૦/૬/૨૦૨૪ સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું છે તેમજ સદરહુમિલકતની બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/મઝિયારા વિસ્તારની સમયસર સોપણી લખી આપનારે સોપવાની છે.

(૪) સદરહુ મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફ્ટ્સ વિગેરેની માહિતી આ સાથેના એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબની છે અને તે મુજબનું મટીરીયલ્સ વિગેરે લખી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. કોઈપણ સંજોગો વસાત સદરહુ મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ઉપર જણાવ્યામુજબનું આ સાથે રજુ કરવામાં આવેલ એનેક્ષર મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબનું મટીરીયલ્સ તેના સમાન અગર તેનાથી ચઢિયાતી ગુણવત્તા વાળું સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૫) સરકારશ્રીના વખતો વખતના નીતિ—નિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનીટ/મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય તેવું હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજૂરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતિ—નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે. નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

રૂપીયા	ચેક નંબર/ આરટીજીએસ/ એનઈએફટી	બેંકનું નામ	તારીખ
	કુલ બાનાની રકમ		

આ કરાર કરવામાં આવેલ છે (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

- (૧) (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.
- (૨) (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને **"R.J. PEARL"** નું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (૩) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. (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 નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તા બીજા પક્ષનાએ સમયસર પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી.)
- (૪) (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને **"R.J. PEARL"** ની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (૫) (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને **"R.J. PEARL"** માં દાદર, લીફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (૬) (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને **"R.J. PEARL"** માં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
- (૭) (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને **"R.J. PEARL"** ની એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રૂફીંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને "R.J. PEARL" નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવેથી દુકાન/યુનિટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૭) લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (F.S.I.) માત્ર ૨૨૮૪.૮૦ ચો.મી. જ છે. અને લખીઆપનારે વિકાસ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું સ્કીમને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (F.S.I.- FLOOR SPACE INDEX) તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૫૧૪૦.૮૦ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. એકતરફવાળાએ સદરહું સ્કીમની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૫૧૩૪.૦૫ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને બીજીતરફવાળાએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને એકતરફવાળાએ કરવાના ફ્લેટો/દુકાનોના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ એકતરફવાળાનેળમેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહું ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

૭.૧) પહેલા પક્ષના અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી મજકુર 'યુનિટ' નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી યુનિટનો કબજો, ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પુરાવા, પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨) બીજા પક્ષનાને કબજો સુપરત કર્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનિટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની

જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી સેવા જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૭.૩) બિલ્ડીંગને નુકશાન :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામા આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામા આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેઓ કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ઘરતીકંપ વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવીકે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેઓ કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજા પક્ષનાના યુનીટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસિટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમા આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવીધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંપની, તેનું વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવીધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(૭.૭) લીફ્ટ :

૧. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/ કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સજાર્ય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૮) લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે.

(એ) લખી આપનાર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરીકરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(સી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી.

- (ડી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ અન્ય દાવા પડતર નથી.
- (ઈ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યાં છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અને મજિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.
- (એફ) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હકો, અધિકારો અને હિતને હાનિ પહોંચે.
- (જી) લખી આપનારે આ સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
- (એચ) લખી આપનાર ખાતરીપૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- (આઈ) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે લખી આપનારે સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.
- (ઈ) લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુકતે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આજુબાજુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર— મજિયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની

સંભાવના હોય તેને લખાવી લેનારની કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો લખાવી લેનાર આવાભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

- (૧૦) લખાવી લેનાર, લખી આપનાર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વીળજી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં ઓલ સિક્યુરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપશે. અને જો તેમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.
- (૧૧) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારે પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત કે તેનો ભાગ ભાડે, પેટા-ભાડે કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહીં કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.
- (૧૨) સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તો તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ ગયેલા ગણાશે અને તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના લખી આપનારના કાયદા શાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચના ચાર્જીસ માટે રૂપિયા ૧૧,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા અગીયાર હજાર પુરા) લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.
- (૧૩) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવા પાત્ર થતી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના લખી આપનારના હકને બાધક બન્યા વિના, અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહીં અને તેમ છતાં જો કરે -કરાવે તો તે તમામ આથી રદ બાતલ ગણવાનું છે. (લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસરહિસ્સાનો સમાવેશ થાય છે)

(૧૪) લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

(૧૫) વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિક્વિડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને આધિન રહિને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારને ચૂકવેલા એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

Clause of Failure to give Possession

(૧૬) લખી આપનાર લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો **તા.૩૦/૦૬/૨૦૨૪** ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, લખાવી લેનાર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનાર, લખાવી લેનારને, તેઓએ સદરહુ મિલકત માટે જેટલી રકમ ચુકવી હોય તેટલી રકમ કે જે રકમમાંથી લખી આપનારને મળેલી હોય તે તારીખથી લઈ તે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતો મુજબ **MCLR+2 %** ના માસીક સાદા વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

(૧૭) સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ/ અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

Responsibilities of Allottee

(૧૮) લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન-૭ માં કરીને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર કબજો સોંપશે. લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમણે ચુકવેલી રકમ ઉપર ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે **MCLR+2 %** ના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નકકી કરેલી કુલ કિંમત પૈકીની બાકીની રકમ ચુકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર **MCLR+2 %** ના દર મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપેછે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત છે.

(૧૯) લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નકકી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઈ શકશે અને સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

Warranties / Declaration of Promotors :-

(૨૦) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખાવી લેનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખાવી લેનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભના રહેલી ખામી માટે લખી આપનાર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(૨૧) સદરહુ મિલકત બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્રઆવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર

થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલા ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગોવશાંત ઘટાડો થયો હોય તો તેવી ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ લખાવી લેનારને લખી આપનારને પરત કરવાની છે અને રહેશે.

(૨૨) સદરહુ મિલકતમાં ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવ્વલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ્સ, ટાઈટલ, કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

(૨૩) સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ.પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ચુકતે પેમેન્ટ મેળવી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન સોંપવાનો છે.

(૨૪) આ બાનાખતના કરારની મુદત માસ : ૩૬ માસની નક્કી કરવામા આવેલ છે.

(૨૫) સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમ છતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક પરફોર્મન્સ દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશે.

(૨૬) સદરહુ સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટી અગર જે કોઈ વહીવટી બોડી/ કંપની વિગેરેની રચના/ નોંધણી કરવામા આવે તેમા લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નીતિ – નિયમોનુ પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

- (૨૭) આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકાશે નહીં.
- (૨૮) સદરહુ સ્કીમમાં ટોપ ફ્લોર (તેરમા માળ) ની આગળ આવેલ ટેરેસ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર પર આગળ આવેલ ટેરેસ વાળો ભાગ જે તે ફ્લેટ ધારકોને એક્સક્લુઝીવ કાયમી ધોરણે પાકુ બાંધકામ ન કરવાની શરતે વાપરવાનો હકક અલગથી આપવામાં આવેલ છે.
- (૨૯) સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.
- (૩૦) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા /મઝીયારી કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં મેઈન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજી. ફી, જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી અર્ધસરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.
- (૩૧) સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં તે શરતે જ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.
- (૩૨) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુજ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ થતું હોય તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

Dispute Resolution :

(૩૩) સદરહુ ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મિલકતને લઈને વેચાણ આપનાર — પહેલા પક્ષના અને વેચાણ લેનાર — બીજા પક્ષના વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજૂતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રૈરા એક્ટ — ૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતિ નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૩૪) આ બાનાખતના કરારના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો અંદર વાદ વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે.

(૩૫) સમાંતરતા :— (Severability)

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે ને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

(૩૫) આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડિકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૩૬) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટીસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈમેઈલ આઈડી/અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજાવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનારનું નામ : ઉપર મુજબ

લખાવી લેનારનું સરનામું : ઉપર મુજબ

લખાવી લેનારનું ઈમેઈલ આઈ.ડી.:_____

લખી આપનારનું નામ : મે. પાર્શ્વ બીલ્ડ પ્રોજેક્ટ્સ – LLP

લખી આપનારનું સરનામું : બંગલો નં. ૧, ગોકુલ ઉપવન, ઝુંડાલ,
ગાંધીનગર

લખી આપનારનું ઈમેઈલ આઈ.ડી.: RJPEARL.PARSHWA@GMAIL.COM

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી. કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૭) સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં, લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવીલેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ ક્યેથી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૮) આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનાર ભોગવવાનો/ ભોગવવાની છે.

:: પરિશિષ્ટ ::

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા— ગાંધીનગરના મોજે ગામ —ઝુંડાલની સીમના ખાતા નં. ૫૯૨ ના બ્લોક /સર્વે નં. ૨૭૦ ની ૧૭૫૦૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩૪ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૭ ની ૧૪૩૨૯ સ.ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી ૮૫૯૮ ચો.મી. તથા ટી.પી. સ્કીમ નં. ૭૪ (ચાંદખેડા—ઝુંડાલ) માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૪ ની ૩૧૭૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ફાળવવામાં આવેલ ૩૧૭૪ ચો.મી. જમીન એમ બન્ને ફાઈનલ પ્લોટ ૧૦૫૦૨ સ.ચો.મી. પૈકી ૧૯૦૪.૪૬ સ.ચો.મી. (આર—૨ ઝોન) વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "RJ PEARL" નામની રેસીડેન્સીયલ/કોર્મશીયલ સ્કીમ માં

ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં.

કે જે આશરે ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી તથા ચો.મી. બાલકની સાથેની છે તે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ સીડી, પેસેજમાંથી થઈને આવવા—જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હકકો સહીતની મિલકતસ્કીમના ખુંટ ચારની વિગત :

પુર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

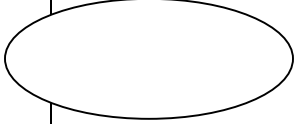
દક્ષિણ :

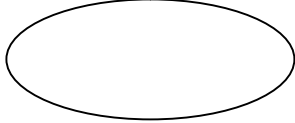
એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મીલકત:

સાક્ષીઓ :

મે. પાર્શ્વ બીલ પ્રોજેક્ટસ – LLP
નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને
તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર
રોનક કાન્તીલાલ પટેલ

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮
ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા લખી આપનાર	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
..... મે. પાર્શ્વ બીલ્ડ પ્રોજેક્ટ્સ – LLP નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર રોનક કાન્તીલાલ પટેલ		

બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
.....		

ANNEXURE : A - SPECIFICATIONS

- FLOORING : Branded Vitrified tiles for entire flooring in all apartments. Master bedroom wooden flooring.
- WALL FINISH/ ELEVATION : Internal Mala Plaster with white finish putty. Attractive external elevaton with double coat sand faced plaster with 100% acrylic paints.
- DOORS & WINDOWS : Decorative main door and other flush doors with wooden frame. All windows in aluminium section with granite frame.
- KITCHEN : Mirror polished granite platform with S.S. Sink, designer glazed tiles up to lintel level.
- ELECTRIFICATION : Branded ISI modular switches with concealed wiring and adequate number of points MCB distribution panel.
- PLUMBING : ISI CPVC and UPVC pipes for water supply, PVT & SWR pipes for solid waste and drainage systems. Percolation recharge wells as per the norms. Branded CP fittings.
- TOILET : Branded Designer tiles on floor and walls upto lintel level Branded sanitary and bath fittings.
- TERRACE : Brick-bat concrete with China mosaic for heat reflection and thermal insulation.
- LIFT : 2 premium quality lifts

ANNEXURE : B - AMENITIES

- Senior Citizen Sitting
- Water Supply (24 Hours)
- Indoor Game
- Drop of Zone
- Landscaped Garden
- 2 Lift in Block
- Security Cabin (24 Hours)
- Basement Parking Area
- Fire Safety
- Children Play Area
- CCTV Camera
- Video Door System