<u>એલોટમેન્ટના અનુસંધાનમાં બાનાખતનો કરાર</u>

અમો લખી આપનારા :-

જય કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીયેસન્સ નામની નોન ટ્રેડીંગ કોર્પોરેશન (એન.ટી.સી) એ નામનુ રજીસ્ટર્ડ એન.ટી.સી. વતી અને તરફે

(૧) મનોજકુમાર હસમુખલાલ શાહ (ચેરમેન)

PAN No. BISPS 7087 N

Aadhar No. 2648 9289 6329

ઉ.વ. પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ,

રહે. ફ્લેટ નં.એ-૫, કાલિંદી એપાર્ટમેન્ટ, ઈસનપુર રોડ, અમદાવાદ

(૨) નિલયકુમાર નિરંજનભાઈ ભટ્ટ (સેક્રેટરી)

PAN No. ALUPB 7683 B

Aadhar No. 7754 7878 0346

ઉ.વ. પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ,

રહે. ફ્લેટ નં.એ-૨૮, કાલિંદી એપાર્ટમેન્ટ, ઈસનપુર રોડ, અમદાવાદ

જેમને હવે પછી આ કરારમાં "અમો લખી આપનારા" "સોસાયટી" અને/અગર "અમો-અમારા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનારા સોસાયટીનો તથા અમો લખી આપનારા સોસાયટીના હાલના તથા વખતો વખતના ચેરમેનો, સેક્રેટરીઓ, સભાસદો, શેર હોલ્ડરો, એટોર્નીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સલાહકારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

તમો લખાવી લેનારા :-

...

PAN No.

Aadhar No.

ઉ.વ.આ......,ધર્મે :-.......... , ધંધો : ....,

રહેવાસી :- ....

...

જેમને હવે પછી આ કરારમાં "તમો લખાવી લેનારા" અને/અગર "તમો તમારા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારાનો તથા તમો લખાવી લેનારાના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સલાહકારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

ડેવલપર્સ :- બાલાજી એસોસીયેટ્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર ______________________,
ઉંમર આશરે વર્ષ-_____, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ, ઠેકાણુ - ___

____

(P.A.No.)
(Aadhaar No.)

જેમને હવે પછીઆ આ કરારમાં "ડેવલપર્સ", "કબુલાત આપનારા" એ રીતે સંબોધવામા આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમા ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, વહિવટકર્તાઓ, એટર્નીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

-: જત :-

(૧) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના તાલુકે મણીનગરના મોજે દાણીલીમડાના સર્વે નંબર ૭૫ , ખાતા નંબર ૭૮૫ ની ટી.પી. સ્કીમ નં.૩૭/૫ ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૩૧ નો સબ પ્લોટ નંબર ૧ ની બીન ખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૨૧ ચો.મી. ની જમીન બીજી તરફવાળા જય કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીયેસન્સ ની સ્વતંત્ર માલીકીની આવેલી છે તેને આ વેચાણ દસ્તાવેજમા સદરહુ જમીન તરીકે સંબોધવામા આવશે. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન "**પરિશિષ્ઠ-૧**" માં આપવામાં આવેલ છે.

(૨) જત જય કાલિંદી એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીએશન એ બોમ્બે નોન-ટ્રેડીંગ કોર્પોરેશન એક્ટ ૧૯૫૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ થયેલ એન.ટી.સી. છે જેનો રજી. નં. જી ૩૬૩૭ તા.૧૭-૦૧-૧૯૯૧ છે, જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર એસોસીએશન અને/અગર સદરહુ એસોસીએશન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(3) સદરહુ એસોસીયેશન ની મીલકત **ઇસનપુર** વિસ્તારમા આવેલ છે અને સદર મીલકત ઈસનપુર પોલીસ સ્ટેશન ની હદમાં આવેલ છે અને સરકારશ્રીએ બહાર પાડેલ અશાંત વિસ્તાર કે તેની આસપાસના ૫૦૦ મીટરના વિસ્તારમા સદર મીલકતનો સમાવેશ થતો નથી.

(૪) સદરહુ જમીન ઉપર અગાઉના માલીકો દ્વારા કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ નામથી સ્કીમ મુકવામા આવેલ જેને હવે પછી આ લેખમાં “મજકુર સોસાયટી” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

(૫) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના તાલુકે મણીનગરના મોજે દાણીલીમડાના સર્વે નંબર ૭૫ , ખાતા નંબર ૭૮૫ ની ટી.પી. સ્કીમ નં.૩૭/૫ ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૩૧ નો સબ પ્લોટ નંબર ૧ ની બીન ખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૨૧ ચો.મી. ની જમીન તેના માલીકો પાસેથી મજકુર સોસાયટીએ પોતાના સભાસદો માટે વેચાણ રાખેલ અને સદર સમચોરસવાર-૧૩૨૧ ની મજકુર સોસાયટીએ સદર જમીનમાં સીડી, પેસેજ વિગેરે રાખી ૪૮ ફ્લેટો અને ૧ સેલર નું બાંધકામ કરાવેલ.

(૬) સદરહુ જમીન માં અગાઉ બાંધવામાં આવેલ ૪૮ ફ્લેટો અને ૧ સેલર નુ બાંધકામ અલગ અલગ વ્યક્તિઓ મજકુર સોસાયટીના કાયદેસરના સભ્ય તરીકે માલીકી હકકે ધારણ કરતા આવેલ જેથી સદર જમીનમાં તેવા અલગ અલગ ૪૮ ફ્લેટ હોલ્ડરોનો મજકુર સોસાયટીના સભાસદ તરીકે સરખો હકક હીસ્સો પોષાતો આવેલ.

*(૭) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર આવેલ "***કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટસ***" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના જુના કુલ ૪૮ ફ્લેટો તથા ૧ સેલરનું બાંધકામ ઘણું જુનુ અને જર્જરીત થઈ ગયેલ અને તેવું બાંધકામ સોસાયટીના હયાત ૪૮ ફલટે ના સભ્યોના રહેણાંક માટે જોખમી હોઈ સદરહુ જય કાલિંદી એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીએશન ના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળી સદરહુ સ્કીમનું જુનું બાંધકામ દુર કરી હાલમાં મળવા પાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) નો ઉપયોગ કરી જુના કુલ ૪૮ ફલેટોની જગ્યાએ કુલ ૪૮ ફલેટો અને ૧૨ દુકાનો બાંધવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગે જય કાલિંદી એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીએશન ના તમામ સભ્યોની સંમતીથી સર્વાનુ મતે તા.૧૨-૦૩-૨૦૧૯ ના રોજ ઠરાવ પસાર કરી જુનું બાંધકામ તોડી તેની જગ્યાએ નવું બાંધકામ રી-ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને આવુ રી-ડેવલપમેન્ટનું કાર્ય પરીપૂર્ણ કરવા માટે ડેવલોપર્સ તરીકે* ***બાલાજી એસોસીયેટ્સ****, એ નામની ભાગીદારી પેઢીની નીમણુંક કરવામાં આવેલ. અને અમો લખી આપનારા સોસાયટી તેમજ તેના હયાત કુલ ૪૮ ફલેટોના સભ્યો તથા ડેવલપર્સ વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ ડેવલપર્સ દ્વારા જુના હયાત ૪૮ ફલેટોનું જુનુ અને જજરીત બાંધકામ દુર કરી સદરહુ જમીન ઉપર પાસ થયેલ નવા પ્લાન મુજબ કુલ ૪૮ ફ્લેટો અને ૧૨ કોમર્શીયલ નું બાંધકામ કરી તેવા ૪૮ ફ્લેટો પૈકી નવા નવા ૪૮ ફ્લેટો લખી આપનાર સોસાયટીના જુના હયાત સભ્યોને ડેવલપર્સ દ્વારા તેમના જુના ફ્લેટોની સામે કોઈપણ જાતનું વળતર મેળવ્યા સિવાય પરત આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ અને નવા બંધાયેલ ૧૨ કોમર્શીયલ ડેવલપર્સ તેમની ઈચ્છા મુજબ અન્ય નવા સભ્યોને દાખલ કરી તેમને એલોટમેન્ટથી આપવાનું નક્કી કરેલ અને તેના વધારાના ૧૨ કોમર્શીયલ સોસાયટી દ્વારા ડેવલપર્સને વળતર પેટે આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો ડેવલપમેન્ટનો કરારનો અમો લખી આપનારા જય કાલિંદી એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીએશન તેમજ સોસાયટીના જુના હયાત ૪૮ (અડતાલીસ) ફ્લેટ હોલ્ડરો (સભ્યો) તથા ડેવલપર્સ* ***બાલાજી એસોસીયેટ્સ****, એ નામની ભાગીદારી પેઢી વચ્ચે કરવામાં આવેલ, જે ડેવલપમેન્ટનો કરાર* **અમદાવાદ- ૫ (નારોલ) ના મે સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા. ૨૬-૦૩-૨૦૨૧ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં.૨૭૨૩** *થી નોંધવામાં આવેલ, અને એ રીતે ત્યારથી સદરહુ જમીન ઉપર ડેવલપર્સ* ***બાલાજી એસોસીયેટ્સ****, એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ડેવલપમેન્ટના હક્કો પોષાતા આવેલ છે.*

(૮) ત્યારબાદ ડેવલપર્સ દ્વારા સદર જમીનમાં કુલ ૪૮ ફ્લેટો તથા ૧૨ કોમર્શીયલ નુ બાંધકામ કરાવેલ જે અંગેના અગાઉના સદરહુ જમીન મા કોમર્શીયલ એન.એ ન હોવાથી અને અગાઉ રહેણાંક એન.એ હોવાથી રેસીડન્સ ફ્લેટોનો પ્લાન પાસ કરાવી તેની રજા ચીઠ્ઠી તારીખ ૧૬-૧૦-૨૦૧૯ ના રોજ રજા ચીઠ્ઠી નંબર ૦૨૬૪૭/૦૮૦૭૧૯/એ૨૬૭૬/એમ૧ થી મેળવી અ ત્યાર બાદ સદરહુ જમીનમા કોમર્શીયલ હેતુ ફેર એન.એ કરવાની અરજી કરતા તારીખ ૦૨-૦૩-૨૦૨૦ ના રોજ કલેક્ટર જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટ દ્વારા કોમર્શીયલ હેતુ ફેર એન.એ કરવાની અરજી હુકમ નંબર :- ૫૩૦/૦૭/૧૫/૦૨૩/૨૦૨૦ થી મંજુર કરવામા આવેલ. જેની નોધ ૭-૧૨ મા નોધ નંબર ૯૫૮૫ થી કરવામા આવેલ છે ત્યાર બાદ જ કોમર્શીયલ નો પ્લાન રીવાઈઝ કરવામા આવેલ. ત્યાર બાદ બીજી તરફવાળા દ્વારા હેતુ ફેર એન.એ નો હુકમ થયા બાદ તમામ પ્લાન રીવાઈઝ કરવા માટે મુકવામા આવેલ જેમા તારીખ ____________ ના રોજ પાસ થતા નવી ફાઈનલ રજી ચીઠ્ઠી નંબર ____________________ પડેલ. અને સદર ડેવલપર્સ દ્વારા સદરહુ જમીન ઉપર "કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ" ના નામથી રહેણાંકીય

ફલેટો અને કોમર્શીયલ ટાઈપની સ્કીમનું બાંધકામ કાર્ય ચાલુ કરેલ છે (જેને હવે પછી આ કરારમાં "સદરહુ સ્કીમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે), સદરહુ જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અને પરમીશન મુજબનું બાંધકામ કરવા, તથા તેમાં આવેલ કુલ ૪૮ ફલેટો જુના સભ્યોને પરત આપવા તથા બાકી ના ૧૨ કોમર્શીયલ જુદીજુદી વ્યક્તિઓને એલોટ કરવા તથા તેનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ કરવાનો સંપુર્ણ અધિકાર અમો લખી આપનારા સોસાયટી તથા ડેવલપર્સનો આવેલ છે.

(૯) *સદરહુ "કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમ* **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭** *(જેને હવે પછી આ કરારમાં "અધિનિયમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) અન્વયે રજીસ્ટ્રેશન નં.* **પીઆર/જીજે/અમદાવાદ/...........................થી તા. ....***ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.*

(૧૦) *અમો લખી આપનારા સોસાયટીની માલિકીની આવેલ જમીન ઉપર ડેવલપર્સ દ્વારા "કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં રહેણાંકીય ફલેટો તથા કોમર્શીયલનું બાંધકામ કાર્ય ચાલુ કરેલ છે જે પૈકી સદર "કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં ....ફલોર પર આવેલ ફલેટ-દુકાન નં. ...., (પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ ફલેટ-દુકાન નં. ....) જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા ....ચો.મી., વોશ એરીયા .... ચો.મી. તથા પાસ થયેલ પ્લાન અને પરમીશન મુજબનો બિલ્ટ અપ એરીયા .... ચો.મી. છે તે મિલકત, (જેને હવે પછી આ કરારમાં "સદરહુ મિલકત" અને/અગર "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે), (કાર્પેટ એરીયા એટલે ફલેટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ્સ, બહારની બાલ્કની, પેસેજનો વિસ્તાર, ખુલ્લી અગાશી બાદ કર્યા પછીનો ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફલેટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ તેમજ તમામ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ ડેવલપર્સે લખાવી લેનારાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને લખાવી લેનારાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને સદર મિલકત અમો લખી આપનારા સોસાયટી તથા ડેવલપર્સ પાસેથી એલોટમેન્ટથી રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે લખાવી લેનારાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાનો નથી. જેનુ વિગતવાર વર્ણન "***પરીશીષ્ટ-૨***" માં કરવામાં આવેલ છે.*

(૧૧) *સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા સદરહુ મિલકતને લગતા કાગળો, દસ્તાવેજો, લખાણો, પાસ થયેલ પ્લાન, ગામ નમુના નં. ૨ (એન.એ.ઓર્ડર), હુકમો, તથા સદરહુ જમીનના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, સ્કીમનુ ં બ્રોશર, વિગેરેનો સંપુર્ણ અભ્યાસ કરવા સારૂ તમામ કાગળો, ડોક્યુમેન્ટો, મંજુરીઓ, હુકમો તથા ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની નકલ વિગેરે અમો લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ દ્વારા તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ તેમજ તે ચકાસવા માટે પુરતો સમય આપવામાં આવેલ હોઈ તમો લખાવી લેનારએ સદરહુ મિલકતની જમીનના ટાઈટલ્સ, મંજુર થયેલ પ્લાનો તથા અન્ય કાગળો અને તમામ રેકર્ડ વ્યવસ્થિત રીતે તમારા એડવોકેટ તેમજ જે તે વિષયના નિષ્ણાત તજજ્ઞ મારફતે જોઈ તપાસી ખાત્રી કરેલ છે અને તેનાથી તમોને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ હોઈ તમોએ સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ પાસેથી લખી આપનાર સોસાયટીના નિતીનીયમોને આધિન સભાસદ બનવાની શરતે એલોટમેન્ટથી રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતની જમીનનાં ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેથી સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ અંગે અગર વેચાણ અંગે કે વેચાણ કિંમત અંગે*

ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનારે કે તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી કોઈએ કોઈપણ જાતની તકરાર કરવા કરાવવાની નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદ બાતલ છે અને ગણાશે. તેવો પાકો વિશ્વાસ, ખાત્રી અને બાહેધરી આથી લખાવી લેનાર લખી આપે છે. સદરહુ સ્કીમનાં પ્લાન મંજુર કરતી વખતે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનુ પાલન ડેવલપર્સએ પ્રાજેક્ટની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉપરોક્ત સ્કીમનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનુ યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તે અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર ડેવલપર્સએ મેળવી લેવાનું રહેશે. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું યોગ્ય પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને ત્રણેય પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

-: શરતો :-

(૧) મજકુર એક્ટની કલમ ૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર ધ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ વેચાણ આપનારે ચુકવેલ હોઈ મજકુર મિલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

(૨) લખી આપનારા સોસાયટીની માલિકીની જમીન ઉપર ડેવલપર્સે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અને પરમીશન મુજબ ફ્લેટના તમામ સભ્યો માટે કોમર્શીયલની પાછળની બાજુ તથા બેઝમેન્ટમા એલોટેડ કાર પાર્કીંગ સીવાયની તમામ ભોયરૂ તથા કોમર્શીયલ મેમ્બર માટે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર બહારની બાજુનુ પાર્કીંગ એક પણ અવેજ લીધા વગર આપવામા આવેલ છે. તથા રહેણાંકના હેતુ માટે ભોંયરુ પાર્કીંગ+હોલોપ્લીંથ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર – કોમર્શીયલ) પાર્કીંગ+પ્રથમ માળથી બીજા માળ સુધી આગળની બાજુ કોમર્શીયલ અને પ્રથમ માળથી સાતમા માળ સુધી કુલ ૪૮ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ/કરનાર છે. પરંતુ ડેવલપર્સે કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, લખાવી લેનારાને એલોટમેન્ટથી આપવાનું નક્કી કરેલ સદર મિલકતને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફાર કરતા પહેલા લખી આપનારા તથા ડવેલોપર્સે લખાવી લેનારાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

(3) સદર "કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં .... ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ-દુકાન યુનીટ નં. ...., (પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ ફ્લેટ-દુકાન યુનીટ નં. ....) જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી., વોશ એરીયા .... ચો.મી. તથા પાસ થયેલ પ્લાન અને પરમીશન મુજબનો બિલ્ટ અપ એરીયા .... ચો.મી. છે તે મિલકત કુલ કિંમત રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં લખાવી લેનારાએ લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ પાસેથી એલોટમેન્ટથી રાખવા સંમત થયેલ છે અને લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ લખાવી લેનારાને એલોટમેન્ટથી આપવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત કિંમતમાં સદર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે "કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ" ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે ડેવલોપર્સે

ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે જે કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયાની સંપૂર્ણ વિગત "**પરીશીષ્ટ-૩**" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૪) "કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં .... ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ-કોમર્શીયલ યુનીટ નં. ....(પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ ફ્લેટ નં. ....) ની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા નક્કી કરવામાં આવલે છે. જે પૈકી રૂ/ _______________/- અંકે રૂપીયા _______________ __________ પુરા બીજી તરફવાળાએ ડેવલોપર્સને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે લખાવી લેનાર સહમત થાય છે.

અવેજની વિગત :-

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ	શાખા

રૂ/_______________/- અંકે કુલ રૂપીયા ____________________ પુરા.

અમો લખી આપનાર (ડેવલોપરને) ને મજકુર અવેજની રકમ મળેલ છે. જેની આથી અમો પાકી પહોચ સ્વીકારીએ છીએ. જે રકમ અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજમા મજરે ગણી આપવાની રહેશે.

એ) આ કરારના અમલ થયા પછી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૩૦ ટકા જેટલી રકમ લખી આપનારને ચુકવવી.

બી) સદરહુ સ્કીમ જ્યા આવેલુ હોય તે વીંગની પ્લીન્થ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૪૫ ટકા જેટલી રકમ લખી આપનારને ચુકવવી.

સી) સદરહુ સ્કીમનો ફ્લેટ-કોમર્શીયલ યુનીટ ના દિવાલોના બાંધકામની કામગીરી પુરી થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૭૦ ટકા જેટલી રકમ લખી આપનારને ચુકવવી.

ડી) સદરહુ સ્કીમનો ફ્લેટ-કોમર્શીયલ યુનીટ ના દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફરસંબંધી, બારણા, અને બારીયોની કામગીરી, પુર્ણ થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૭૫ ટકા જેટલી રકમ લખી આપનારને ચુકવવી.

ઈ) સદરહુ સ્કીમનો ફ્લેટ-કોમર્શીયલ યુનીટ ના ફ્લોર લેવલ સુધીની સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૮૦ ટકા જેટલી રકમ લખી આપનારને ચુકવવી.

એફ) સદરહુ સ્કીમનો ફ્લેટ-કોમર્શીયલ યુનીટ ના બહારના પ્લંબીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન, વોટરપ્રૂફ, અગાસીની કીમગીરી પુર્ણ થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૮૫ ટકા જેટલી રકમ લખી આપનારને ચુકવવી.

જી) લિફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો, મિકેનીકલ અને પર્યાવરણવિષયક આવશ્યકતાઓ , પ્રવેશ લોબી-લોબીઓ, પ્લિન્થ પ્રોટકશન સંબંધીત વિસ્તારમા ફર સંબંધીની કામગીરી, અને સદરહુ સ્કીમ જ્યા આવેલ છે. તેમા આવેલ ફ્લેટ – કોમર્શીયલ યુનીટ ના વેચાણની સમજુતી મા ઠરાવવામા આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૯૫ ટકા જેટલી રકમ લખી આપનારને ચુકવવી.

એચ) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોપવા બદલ અને સોપતી વખતે બાકીની રકમ લખી આપનાર ડેવલોપરને ચુકવવાની રહેશે.

(૫) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ફ્લેટનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનાં જમીન મહેસુલનો સમાવેશ થાય છે અને ત્યારબાદ, લખાવી લેનારાએ ભરવાનું છે. ઉપર જણાવેલ વેચાણ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનકે શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સારે ાાયટી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ , મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, શેર ફાળો, ગેસ પાઈપ લાઈન ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ, ઈલેક્ટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મ, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ વિગરે ના ચાર્જીસ, તથા અન્ય તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ લખાવી લેનારાએ લખી આપનારા સોસાયટી તથા ડેવલપર્સને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા ચુકવવાના છે અને રહેશે.

(૬) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં લખી આપનારા કે ડેવલપર્સે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતની કિંમતમા વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ડેવલપર્સએ લખાવી લેનારા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારીશ્રીના કે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવલે જાહેરનામા/ પરિપત્ર/ હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૭) ડેવલપર્સએ લખાવી લેનારા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે ક્યા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા લખાવી લેનારા દ્વારા ડેવલપર્સને આપવામાં આવે છે અને ડેવલપર્સના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં લખાવી લેનારાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૮) મજકુર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં 3% (ત્રણ) સુધીની વધઘટ હોયતો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બન્ને પક્ષકારો ધ્વારા કારપેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટના નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણાતા વાર્ષિક માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમ.સી.એલ.આર) +૨ વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન ૪૫ (પિસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જેતે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૯) અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમા આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૩૫૭૪.૪૨ ચો.મી છે. અને પ્રમોટરે વીકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમા જણાવેલ વિવિધ યોજનાઓ અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ (F.S.I – Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એપ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૩૫૭૪.૪૨ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. બીલ્ડરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૫૬૨.૩૫ નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલા સુચીત એફ.એસ.આઈનો લાભ ફક્ત એક તરફવાળાને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે ફ્લેટ-કોમર્શીયલ યુનીટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

સદર સ્કીમનુ બી.યુ આવી ગયા બાદ સદર યોજનાની ચાલુ એફ.એસ.આઈ વધારાની એફ.એસ.આઈ , ભવિષ્યમા મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ તથા ધાબા (અગાસી) મા એક તરફવાળાનો કોઈ હક્ક તથા અમો લખી આપનારની માલીકી રહેશે નહી.

(૧૦) મજકુર યુનીટનાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેજ સેનેટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમેનીટીઝ જેવી કે એક કે વધુ લીફ્ટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પેશીફીકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં **એનેક્ષર-સી** *માં જણાવ્યા મુજબની છે.*

(૧૧) સ્કીમના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ લખાવી લેનારાને તેમની મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને લખાવી લેનારાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે ડેવલપર્સ સંબંધિત સ્થાનિક કોર્પોરેશન પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૧૨) લખાવી લેનારા તથા લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સબબ મર્યાદામાં પરિયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ડેવલપર્સે મેળવી લેવાનું છે અને લખાવી લેનારાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો ડેવલપર્સએ લખી આપનારા સોસાયટીને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે. એવી જ રીતે લખાવી લેનારાએ પણ આજરોજના આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં બાકી રહેતા અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી ડેવલપર્સને કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારી નિભાવવાની રહેશે.

(૧૩) ડેવલપર્સ સદર સ્કીમ નક્કી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા લખાવી લેનારાને મિલકતનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારા કે જેઓ આ સ્કીમમાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને લખાવી લેનારાએ ડેવલપર્સને ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર, ડેવલપર્સએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી લખાવી લેનારાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬% (છ ટકા)ના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની

રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો લખાવી લેનારા નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં અવેજની રકમ ડેવલપર્સને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬% (છ ટકા)ના દરે લખાવી લેનારાએ ડેવલપર્સને ચુકવવાનું રહશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે.

(૧૪) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનારા પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા લખાવી લેનારાએ લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો લખાવી લેનાર કસુર કરે તો, તેના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસલુ કરવાના લખી આપનાર તથા ડેવલપર્સના હક્કને અબાધીત રાખે છે. તથા આ કરાર રદ્દ કરવાનો હક્ક પણ અબાધીત રાખે છે. તથા લીધેલ નાણા માથી કેટલા પરસન્ટેજ કાપી પરત કરવા તે પણ હક્ક અબાધીત રાખે છે. પરંતુ લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતનો ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટસી દિન- ૧૫ માં લખાવી લેનારાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો લખાવી લેનારા દ્વારા લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે. વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારાએ લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સને ચુકવેલ રકમ લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સે લખાવી લેનારાને પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના લખાવી લેનારાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ લખાવી લેનારા દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનની રકમ તથા સમજુતિ સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ લખાવી લેનારાને ચુકવવાની રહેશે ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી ક્યો વિકલ્પ પંસદ કરવો તે લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

(૧૫) ડેવલપર્સે મિલકતનો કબજો **તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૨** *ના રોજ અથવા તે પહેલા લખાવી લેનારાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. ડેવલપર્સ પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિંયત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને લખાવી લેનારા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી ડેવલપર્સે લખાવી લેનારા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ દરે ડેવલપર્સે લખાવી લેનારાને ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો ડેવલોપર્સ મિલકતનો કબજો સોપવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.*

- *યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ, વૈાશ્વીક કોઈ પણ પ્રકારની હોનારત વિગેરે.*
- *નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ,જાહેરનામું, નોટીસ, વિગેરેનું પાલન કરવાથી. લખી આપનારા તથા*

ડેવલપર્સના હાથમાં ન હાયે તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલ્સની મોડી ડીલીવરીના કારણે ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં સદર પ્રોજક્ટની જમીન અંગે કાંઈ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થીત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા તકરાર ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

- બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે લખાવી લેનારા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ કાર્ય બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં સદરહુ ઉપરોક્ત કારણોસર જો કબજો સોપવામા વિલંબ થશે તો ડેવલોપર્સ પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહીં.

(૧૬) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી ડેવલપર્સ સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "પ્રોજેક્ટ"નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને લખાવી લેનારા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાકી તમામ રકમની ચુકવણી ડેવલપર્સને કરી આપે ત્યારબાદ લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સે લખાવી લેનારાને સદર મિલકતનો દસ્તાવેજ કરાવી આપી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ લખાવી લેનારાને લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સે દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ દ્વારા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારાને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની લખાવી લેનારાને આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને લખાવી લેનારા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીક્તા, દસ્તાવેજી કરણ પુરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ આધાર પુરાવા, સહિ સિક્કા કરી આપવાની લખી આપનારા તથા ડેવલોપર્સને ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે અને તેવા આધાર પુરાવા સહી સિક્કા કરવામાં લખાવી લેનારા કસુર કરે તો તેઓ લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ પાસેથી કોઈ નુકશાન વસુલ કરી શકશે નહીં. લખી આપનારા/ડેવલપર્સ અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા માટે લખાવી લેનારા સંમત થયેલ છે.

(૧૭) બાંધકામ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ. પરમીશન) આવી ગયેલ છે તથા મિલકત વપરાશ માટે તૈયાર છે તેવી ડેવલપર્સ તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં લખાવી લેનારાએ ડેવલપર્સ પાસેથી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં એલોટમેન્ટથી આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને લખાવી લેનારા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમા ડેવલોપર્સ સંપુર્ણ અવેજની રકમ લખાવી લેનારા પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારાની તરફણેમાં રજીસ્ટર્ડ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૮) લખાવી લેનારા ફલેટનો કબજો મેળળવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ તરફથી લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી લખાવી લેનારાએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ

કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર લખાવી લેનારા કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને સદર મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદર મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ પ્રકારની જવાબદારી લખાવી લેનારાની છે અને રહેશે. તેમજ લખાવી લેનારા નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ આ એલોટમેન્ટના અનુસંધાનનો બાનાખતનો કરાર રદ કરી સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહિતને એલોટ કરી શકશે ત્યારબાદ લખાવી લેનારાએ લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સને ચુકવેલ રકમમાંથી ખર્ચાની રકમ કાપી લઈને બાકી રહેતી અવેજની રકમ લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સએ લખાવી લેનારાને પરત કરવાની રહેશે.

(૧૯) લખાવી લેનારાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન, મિલકતમાં અથવા "બિલ્ડીંગ" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી લખાવી લેનારા, ડેવલપર્સના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી લખાવી લેનારાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો ડેવલપર્સે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ તે અનુસંધાને તમો લખાવી લેનારાની અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઈલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય્ તો રીપેર કરવાની વળતર આપવાની જવાબદારી ડેવલપર્સની રહેશે નહી અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનારા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ ડેવલપર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામી લખાવી લેનારાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા લખાવી લેનારા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો ડેવલપર્સ લખાવી લેનારાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની ડેવલપર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. ડેવલોપર્સ દ્વારા લખાવી લેનારને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી લખાવી લેનારાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે જે અંગે વરસો વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૨૦) બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

એ. જો લખાવી લેનારા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રિલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડિગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે ડેવલપર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી ડેવલપર્સ આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

બી. કોઈ પણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા લખાવી લેનારાના કારણે સદર મિલકત કે બિલ્ડીંગ કે તેનો

કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો લખાવી લેનારા તેના માટે ડેવલપર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી ડેવલપર્સ આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

સી. આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ જો લખાવી લેનારા દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતી પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે ડેવલપર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી ડેવલપર્સ આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

ડી. કબજો લેતા પહેલા, લખાવી લેનારાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ લખાવી લેનારાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા ડેવલપર્સને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે લખાવી લેનારા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(૨૧) બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવ્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની/સભાસદોની કે લખાવી લેનારાઓની રહશે. જો સોસાયટી તથા તેના સભ્યો ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી ડેવલપર્સની રહેશે નહીં અને આથી ડેવલપર્સ આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તદઉપરાતં ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ એમીનીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ સમયે મેઈન્ટેન્સ કરનાર એજન્સી કે સોસાયટીના કોઈપણ સભ્ય હોદ્દેદાર, અધિકારીની બેદરકારીથી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ કોમન એમીનીટીઝને નુકશાન થાય તેમજ તમો લખાવી લેનારાની મિલકત કે માલસામનને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગે ડેવલપર્સની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૨૨) લીફ્ટ

એ. લખાવી લેનારાને કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ લખાવી લેનારાએ ડેવલપર્સને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો લખાવી લેનારા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

બી. બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ લીફ્ટનું લાયસન્સ રીન્યુ કરવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી તથા તેના સભ્યો લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને

લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી ડેવલપર્સની રહેશે નહી અને આથી ડેવલપર્સ આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. આમ ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનુ પાલન લખાવી લેનારાએ અને સ્કીમના તમામ સભ્યાએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં ડેવલપસની કોઈપણ પ્રકારની રેરા કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૨૩) (પાણી)

ડેવલપર્સ દ્વારા સ્કીમના સભ્યોના પાણીના વપરાશ અંગે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ કોમન પાણીની ટાંકીઓ બનાવેલ છે જે પાણીની ટાકીઓ સોસાયટીના તમામ સભ્યો માટે કોમન ગણાશે અને તેમાંથી પાણી લેવાનો હક્ક તમામ સભ્યોનો કોમન ગણાશે આવી પાણીની ટાંકીઓ ફ્લેટ ધારકો પોતાની રીતે અલગ અલગ કરી શકશે નહી કે તેની વહેંચણી કરી શકશે નહી તેમજ અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીના નિભાવ તથા મરામત અંગે જે ખર્ચ થાય તે સ્કીમના તમામ સભ્યોએ વરાડે પડતા હિસ્સા પ્રમાણે વહેંચવાનો રહેશે અને આવા ખર્ચની રકમ ડેવલપર્સ અથવા લખી આપનાર સોસાયટી દ્વારા જે નક્કી કરવામાં આવે તે પ્રમાણે સ્કીમના દરેક સભ્યએ ચુકવવાનો રહેશે તે અંગે કોઈપણ સભ્યની તકરાર ચાલશે નહી અને વધુમાં સરકારી/અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના પાણીના કનેક્શન માટે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તેવો ખર્ચ તમામ સભ્યોએ પોતાના વરાડે પડતા હિસ્સા પ્રમાણે ચુકવવાનો છે અને રહેશે.

(૨૪) લખાવી લેનારાએ એલોટમેન્ટથી રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ ફ્લેટોનો માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરી શકશે અને કોમર્શીયલ યુનીટનો ઉપયોગ માત્ર ધંધા અર્થે કરી શકશે. એટલે કે એલોટ કરવામાં આવેલ ફ્લેટનો ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે અને કોમર્શીયલ યુનીટનો ઉપયોગ માત્ર ધંધા અર્થે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તથા ફ્લેટનો કોમર્શીયલ કે ઈન્ડસ્ટ્રીયલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહી. લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ દ્વારા સદરહુ સ્કીમમાં હાલના સરકારશ્રીના તથા સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કિંગનું આયોજન કરેલ છે જે "બિલ્ડીંગ"માં બેઝમેન્ટમા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર ટુ વ્હીલર કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો છે અને આ બાબત લખાવી લેનારા એવા ખરીદનારે સંપુર્ણ પણે કબુલ, મંજુર રાખલે છે. તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં પાર્કીંગ બાબતે સોસાયટીના જુના ૪૮ સભ્યો તથા નવા દાખલ થનાર ૧૨ સભ્યો વચ્ચે કોઈપણ જાતની તકરાર ઉપસ્થીત ન થાય તેવા હેતુથી સ્કીમના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ લખી આપનાર સોસાયટીના નવા કોમર્શીયલના ૧૨ સભ્યોએ કરવાનો છે અને બેઝમેન્ટમાં આવેલ પાર્કીંગ માથી ૧૨ પાર્કીંગ હોલોપ્લીન્થ ની વચ્ચે છે તે કોમર્શીયલ માટે અને બાકીનુ પાર્કીંગ ફ્લેટના સભ્યો માટે કરવાનુ છે. તે જ જગ્યામાં તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે અને સ્કીમના સભ્યોને ત્યાં આવતા વિઝીટરોએ તેમના વાહનો સ્કીમની બહારના ભાગમાં કોઈને અડચણ ન થાય તથા ટ્રાફિક ન્યુસન્સ ન થાય તે રીતે પાર્ક કરવાના રહેશે અને તે અંગેની માહિતી જે તે સભ્યે તેમના ત્યાં આવતા વિઝીટર્સને આપવાની રહેશે તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે સભ્યની રહેશે. ઉપર મુજબના પાર્કીંગની ફેસીલીટી માટે ડેવલોપર દ્વારા જુના કે નવા મેમ્બર પાસેથી કોઈ અવેજ લેવામા આવેલ નથી.

*(૨૫) સદર " **જય કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીયેસન્સ** " માં હાલમા ં કુલ ૪૮ જુના સભ્યો તથા શેર હોલ્ડરો આવેલ છે અને તમો લખાવી લેનારા તથા સદરહુ "કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ" ના અન્ય દાખલ થનાર નવા સભ્યો પણ " **જય કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીયેસન્સ** " ના*

સભાસદ તરીકે દાખલ કરવામાં આવનાર છે અને લખાવી લેનારાએ સદર સોસાયટીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી આપવાની રહેશે. અને તમો લખાવી લેનારાએ સોસાયટીના બાયલોઝ, નિયમો, પેટા નિયમો, ઠરાવો, સમજુતીપત્ર અને ધારાધોરણો ઈત્યાદી તમામ માન્ય રહેશે અને તે પ્રમાણે પોતાનું વર્તન કરવાનુ રહેશે અને યથા પ્રસંગે સોસાયટીની સાધારણ સભા, મેનેજીંગ કમીટી અથવા સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા સોસાયટીના નિતી નિયમમા જરૂરી ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે અંગે લખાવી લેનારાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી અને તેમાં પોતાના સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

(૨૬) સદર મિલકત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ ડેવલપર્સ દ્વારા લખાવી લેનારાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ લખાવી લેનારા પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદર સ્કીમના સદંર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફિસ ક્લાર્કનો પગાર તેમજ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ ન થાય અને તેના વપરાશ અંગેની પરવાનગી ડેવલપર્સ દ્વારા મેળવવામાં આવે ત્યાં સુધી લખાવી લેનારા મેઈન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ ડેવલપર્સને ચુકવશે તેમજ ઉપર જણાવ્ય મુજબની બી.યુ. પરમીશન ન આવે ત્યાં સુધી તે રકમ ડેવલપર્સ પાસે જ રહેશે અને ત્યારબાદ આવી રકમ ડેવલપર્સે લખી આપનાર સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે.

(૨૭) કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, લખાવી લેનારાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત લખાવી લેનારાએ ઉપરોક્ત મિલકત હદ વિસ્તારનો કબજો સોપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા ડેવલપર્સને, ડેવલપર્સ નક્કી કરે અથવા અને જે આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહશે.

(૨૮) ડેવલોપર્સ દ્વારા ઉક્ત લખી આપનાર સોસાયટીને જ્યારે સ્કીમની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમ પૈકી લખાવી લેનારાને ફાળે આવતી રકમ લખાવી લેનારાએ ડેવલપર્સને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૨૯) લખી આપનારા/ડેવલપર્સની રજુઆત અને બાંહેધરી :-

એ. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પ્રોજેક્ટની જમીનમાં ચોખ્ખા અને એલોટમેન્ટને પાત્ર હક્કો લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પ્રોજેક્ટના અમલ માટે પ્રોજેક્ટની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ ધરાવે છે.

બી. ડેવલપર્સ પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને ડેવલપર્સ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે

વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

સી. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખે અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, હિત રહેલા નથી.

ડી. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહરે કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કાર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

ઈ. પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને ઉપરોક્ત સદર મિલકત અંગે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરોક્ત મિલકત અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને ડેવલપર્સે પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન, સદર મિલકત અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

એફ. લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સે કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાનની પહોંચે.

જી. લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સે આ પ્રોજેક્ટ અને ઉપરોક્ત મિલકત સહીત, પ્રોજેક્ટની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા અન્ય કોઈ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

એચ. લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે લખાવી લેનારાને ઉપરોક્ત મિલકતનું એલોટ/વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

આઈ. પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટીને ડેવલોપર્સ દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબનો દસ્તાવજે કરી આપીને કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.જેમા ડેવલોપર્સ દ્વારા કબજો સુપર્ત કર્યા બાદ સ્કીમની ઉપર નો ધાબાનો રાઈટ્સ માત્ર રહેણાંકીય મેમ્બરોનો રહેશે. અને તે સીવાય સ્કીમની અન્ય કોમન એમ્યુનીટીસ તથા કોમન સ્પેસ તથા માર્જીનની જગ્યા તથા પાર્કીંગમા આવવા – જવા થી માડી વપરાશ માટેનો હક્ક કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોનો સહીયારો હીસ્સો રહેશે. જે ડેવલોપર્સ દ્વારા ત્કોઈ પણ પ્રકારના ચાર્જ વસુલ કર્યા વગર આપવામા આવેલ છે.

જે. ડેવલપર્સે આજની તારીખે ઉપરોક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાંણાઓ પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે, જે તે ઓથોરીટીને ચુકવી દિધેલ છે.

કે. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૩૦) લખાવી લેનાર આથી લખી આપનાર/ડેવલપર્સ સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે..

એ. લખાવી લેનારને ફલેટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી લખાવી લેનારાએ પોતાના ખર્ચે પોતાના ફલેટની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફલેટ જેમાં આવ્યા છે તે "સ્કીમ/સોસાયટી" ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કોઈ કાર્યો કરશે કરાવશે નહી તેમજ ફલેટમાં કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની પરવાનગી તેમજ લખી આપનાર સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે-કરાવશે નહીં તેમજ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની લખાવી લેનારાએ આથી બાહેંધરી આપેલ છે.

બી. લખાવી લેનારા ફલેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી કે જાખેમી, જ્વલનશીલ અથવા ભયજનક ગણોતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હાયે કે જેનાથી ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહીં કે જે રાખવા સામે કોઈ કાયદા અન્વયે વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં સીડી, કોમન પેસેજ અથવા ફલેટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને ફલેટના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતા લખાવી લેનારા દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે બિલ્ડીંગને નુકશાન થશે તો માત્ર લખાવી લેનારા તેવું નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે તેમજ "બિલ્ડીંગ" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી કવર યાને બંધ કરી શકશે નહીં આમ, તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખુલ્લા રાખવાના છે તેમ છતા આવા કોઈ પેસેજ કોઈપણ પ્રકારે કવર કરવામાં આવે અને જેના લીધે ફલેટમાં કે અન્ય કોઈ સભ્યને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કે જાનહાનિ થાય તો તે અંગે લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં તેના માટે જે તે સભ્યની અંગત જવાબદારી ગણાશે.

સી. લખાવી લેનારાએ ઉપરોક્ત મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને સદર મિલક્ત લખાવી લેનારાને જે સ્થિતિમાં સોંપવામાં આવેલ છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાની રહશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પરિશનના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પટો નિયમ અને વિનિમયો વિરૂધ્ધ હોયે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય લખાવી લેનારાએ મજકુર બિલ્ડીંગમાં કે એલોટ કરવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં કરવા કરાવવાનું નથી. લખાવી લેનારા દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનો ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર લખાવી લેનારા જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં ડેવલપર્સ સામે ડીફેક્ટ લાયાબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના લખાવી લેનારાના હક્કો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

ડી. લખાવી લેનારા દ્વારા સદર મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે સદર મિલકત અથવા તેના કોઈપણ

ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા કરાવવાનો નથી કે લખાવી લેનારાએ "બિલ્ડીંગ" ના એલીવેશનમાં અને બહારના કલરમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ "બિલ્ડીંગ"ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના ફ્લેટની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર "બિલ્ડીંગ" ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, ડેવલપર્સની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના લખાવી લેનારાએ "બિલ્ડીંગ" માં કે ફ્લેટમાં આવેલા કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર "બિલ્ડીંગ" ને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ લખાવી લેનારાએ કે તેમના અધિકૃત વ્યકિતઓએ કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની જવાબદારી લખાવી લેનારાની રહેશે.

ઈ. લખાવી લેનારા દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી બિલ્ડીંગની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ ફ્લેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કામ લખાવી લેનારાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કૃત્ય લખાવી લેનારા કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત લખાવી લેનારા જવાબદાર ઠરશે.

એફ. લખાવી લેનારાએ ફ્લેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને બિલ્ડીંગમાં કચરો, ગંદકી, ચીથરા, અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી તેમજ સદર મિલકતમા આવેલ જાજરૂ બાથરૂમની લાઈનમાં લખાવી લેનારાએ કોઈ ઘન કચરો જેવો કે દિવાસળીઓ, કપડા, ગાભા, સેનેટરી વેસ્ટ, કાચના ટુકડા, સીમેન્ટ, રોડા, કાંકરા ઈત્યાદી નાંખવા નંખાવવાના નથી કે જેનાથી ગટર લાઈન ચોકઅપ થાય અને જો કોઈ સભ્ય આમ કરતુ જણાઈ આવે તો તે અંગે થયેલ નુકશાનની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે સભ્યની રહેશે.

જી. ડેવલપર્સ દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર લખાવી લેનારાએ મજકુર "બિલ્ડીંગ" માં આવેલ વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

એચ. લખાવી લેનારાને ફ્લેટ-કોમર્શીયલ યુનીટ જે હેતુ માટે ડેવલપર્સે ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં લેણામાં થયેલો વધારો લખાવી લેનારાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

આઈ. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારાએ લખી આપનારા સોસાયટીને તથા ડેવલોપર્સને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી લખાવી લેનારા દ્વારા સદર મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.

જે. મજકુર સ્કીમ અને તેમા આવેલા ફલેટ ની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તમે જ બિલ્ડીંગ સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન લખાવી લેનારાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું લખાવી લેનારાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે લખાવી લેનારાએ ભરવાના રહેશે.

કે. ડેવલપર્સને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉપરોક્ત સ્કીમ અથવા ફલેટના કોઈપણ ભાગમાં થયેલ ક્ષતિ/નુકશાનીના રીપેરીંગ માટે લખાવી લેનારાએ તે મિલકતની સ્થિતિને જોવા માટે, રીપેરીંગ કરવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૩૧) લખાવી લેનારા તરફથી ડેવલપર્સને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેન્સની રકમ/ડિપોઝીટ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને ડેવલપર્સે એક અલગ બેંક ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૩૨) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ઉપરોક્ત ફલેટ અથવા "સ્કીમ" ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતબલનું કરવાનુ નથી. લખાવી લેનારા સાથે ફલેટનો બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર લખાવી લેનારા કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, સીડી, ધાબુ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓનો ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ડેવલપર્સની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે લખાવી લેનારાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાના હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી. સદરહુ "કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ" સ્કીમમાં સાતમા માળની ઉપર આવેલ ખુલ્લુ ધાબુ તથા તે ધાબા પર ડેવલપર્સ દ્વારા જે સગવડો આપવાની છે તેનો સ્કીમના તમામ સભ્યો માટે હર હંમેશ માટે ખુલ્લુ રાખવાનું છે અને તેના ઉપર કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવાવાનુ રહેશે નહીં, અને આવું ધાબુ તથા તેની ઉપરની સગવડો સ્કીમ/સોસાયટીના ફલેટના તમામ સભ્યો માટે કોમન ગણાશે અને તેનો વપરાશ સ્કીમના ફલેટના તમામ સભ્યોએ સાથે મળીને કોઈને કોઈપણ પ્રકારનું અડચણ ઉપસ્થીત ન થાય તથા ન્યુસન્સ ન થાય તે રીતે સહિયારો વપરાશ કરવાનો છે આ ધાબાની પ્રીમાઈસીસમા કોમર્શીયલ ના નવા ૧૨ સભ્યોનો કોઈ હક્ક રહેશે નહી. આમ કોઈપણ સભાસદને આગવી રીતે ધાબુ વાપરવા આપેલુ નથી કે એલોટ કરવામાં આવેલુ નથી.

(૩૩) લખી આપનાર/ડેવલપર્સ કોઈ પણ ફલેટ કે કોમર્શીયલ યુનીટ ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી. લખી આપનારા/ડેવલપર્સ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફલેટને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ ગીરો અથવા બોજો લખી આપનારા/ડેવલપર્સ દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે

સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતા લખી આપનારા/ડેવલપર્સ દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો ગીરો કે બોજો, ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર લખાવી લેનારાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૩૪) ડેવલપર્સ આ કરાર લખાવી લેનારાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તમે ગણવાનું નથી. તેમજ ત્રણેય પક્ષકારોને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર લખાવી લેનારાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર લખાવી લેનારાએ ડેવલપર્સને પોતાની સહી, સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી ડેવલપર્સે લખાવી લેનારાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને ડેવલપર્સે આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ લખાવી લેનારાએ સંબધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે. યા નોટરી કરાવવાનુ રહેશે. લખાવી લેનારા કરાર પર સહીઓ કરી ડેવલપર્સને પરત ન મોકલે અથવા ડેવલપર્સ દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી લખાવી લેનારા આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, ડેવલપર્સ આ સુધારી લેવા માટે લખાવી લેનારાને નોટીસ મોકલશે અને લખાવી લેનારા નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની અંદર તે સુધારી ન લે, તો લખાવી લેનારની યુનીટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકિંગ/અલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને લખાવી લેનારાએ ચુકવેલ રકમ કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને ડેવલપર્સે લખાવી લેનારાને પરત કરવાની રહેશે તથા ડેવલપર્સ દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. લખાવી લેનારા આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે લખાવી લેનારા જવાબદાર ઠરશે અને લખાવી લેનારા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ યા નોટરી થયેથી ત્રણેય પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૫) સમગ્ર કરાર આ કરાર, તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે ત્રણેય પક્ષકારો વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને કરાર ઉપરોકત બિલ્ડીંગના ફ્લેટ-કોમર્શીયલ યુનીટ અંગે ત્રણેય પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૩૬) આ કરારમાં તેના ત્રણેય પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૩૭) આ કરારની જોગવાઈઓ ત્રણેય પક્ષકારોને તેમજ લખાવી લેનારા બાદ જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ લખાવી લેનારા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ઈન્ટ્રસ્ટ ફ્લેટના હવે પછીના લખાવી લેનારાને તથા લખાવી લેનારા સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા લખાવી લેનારા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્ર પણે ફ્લેટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૩૮) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉપરોક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૯) આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ આ કરારમાં જ્યાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે લખાવી લેનારાએ પ્રોજેક્ટમાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પ્રોજેક્ટમાં સમાવિષ્ટ તમામ ફ્લેટ/પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબધીત ફ્લેટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૪૦) ત્રણેય પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા સાધનો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડદેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડદેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષકારને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૪૧) આ કરાર, લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સ કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત ડેવલપર્સની ઓફીસ ખાતે અથવા આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ સંધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અમદાવાદ શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોધંણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી, અમદાવાદ ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર અમદાવાદ ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૪૨) લખાવી લેનારાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને લખી આપનારા તથા ડેવલપર્સે આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૪૩) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ ત્રણેય પક્ષકારોએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ.એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

સોસાયટીનું નામ અને સરનામું :- **જય કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીયેસન્સ.**,
ઠે. : કાલિંદી એપાર્ટમેન્ટ, ઈસનપુર રોડ, અમદાવાદ

ડેવલપર્સનું નામ અને સરનામું :- **બાલાજી એસોસીયેટ્સ**, ઓફિસ : ______________________

____

લખાવી લેનારાનું નામ અને સરનામું ____

રહેવાસી:- ____

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ ત્રણેય પક્ષકારાએ એકબીજાને રજી.પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ જે તે પક્ષકારોની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૪૪) આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી તથા તમામ વહીવટી ખર્ચા ઈત્યાદી તમામ ખર્ચ લખાવી લેનારાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪૫) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો છીફ્ર્મં ઈજંફ્રી (છીક્ષેર્મંફ્રૈઁહ ફ્હફ્ફ્ર્ં ફ્રીદીર્મીક્ષીહં) છર્ષ્ઠં, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૪૬) લાગુ પડતો કાયદો
ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય તેવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટનને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે અમદાવાદ શહેરની અદાલત હુકુમત ધરાવશે.

પરિશિષ્ટ-૧

ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકે મણીનગરના મોજે દાણીલીમડાના ટી.પી. સ્કીમ નં.૩૭/૫ ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૩૧ નો સબ પ્લોટ નંબર ૧ ની બીન ખેતીની જમીન....

જેના ખુંટ ચારની વિગત જે :-

પૂર્વ :-
પશ્ચિમ :-
ઉત્તર :-
દક્ષિણ :-

પરિશિષ્ટ-૨

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-___ (_________) તાલુકા મણીનગરના મોજે દાણીલીમડાના ટી.પી. સ્કીમ નં.૩૭/૫ ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૩૧ નો સબ પ્લોટ નંબર ૧ ની બીન ખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "કાલિન્દિ એપાર્ટમેન્ટ" ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકીય ફ્લેટા તથા કોમર્શીયલ વાળી સ્કીમના ....માં માળ પર આવેલ ફ્લેટ - કોમર્શીયલ નં. .... (પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ ફ્લેટ – કોમર્શીયલ નં. ....), જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી., વોશ એરીયા .... ચો.મી. તથા પાસ થયેલ પ્લાન અને પરમીશન મુજબનો બિલ્ટ અપ એરીયા .... ચો.મી. ક્ષેત્રફળના

બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સ્કીમની કુલ સઘળી જમીનમાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત તથા તેની સાથે જોડાયેલ સદર સ્કીમના કોમન પ્લોટ, કોમન એમેનીટીઝ, કોમન પાર્કીંગ, પેસેજ, લીફ્ટ ઈત્યાદી તમામ પ્રકારના હક્કો, હિતો સહિતની કુલ સઘળી મિલકત....

જેના ખુંટ ચારની વિગત જે :-

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

પરિશિષ્ટ-૩

કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસ
એનેક્ષર-એ
ફ્લોર સ્પેશીફીકેશન સાથેનો એપ્રુડ પ્લાન
એનેક્ષર-બી
રેરા રજીસ્ટ્રેશન પ્રમાણપત્રની પ્રમાણિત નકલ.
એનેક્ષર-સી
સ્કીમની કોમન એમેનીટીઝની વિગતો

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ કરાર આપણે તમામ પક્ષકારોએ પોત પોતાની રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અક્કલ હોંશીયારીથી, તન-મનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફ, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં કરી આપેલ છે, જે આપણે તમામ પક્ષકારોને તથા લખી આપનારના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામ તથા ડેવલપર્સના હાલના અને વખતો વખતનાં ભાગીદારો, વહિવટકર્તાઓ, એટોર્નીઓ, વિગેરે તથા લખાવી લેનારાના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આ કરાર આજરોજ તા. ......, માહે ...., સને ૨૦૨....... ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.
અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

લખી આપનારા :-

જય કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીયેસન્સ
***નામની** નોન ટ્રેડીંગ કોર્પોરેશન (એન.ટી.સી)વતી અને તરફે*

મનોજકુમાર હસમુખલાલ શાહ (ચેરમેન)

____
જય કાલીન્દી એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીયેસન્સ
નામની *નોન ટ્રેડીંગ કોર્પોરેશન (એન.ટી.સી)વતી અને તરફે*
નિલયકુમાર નિરંજનભાઈ ભટ્ટ (સેક્રેટરી)

____
ડેવલપર્સ
બાલાજી એસોસીયેટ્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર ____