

બાનાખત

એકતરફવાળા

-----:-

વેચાણ આપનાર

"ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી, જેનું ઠેકાણું-૫૦૧, વૃંદાવન એન્કલેવ, એ. ઈ. સી. ચાર રસ્તા, નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦ ૦૧૩ છે, જેનો AAYFG7805M છે, તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત પ્રતિનિધી/ભાગીદાર શ્રી પ્રશાંત જયંતિલાલ શાહ, ઉંમર આશરે વર્ષ-૬૧, ધંધો-ખેતી તથા વહેપાર, રહેવાસી-૨/બી, ઉર્મિકુંજ સોસાયટી, સેન્ટ ઝેવિયર્સ કોલેજ સામે, નવરંગપુરા, અમદાવાદ.

અથવા

શ્રી ભાવેશ ચંદુલાલ પટેલ (વધાસીયા), ઉંમર આશરે વર્ષ-૫૦, ધંધો-વહેપાર, રહેવાસી-૨૫, પુષ્પક હીલ્સ બંગ્લોઝ, ૧૦૦ મીટર રોડ, વેજલપુર, પ્રહલાદનગર ગાર્ડન સામે, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૧.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "અમો", "એકતરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ આપનાર" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા

-----:-

વેચાણ રાખનાર

(૧) શ્રી,
ઉંમર આશરે વર્ષ-..., ધંધો-.....,
(PAN:),
(AADHAR NO :-),

:: ૨ ::

(૨) શ્રીમતી

ઉંમર આશરે વર્ષ—..., ધંધો—.....,

(PAN:),

(AADHAR NO :-),

બંને રહેવાસી—.....

.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા ''તમો'',
''બીજીતરફવાળા'' અગર ''વેચાણ રાખનાર''
એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા
સદરહુ ''વેચાણ રાખનાર'' તથા તેમના
વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ,
એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીક્યુટરો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય
છે.

જ ત

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪(પાલડી)
ના તાલુકા વેજલપુરના ગામ મોજે ઓકાફના (૧) સર્વે નંબર-૫૪/બ
ની ૧૬૬૬ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર-૫૫/બ ની ૧૮૪૬ ચોરસમીટર
મળી કુલ ૩૫૧૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી.
સ્કીમ નંબર-૮૭(સરખેજ-ઓકાફ-ફતેવાડી) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨
+ ૮૦/૪ ની ૨૧૦૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી
છે તે બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર,
આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટાની બોજારહીત જમીન છે. ઉપર
વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ બાનાખતમાં ''પ્રોજેક્ટ જમીન'' એ રીતે
સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન ''પરિશિષ્ટ-૧''
માં કરવામાં આવેલું છે.

(બી) સદરહુ (૧) સર્વે નંબર-૫૪/બ ની ૧૬૬૬ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે
નંબર-૫૫/બ ની ૧૮૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૩૫૧૨ ચોરસમીટરના
ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૮૭(સરખેજ-
ઓકાફ-ફતેવાડી) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨ + ૮૦/૪ ની ૨૧૦૮
ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી

:: ૩ ::

જમીન ભાવેશ ચંદુલાલ પટેલ (વધાસીયા) પોતે જાતે તથા પોતાના એચ.યુ.એફ.ના કર્તા તરીકેનાએ તારીખ ૧૮-૦૧-૨૦૨૩ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળા "ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલી છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૪(પાલડી) ના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ ૧૮-૦૧-૨૦૨૩ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૮૨૮ ઉપર નોંધાવવામાં આવેલો છે. તે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૧૩-૦૨-૨૦૨૩ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૪૯૬૦ પાડવામાં આવેલી છે. આમ ત્યારથી (૧) સર્વે નંબર-૫૪/બ ની ૧૬૬૬ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર-૫૫/બ ની ૧૮૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૩૫૧૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૮૭(સરખેજ- ઓકાફ- ફતેવાડી) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨ + ૮૦/૪ ની ૨૧૦૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એકતરફવાળા "ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલી બોજારહીત જમીન છે.

(સી) સદરહુ સર્વે નંબર-૫૪/બ પૈકીની ૧૬૬૬ ચોરસમીટર તથા સર્વે નંબર-૫૫/બ પૈકીની ૧૮૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૩૫૧૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીનમાં વાણીજયના હેતુ માટે બીનખેતીના વપરાશની મંજૂરી સીટી ડેપ્યુટી કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના તારીખ ૧૫-૦૫-૨૦૦૮ ના રોજના હુકમ નંબર-સીડીસી/એનએ-એસઆર-૧૩-૦૭-૦૮ થી આપેલી છે.

(ડી) અમો એકતરફવાળાએ સર્વે નંબર-૫૪/બ, ૫૫/બ ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૮૭ (સરખેજ-ઓકાફ-ફતેવાડી)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨ + ૮૦/૪ ની જમીનમાં કોમર્શીયલના હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ ૧૬-૦૭-૨૦૨૨ ના રોજના કેસ નંબર-BLNTI/SWZ/120422/CGDCRV/A5980/R0/M1, રજાચીઠું નંબર-06576/120422/A5980/R0/M1 થી પાસ કરવામાં આવેલા છે.

ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨+૮૦/૪ પૈકીની ૬૧૦ ચોરસમીટર જમીનનો હાલમાં કબજો મળેલ નથી. તેથી તેવી બાકીની જમીનનો કબજો મળેથી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી રીવાઈઝડ પ્લાન પાસ કરાવવામાં આવશે. જે બાબત બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

(ઈ) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા "NIRMAN GIRIRAJ" ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેક્ટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમમાં ફર્સ્ટ સેલર પાર્કિંગ, સેકન્ડ સેલર પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર શોપ્સ ૬ યુનીટ, ફર્સ્ટ ફ્લોરે ૬ યુનીટ, સેકન્ડ ફ્લોરથી સેવન્થ ફ્લોર પ્રત્યેક ફ્લોરે ૬ યુનીટો મળી કુલ ૪૮ યુનીટોનુ તથા સ્ટેર કેબીન, લીફ્ટ રૂમ વિગેરેનુ બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે.

(એફ) સદરહુ "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એક્ટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, ગાંધીનગર (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ ના રોજના નોંધણી નંબર—..... થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે "એનેક્ચર—એ" થી જોડેલી છે. વધુમાં "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમમા બાંધકામમાં અમો એકતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં ફેરફાર કરવાના અને તે ફેરફારની નોંધણી પણ અમો એકતરફવાળા જરૂરી ફી ભરીને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ નીચે કરાવવાની છે અને રહેશે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમનુ બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તે જમીનમાં બંધાઈ રહેલી "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમમા ફ્લોરે બંધાનારા દુકાન/ઓફીસ નંબર—.... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત વેચાણ આપવાનુ આ બાનાખત અમો તમોને કરી આપીએ છીએ. ઉપર વર્ણવેલી દુકાન/ઓફીસની મિલકતે હવે પછી આ બાનાખતમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરુ વર્ણન "પરિશિષ્ટ—૨" માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ દુકાન/ઓફીસની મિલકતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી

બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

મિલ્કત	કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમાં) (રેરા મુજબ)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમાં)
દુકાન/ઓફીસ નં.....		

(એચ) આ બાનાખતની નોંધણી કરતા પહેલા અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજૂરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ "NIRMAN GIRIRAJ" પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

(આઈ) સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કત ખરીદવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલું છે, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ, અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજૂતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

શરતો અને સમજૂતીઓ

(૧) બાનાખતની શરતો-સમજૂતીઓનું વિગતવાર વર્ણન :-

આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નક્કી થયેલી શરતો અને સમજૂતીઓનું વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલું અને સમજેલું છે. અને તેમા તેઓ સંમતી આપે છે.

(૨) યુનીટના વેચાણ અવેજની વિગત :-

(૨.૧) "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમમાં ફ્લોરે બંધાનારા દુકાન/ઓફીસ નંબર-.... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ

એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત (જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું વેચાણ રાખનારે નકકી કરેલું છે. આ "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલું છે. આ દુકાન/ઓફીસ ને આ સાથેના ફ્લોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી "એનેક્સર-બી" થી બતાવેલ છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલકતની કિંમત કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયા
..... પુરા નકકી કરેલી છે. તથા વેચાણ રાખનારે તે કિંમતે અમારી પાસેથી તે સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલું છે. જે વેચાણ કિંમત બંને પક્ષકારોને કબુલ, મંજૂર છે. આ કિંમતમાં દુકાન/ઓફીસની કારપેટ એરીયાની મિલકત તથા સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી હક્કોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોનું વર્ણન "પરિશિષ્ટ-૩" માં કરવામાં આવેલું છે.

(૨.૩) આ બાનાખતના બાનામા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને રૂા...../- અંકે રૂપિયા
..... પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ તથા શાખા	ચેકની તારીખ ચેકનો નંબર	રકમ(રૂપીયા)
(૧)			
(૨)			
(૩)			
		કુલ	રૂા...../-

એ રીતે કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયા
..... પુરા તમોએ અમોને ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવેલા છે, જે અમો એકતરફવાળાને મળેલ છે અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૨.૪) આ સમજૂતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલાં એલોટીએ/ ખરીદનારે, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦% જેટલી રકમ રૂા...../- (ફક્ત રૂપિયા)) ની રકમ, અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી-ફી તરીકે ચૂકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા...../- (ફક્ત રૂપિયા), નીચે જણાવેલી રીતે, પ્રમોટરને ચુકવવા, આથી કબુલ થાય છે :-

૧. સમજૂતીનો અમલ થયા પછી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી રૂા...../- (રૂપિયા)) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
૨. સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લિંથ સુધીની કામગીરી પૂરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) રૂા...../- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.
૩. સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની ઓટલા અને બીમ તથા કોલમ સહીત સ્લેબની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) રૂા...../- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.
૪. સદરહુ મિલકતની દીવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી(flooring), બારણાં અને બારીઓની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રૂા...../- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.
૫. સદરહુ મિલકતના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનિટરી ફિટીંગ્સ, સીડી, લિફ્ટ વેલ, લોબીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રૂા...../- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.
૬. સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટર પ્રૂફ અગાસીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રૂા...../- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

:: ૮ ::

૭. લિફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેક્ટ્રિક ફિટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણવિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ, પ્લિન્થ પ્રોટેક્શન, સંબંધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની વેચાણની સમજૂતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બી જી તમામ આવશ્યકતાઓ પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫% જેટલી) રૂા...../- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૮. ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અથવા તે પછી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂા...../- (.....).

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દ્વારા વખતોવખતો જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્સ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યા સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તેમજ વીજ કંપનીના ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ, જોડાણ, ડીપોઝીટ, રેરાના કાયદા નીચે ભરવાની થતી તમામ રકમ વિગેરેની થતી રકમ તથા સદરહુ મિલકત અંગેના તમામ ટેક્સ જેવા કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, GST તથા અન્ય તમામ ટેક્સ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી થયેથી દિન-૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નક્કી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દ્વારા એડીશનલ ફીક્વર્સ/ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્વર્સ/ફેસેલીટીમાં સિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા દ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાળાને/લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાળાએ તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજીતરફવાળાએ

એકતરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તાઓમાં સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને ઈન્ટીમેશન/નોટીસ આપ્યેથી દિન-૭ (સાત) માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨.૮) બીજીતરફવાળા આથી સંમતી આપે છે કે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નક્કી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ છે. અને તે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા બાનાખતમાં જણાવેલી શરતો મુજબના પગલા ભરશે.

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવાયેલી કોઈપણ રકમ એકતરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં.

(૨.૧૦) સદરહુ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્સ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્સ, વેરા, ખર્ચ વીગેરેની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્સ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

(૨.૧૧) સદરહુ મિલકતના કારપેટ એરીયામાં +/- ૩% સુધી જો કોઈ ફેરફાર હશે તો તેમા બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે, તો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમની તારીખથી તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળ પેટે ચુકવેલી વધારાની રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% સાદા વ્યાજ સહીત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૩) વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :-

(૩.૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટી વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા કંપની, સોસાયટી કે એસોસીએશન કે તેવી રજીસ્ટર્ડ કે અનરજીસ્ટર્ડ સંસ્થાની રચના કરવામાં આવનાર છે (જેને હવે પછી આ લેખમાં 'મેનેજમેન્ટ બોડી' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનું છે. તેવી સંસ્થા દ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેવી સંસ્થાની નોંધણી માટે તમો બીજીતરફવાળાએ જયાં-જયાં જરૂર પડે ત્યાં-ત્યાં તમારી સહીઓ-સંમતીઓ આપવાની છે. તેવી સંસ્થા દ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે,

(૩.૨) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે અને રહેશે.

ક્રમ	રકમ(રૂપીયા)	ઉદ્દેશ
(૧)	રૂ./-	મેનેજમેન્ટ બોડી પાસેથી જરૂરી શેર ખરીદવા સારૂ.
(૨)	રૂ./-	મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ પેટે. (રેરા કારપેટ એરીયાના પ્રત્યેક ચોરસફુટના રૂ./- લેખે ગણતા)
(૩)	રૂ./-	૨૪ મહીનાની એડવાન્સ રકમ ચાલુ મહીનાના મેન્ટેનેન્સની રકમ. (રેરા કારપેટ એરીયાના પ્રત્યેક ચોરસફુટના રૂ./- લેખે)
કુલ રૂ./-		

(૩.૩) સદરહુ "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમ માટે મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે. પરંતુ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી/કબજો સોંપ્યેથી પ્રથમ ૨(બે) વર્ષ માટે સદરહુ સ્કીમનું મેઈન્ટેનન્સ અને વહીવટ અમો એકતરફવાળાએ

કરવાનો છે અને રહેશે. તે દરમિયાન મેઈન્ટેનન્સનો જે ખર્ચો થશે તે ડેવલપર મેનેજમેન્ટ બોડી/સોસાયટીમાંથી ઉપાડી શકશે. ત્યારબાદ સ્કીમનો વહીવટ અમો એકતરફવાળાએ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપવાનો રહેશે અને ત્યારે સ્કીમના વહીવટ અંગેની કે મેઈન્ટેનન્સ અંગેની તમામ જવાબદારી મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૩.૪) આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો એકતરફવાળા દ્વારા/મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જો કોઈપણ વધારાની રકમની માંગણી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા અગાઉ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તે સામે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૩.૫) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ આગાઉ આ શરત-૩ માં જણાવેલી તથા ઉપર જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ એકતરફવાળા દ્વારા જાણ થયેથી/નોટીસ આપ્યેથી દિન-૭(સાત)માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :-

(૪.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયેથી તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૭ રોજ સુધીમાં અગર તે પહેલા સદરહુ મિલ્કતનો કબજો અમોએ તમોને સોંપી દેવાનો છે અને રહેશે.

(૪.૨) જો એકતરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમા વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા, કારીગરો અને મજૂરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, ભુકંપ, કુદરતી આપત્તિ જેવા સંજોગોમાં, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ દ્વારા કરાયેલા હુકમો, રાજ્ય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં સુધારા-વધારા, સીવીલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ દ્વારા હુકમ કરવામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનું બાંધકામ સમયસર પુરું થઈ શકેલું ના હોય અને એકતરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહીં તો તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનું કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હકકદાર નથી અને તેવો હકક તેઓ આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

(૪.૩) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને લેખીત/મૌખિક નોટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. બીજીતરફવાળાને તેની જાણ થયેથી/નોટીસ મળ્યેથી દિન-૭(સાત)માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જીસ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

(૪.૪) સદરહુ યુનીટ વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે તેની જાણ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને કરાયેથી/થયેથી દિન-૧૫ (પંદર)માં એકતરફવાળાના એડવોકેટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ પ્રોજેક્ટની બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ મિલકતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્સ, વરાડે પડતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજીતરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪.૫) સદરહુ મિલકતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નક્કી થાય તો તેવી શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ :-

(૫.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૭ ના રોજ સુધીમાં એકતરફવાળાએ પુર્ણ કરવાનો છે. પરંતુ જો શરત-૪.૨ માં જણાવેલ સંજોગો શિવાય પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવામાં વીલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય માટે બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR +2% સુધીનું વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું છે અને રહેશે.

(૫.૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવામાં એકતરફવાળા દ્વારા વિલંબ

:: ૧૩ ::

થાય (શરત-૪.૨ માં જણાવેલા સંજોગો શિવાય) અને બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ્દ કરાવી શકશે. અને આ બાનાખત રદ્દ થયેથી બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી તમામ રકમ વાર્ષિક SBI MCLR +2% વ્યાજ સહીત એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપશે. પરંતુ અન્ય કોઈ સંજોગોમાં/કારણસર બીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ્દ કરાવી શકશે નહીં/હકકદાર રહેશે નહીં.

(૫.૩) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વીલંબીત સમયે માટે વાર્ષિક SBI MCLR +2% લેખે વ્યાજની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે. અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ બીજીતરફવાળા ના ચુકવે તો તેઓ સદરહુ ફલેટનો કબજો મેળવી શકશે નહીં.

(૫.૪) જો બીજીતરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્સ સહીતની) ચુકવવામાં ૨(બે) માસથી વધારાનો વીલંબ કરશે તો શરત-૫.૩ માં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પુર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખત એકતરફી રીતે રદ્દ કરાવી શકશે.

સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરતા આગાઉ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને તે રદ્દ કરવા સારૂ દિન-૧૫(પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે.

ઉપરોક્ત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહીં તો એકતરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરી શકશે અને તેવો રદ્દીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસના) ૨૫% ની રકમ એકતરફવાળા કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ્દ થયેથી બીજીતરફવાળાનો સદરહુ મિલકતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહીં. અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એકતરફવાળા તેમનું દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૬) અમો એકતરફવાળા આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે :-

(૬.૧) એકતરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી પ્રોજેક્ટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

(૬.૨) અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન અમોએ કોઈનેપણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા મુકેલી નથી.

(૬.૩) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

(૬.૫) સદરહુ યુનીટની મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજ્યુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો એકતરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (કબજો સોંપ્યાની તારીખ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો

જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

(૬.૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી.

(૬.૭) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના "એનેક્ચર-સી" દર્શાવ્યા મુજબનુ ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(૬.૮) સદરહુ સ્કીમમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ ખુલ્લુ કાર પાર્કીંગ અને કવર્ડ કાર પાર્કીંગ કોમન આપવામાં આવેલુ છે. અને એકતરફવાળાને/મેનેજમેન્ટ બોડીને તેવુ પાર્કીંગ એલોટ કરવાનો હકક રહેશે.

(૬.૯) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૨૬૯૬.૪૦ ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની ખરીદેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆરની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા પેઈડ એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૧૦૮૭.૧૫ ચોરસમીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૭૮૩.૫૫ ચોરસમીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના સ્કીમના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તથા કબજો લેવાની બાકી રહેતી ૬૧૦ ચોરસમીટર જમીનનો કબજો મળેથી તે જમીનનો FSI વાપરવાનો હકક પ્રમોટર એકતરફવાળાને છે અને રહેશે. તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ મિલકત ખરીદવાનુ કબૂલ કરેલ છે.

(૬.૧૦) કબજો સોંપ્યેથી ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રક્ચરમા ખામી હોવાનું એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલું વળતર એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(એ) જો આવી ખામીનું કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય.

(સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજૂર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજૂરી વાળા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(ડી) જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાતરી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાતરીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહીં.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત-૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

:: ૧૭ ::

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(જી) ઈલેક્ટ્રીક વાયરિંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન POP કરાવવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન)(બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફ્લોરમાં) ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના કેબલ(ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. તેમજ AIR Conditioning માટે કરવામાં આવેલ ઝરી કે હોલ કે કલેમ્પીંગથી થયેલ નુકશાનની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ) બીજીતરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(૬.૧૧) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

(૭) ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજૂઆત :-

(૭.૧) ખરીદનાર આ કરાર નીચે તમામ રકમ (વ્યાજ સહીત) નિયમિતપણે ચુકવી આપશે.

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર વાણીજ્યના હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ રહેણાંક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક રીતે અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત પેસેન્જર વેહીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે.

(૭.૩) સદરહુ મિલ્કત વાપરવા માટે અને ઓક્યુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ-૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ બિલ્ડીંગના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેક્સીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તામંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઈટસ, રીપેરીંગ અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટની જમીનનું મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. જ્યાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપની)ની રચના થાય નહીં, ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ, વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર, વેચનાર તે રકમ ઉપરોક્ત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર દ્વારા ખરીદનારને કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલ્કતના સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલિક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપની) દ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલ્કત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સ્કીમના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.

(૭.૫) ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંના અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં

અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો વેચનાર દ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો પણ સદરહુ સ્કીમમાંની કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે અને તેઓનો તેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક રહેશે. સૂચીત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ફીની રકમ ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે. સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગે એકતરફવાળા પ્રોજેક્ટ લોન મેળવી શકશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.

(૭.૬) સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતાનાં ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો)મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.

(૭.૭) ખરીદનાર તેમની મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં, જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૭.૮) ખરીદનારને મિલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર ખરીદનાર જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર ખરીદનારની એકલાની જ રહેશે.

(૭.૯) ખરીદનાર સદરહુ મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહીં કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં. ઉપરાંતમા બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમા કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ ખરીદનાર કરશે નહીં. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા

સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીશનર નીચત કરેલી જગામાં જ મુકશે.

(૭.૧૦) ખરીદનારે સદરહુ મિલ્કતમાં એકતરફવાળા દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલી એરકન્ડીશનરની પાઈપ લાઈન મુજબ એરકન્ડીશનર ફીટીંગ કરાવવાનું રહેશે અને બીલ્ડીંગના અન્ય કોઈપણ ભાગમાં તોડફોડ કરશે કરાવશે નહીં કે બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં.

(૭.૧૧) બીજીતરફવાળા તેમની મિલ્કતમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહીં કે વધારાનું કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે પાર્ટીશન કરશે નહીં. જેનાથી પ્રોજેક્ટના બહારના એલીવેશન બદલાઈ જાય. જો બીજીતરફવાળા આવો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કે બાંધકામ કે પાર્ટીશન કે પ્રોજેક્શન કે કાર્ય કરતા જણાશે તો એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી તેમ કરતા બીજીતરફવાળાને તથા તેમના વખતોવખતના ખરીદનારાઓને રોકવા હકકદાર છે અને રહેશે. તે બાબત બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૭.૧૨) તમોએ તમારી મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દેવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૭.૧૩) ખરીદનાર પોતાના મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

(૭.૧૪) આ બાનાબત હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લહેણી રકમો જ્યાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર દ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી મેળવ્યા શીવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં, કે ટ્રાન્સફર, કે એસાઈન કરી શકશે નહીં.

(૭.૧૫) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ બિલ્ડીંગ અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ બિલ્ડીંગમાંના સદરહુ મિલકતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર પાલન કરશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લહેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

(૭.૧૬) સદરહુ મિલકત કે બિલ્ડીંગ કે તેના ભાગની કે પ્રોજેક્ટ લેન્ડની ચકાસણી કરવા કે જોવા સારૂ વેચનાર અને તેમના સર્વેયર અને એજન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે એપાર્ટમેન્ટમાં પ્રવેશ કરવા સારૂ ખરીદનાર મંજૂરી આપશે.

(૭.૧૭) ખરીદનારને આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહુ મિલકતમાં કોઈજ લાગભાગ, હકક, હિત, કે હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. ખરીદનાર દ્વારા ફુલ એન્ડ ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોક્ત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૮) સદરહુ પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં બાંધકામ કરવા મળતી પુરેપુરી ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ બી. યુ. પરમીશન આવે તે પહેલા વેચાણ આપનારે પુરેપુરી વાપરવાની છે. બી. યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ વધેલી એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ.નો હકક સદરહુ સ્કીમના તમામ ખરીદનારનો/ એલોટીનો સહીયારો/સોસાયટીનો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહીં. પરંતુ સ્ટ્રક્ચરની સેફ્ટી માટે કોઈજ વધારાનું બાંધકામ કરવાનું નથી. હાલમાં ૧૪૯૮ ચોરસમીટરમાં પ્લાન પાસ થયેલ છે. બાકી રહેલી ૬૧૦ ચોરસમીટર જમીનનો કબજો મળે ત્યારબાદ તેની એફ.એસ.આઈ. વાપરવાની છે. તેમ સમગ્ર ફાઈનલ પ્લોટની કુલ ૨૧૦૮ ચોરસમીટર જમીનમાં બાંધકામ પૂર્ણ થાય નહી ત્યા સુધી એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનો હકક પ્રમોટરનો રહેશે.

(૭.૧૯) મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના થયેથી આ સ્કીમમા જે યુનીટોની

:: ૨૨ ::

મિલકત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલકતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે. આવા વેચાયા વગરના યુનીટોના મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમયે યુનીટ વેચાય ત્યારે તે યુનીટના ખરીદનાર મેનેજમેન્ટ બોડીને ચુકવશે. જ્યાં સુધી યુનીટોનું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા પાસે આવી કોઈ મેઈન્ટેનન્સની રકમ કે મેઈન્ટેનન્સનું એડવાન્સ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા કે મેનેજમેન્ટ બોડી હકકદાર રહેશે નહીં.

(૭.૨૦) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કાયદેસરની મંજૂરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ડેવલપમેન્ટ થવાનું હોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં અને સદરહુ પ્રોજેક્ટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથ સહકાર આપશે.

(૭.૨૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન, સદરહુ મિલકત, કિંમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલપ કરવાની સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ, મંજૂરીઓ, બ્રોશર્સ, લે-આઉટ, પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે તથા ખરીદનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ કરાવતી વખતે ભરેલા એપ્લિકેશન ફોર્મની નકલ મેળવી લીધેલી છે અને તેમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજૂતિઓમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે અને તેવી શરતો અને સમજૂતિઓ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે અને તે એપ્લિકેશન/બુકીંગ ફોર્મ આ બાનાખતનો એક ભાગ ગણાશે.

(૭.૨૨) વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે અગાઉ વખતોવખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગતા ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી વેરો, કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, કે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/અમદાવાદ અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (અઉડા), અને/અગર સ્થાનિક સત્તામંડળને ચુકવવાના થતા ચાર્જીસ/વેરાઓ જેવા કે પ્રોપર્ટી/મ્યુનિસિપલ ટેક્સ/સરકારી વેરાઓ/ચાર્જીસ, ગ્રામ પંચાયત/નગરપાલીકા વિગેરે ભરવાના થાય, તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૩) સદરહુ મિલકતના બુકીંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી

:: ૨૩ ::

સદરહુ મિલકતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/અમદાવાદ અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (અઉડા), અને/અગર સ્થાનિક સત્તામંડળને ચુકવવાના થતા ચાર્જીસ/વેરાઓ જેવા કે પ્રોપર્ટી/મ્યુનિસિપલ ટેક્સ, ગ્રામ પંચાયત/નગર પાલીકાના વેરા, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ ખરીદનારને શીરે રહેશે અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે.

(૭.૨૪) સદરહુ "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમમા ટોપ ઉપર આવેલા ધાબા(ટેરેસ)નો સ્કીમના તમામ સભાસદોએ સહીયારી રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને કોઈપણ સભાસદને આગવી રીતે ધાબુ(ટેરેસ) વાપરવા આપેલું નથી કે એલોટ કરવામાં આવેલું નથી.

(૭.૨૫) વેચાણ લેનારનું તથા સ્કીમના અન્ય સભ્યોનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમજ વેચાણ લેનાર તથા અન્ય સભાસદોના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનર્સશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનના વણવહેંચાયેલા વરાડે પડતા જમીનનો હિસ્સો તેઓ વેચાણ લેનાર કે અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ફરજીયાત સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનોના વરાડે પડતા હિસ્સાઓ સંયુક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે કરી આપવાના રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી ઉપરાંત અન્ય ખર્ચા થાય તેનો વરાડે પડતી રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે અલગથી આપવાનો રહેશે.

(૮) બંધનકર્તા અસરો :-

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા દવારા એકતરફવાળાને થયેથી અને દિન-૧૫ (પંદર)માં ખરીદનાર તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે અને તે લેખની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરાવવાની છે. આ લેખની નોંધણી

:: ૨૪ ::

સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં બીજીતરફવાળા દ્વારા દિન-૧૫ (પંદર)માં સહીઓ ના થાય તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતા જો બીજીતરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી બુર્કીંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા.૫૦,૦૦૦/- પુરા કાપીને બાકીની રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજીતરફવાળાનુ યુનીટનુ બુર્કીંગ રદ કરવાનુ છે.

(૯) સંપુર્ણ કરાર :-

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમા જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ચર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપુર્ણ કરાર સદરહુ મિલ્કતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજૂતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :-

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જો કોઈપણ જાતનો ફેરફાર/સુધારો કરવાનો થાય તો તે બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી કરવાનો રહેશે.

(૧૧) આ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે :-

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજૂતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હકકો સદરહુ મિલ્કત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાખત બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(૧૨) સેવરેબીલીટી :-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા

:: ૨૫ ::

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.

(૧૩) નોટીસ :-

એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનારનું નામ, સરનામું અને

કોન્ટેક્ટ નંબર :

નામ :-
સરનામું :-
મોબાઈલ નંબર :-
ઈમેઈલ આઈ.ડી :-

એકતરફવાળાનું નામ, સરનામું અને કોન્ટેક્ટ નંબર :

નામ :- "ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી,
સરનામું :- જેનું ઠેકાણું-૫૦૧, વૃંદાવન એન્કલેવ, એ. ઈ. સી. ચાર રસ્તા, નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦ ૦૧૩.
એટેન્શન ટુ :-
ઈમેઈલ આઈ.ડી :-

(૧૪) સંયુક્ત ખરીદનાર :-

સદરહુ સ્કીમમાં મિલકત ખરીદનાર સંયુક્ત નામે મિલકત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલકત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા-વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનું લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલું હશે તેની સાથે એકતરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) સ્થાનીક કાયદો :-

સદરહુ કરારમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનું રહેશે. આ કરારના અર્થઘટન અંગે તથા આપણી વચ્ચે થયેલ

:: ૨૬ ::

સમજૂતી અંગે કોઈપણ પ્રકારે કાંઈપણ મતભેદ થાય તો તેનો નિકાલ (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬) ના કાયદા મુજબ રેરા ઓથોરીટી દ્વારા લાવવાનો છે.

(૧૬) સદરહુ સ્કીમના અંગેના આ બાનાખતમાં તથા તેને લગતા જરૂરી ફોર્મ, અરજી વિગેરેમા એકતરફવાળા "ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી સહી-સીકકા કરવા સારૂ તારીખ ..-.....-૨૦૨૩ ના રોજના ઓથોરીટી લેટરથી પાર્ટનરશીપ ફર્મના ભાગીદાર- અમો શ્રી પ્રશાંત જયંતિલાલ શાહ તથા શ્રી ભાવેશ ચંદુલાલ પટેલ (વધાસીયા)ને જોઈન્ટલી અને/અગર સેવરલી રીતે સર્વાનુમતે અધિકાર આપવામાં આવેલો છે. અને તે ઓથોરીટી લેટરને આધારે અમોએ આ બાનાખતમાં અમારી સહી કરેલી છે.

(૧૭) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પડ્યુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પડ્યુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત/લેખ રદ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

પરિશિષ્ટ-૧

(સમગ્ર પ્રોજેક્ટ જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪(પાલડી) ના તાલુકા વેજલપુરના ગામ મોજે ઓકાફના (૧) સર્વે નંબર-૫૪/બ ની ૧૬૬૬ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર-૫૫/બ ની ૧૮૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૩૫૧૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૮૭(સરખેજ-ઓકાફ-ફતેવાડી) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨ + ૮૦/૪ ની ૨૧૦૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી જમીન (ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨+૮૦/૪ પૈકીની ૬૧૦ ચોરસમીટર જમીનનો હાલમાં કબજો મળેલ નથી. તેથી તેવી બાકીની જમીનનો કબજો મળેથી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી રીવાઈઝડ પ્લાન પાસ કરાવવામાં આવશે). આ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨ + ૮૦/૪ ની જમીનના

ખુંટ નીચે મુજબ છે.

- પુર્વે :- સરખેજ-ગાંધીનગર હાઈવે.
પશ્ચિમે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૧ + ૮૦/૩.
ઉત્તરે :- સાણંદ હાઈવે.
દક્ષિણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૭૬.

પરિશિષ્ટ-૨

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪(પાલડી) ના તાલુકા વેજલપુરના ગામ મોજે ઓકાફના (૧) સર્વે નંબર-૫૪/બ ની ૧૬૬૬ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર-૫૫/બ ની ૧૮૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૩૫૧૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૮૭(સરખેજ-ઓકાફ-ફતેવાડી) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨ + ૮૦/૪ ની ૨૧૦૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી જમીન (ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨+૮૦/૪ પૈકીની ૬૧૦ ચોરસમીટર જમીનનો હાલમાં કબજો મળેલ નથી. તેથી તેવી બાકીની જમીનનો કબજો મળેથી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી રીવાઈઝડ પ્લાન પાસ કરાવવામાં આવશે) માં બંધાઈ રહેલી "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમમાં ફ્લોરે બંધાનારા દુકાન/ઓફીસ નંબર-.... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત. સદરહુ મિલકતનો કારપેટ એરીયા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

મિલકત	કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમાં) (રેરા મુજબ)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમાં)
દુકાન/ઓફીસ નં.....		

આ દુકાન/ઓફીસ નંબર-..... ની મિલકતના ખુંટ

- પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

:: ૨૮ ::

પરિશિષ્ટ-૩

કોમન એ રીયા અને ફેસીલીટીસ

એ ને ક્યર-એ

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

એ ને ક્યર-બી

ફલોર પ્લાન

એ ને ક્યર-સી

ફીક્ચર્સ અને ફીર્ટીંગ્સ

એ રીતેનુ ઉપર મુજબનુ આ બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, અમદાવાદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ... માહે, સને ૨૦૨૩ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર

("ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત પ્રતિનિધી/ભાગીદાર શ્રી)

:: ૨૯ ::

તેઓએ પોતપોતાની સહી-અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી-કરેલો છે.

(૧)-----

(૨)-----

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

("ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના
અધિકૃત પ્રતિનિધી/ભાગીદાર શ્રી)

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

(૧)-----
(શ્રી.....)

(૨)-----
(શ્રીમતી)