કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા સાણંદના મોજે સાણંદ ગામની સીમના ખાતા નંબર-૭૪૦૩ ના બ્લોક/સર્વે નંબર-૧૫૮૦/૨/૨ ની કુલ ૦-૩૧-૮૭ હે-આરે-ચો.મી. યાને કે ૩૧૮૭ ચો.મી ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૦૫ (સાણંદ)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૩૦/૨ ની ફાયનલ પ્લોટ એરીયા મુજબની કુલ ૦-૩૮-૨૪ હે-આરે-ચો.મી યાને કે ૩૮૨૪ ચો.મી જમીન પૈકી ૧૯૧૨ ચો.મી રહેણાંકના હેતુની બિનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "અર્હમ ફ્લોરન્સ" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના "બ્લોક નંબર-........"ના .... માળ ઉપર આવેલ "ફ્લેટ નંબર-.........." ની બાંધકામ સહિતની મિલકતનો વેચાણ અંગેનો કરાર યાને કે બાનાખતનો કરાર.

લખી આપનારની સહી............................. લખાવી લેનારની સહી.................................

લખી આપનાર:- **અર્હમ ઈન્ફ્રાકોન**
(વેચાણ આપનાર) PAN : **ABVFA 3459 K**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :- ૨૦૬, અનુશ્રી કોમ્પલેક્ષ, ફોર્ચુન લેન્ડમાર્ક હોટલ પાસે, આશ્રમ રોડ, ઉસ્માનપુરા, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે.

જેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

સંયમ રાજેન્દ્રકુમાર જીરાવાલા

AADHAR : 3827 7276 5958

PAN : BEDPJ 1181 B

ઉ.વ.આ.-૨૪, ધર્મે– હિન્દુ, ધંધો- વેપાર, રહેવાસી:- રહેવાસી- ૨૦૬, અનુશ્રી કોમ્પલેક્ષ, આશ્રમ રોડ, ઉસ્માનપુરા, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરારમાં “અમો” અને/અગર “લખી આપનાર” અને/અગર “વેચાણ આપનાર” અને/અગર “એક તરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટ કર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઇનીંઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર :- (૧)

AADHAR :

PAN :

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

રહેવાસી-

જેમને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરારમાં "તમો" અને/અગર "લખાવી લેનાર" અને/અગર "વેચાણ રાખનાર" અને/અગર "બીજી તરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

જત અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને આજરોજ આ વેચાણ અંગેના કરારથી લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,,

-: **જત** :-

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા સાણંદના મોજે સાણંદ ગામની સીમના ખાતા નંબર-૭૪૦૩ ના બ્લોક/સર્વે નંબર-૧૫૮૦/૨/૨ ની કુલ ૦-૩૧-૮૭ હે-આરે-ચો.મી. યાને કે ૩૧૮૭ ચો.મી ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૦૫ (સાણંદ)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૩૦/૨ ની ફાયનલ પ્લોટ એરીયા મુજબની કુલ ૦-૩૮-૨૪ હે-આરે-ચો.મી યાને કે ૩૮૨૪ ચો.મી જમીન પૈકી ૧૯૧૨ ચો.મી રહેણાંકના હેતુની બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીની સંપુર્ણ સ્વતંત્ર માલિકીની અને સ્થળ ઉપર અમો લખી આપનાર પેઢીના પ્રત્યક્ષ કબજા-ભોગવટાની આવેલ જમીન છે જેને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરાર/ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

મોજે સાણંદ ગામની સીમના ખાતા નંબર-૭૪૦૩ ના બ્લોક/સર્વે નંબર-૧૫૮૦/૨/૨ ની કુલ ૦-૩૧-૮૭ હે-આરે-ચો.મી. યાને કે ૩૧૮૭ ચો.મી ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૦૫ (સાણંદ)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ

પ્લોટ નંબર-૧૩૦/૨ ની ફાયનલ પ્લોટ એરીયા મુજબની કુલ ૦-૩૮-૨૪ હે-આરે-ચો.મી યાને કે ૩૮૨૪ ચો.મી જમીન પૈકી ૧૯૧૨ ચો.મી રહેણાંકના હેતુની બિનખેતીની જમીનના માલિક તથા કબજેદાર ખોડાભાઈ હનુભાઈ હતા. જેઓનું તા.૧૬/૦૩/૧૯૮૯ નારોજ અવસાન થતા તેમના સિધીલીટીના વારસદાર તરીકે (૧) જગતસિંહ ખોડાભાઈ (૨) સજનબા ખોડાભાઈ અને (૩) બાલુબા ખોડાભાઈ હનુભાઈના વિધવાના નામ મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોધ નંબર-૧૪૩૧૪ થી તા.૦૧/૦૪/૧૯૮૯ નારોજ દાખલ કરવા નોધ કરવામાં આવેલ. જે નોધ ના. મામલતદાર (મહે) સાણંદ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સંયુક્ત માલિક અને સહ-કબજેદાર પૈકી બાલુબા ખોડાભાઈ હનુભાઈના વિધવાનું અવસાન થતા મજકુર જમીનમાંથી તેમનુ નામ કમી કરવા મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોધ નંબર-૧૯૭૦૮ થી તા.૧૮/૦૯/૨૦૦૫ નારોજ નોધ કરવામાં આવેલ. જે નોધ ના.મામલતદાર (મહે.), સાણંદ દ્વારા તા.૧૭/૧૧/૨૦૦૫ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સંયુક્ત માલિક અને કબજેદાર દ્વારા બિનખેતીના હેતુ માટે પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકારની જમીનના નિયંત્રણોના હેતુફેર માટે અરજી કરવામાં આવતા મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નંબર-એસીબી/ ટીએનસી/ પ્રિમિયમ/ એસ.આર-૮૬૩/૨૦૧૨ થી તા.૦૬/૦૨/૨૦૧૩ નારોજ મજકુર જમીન હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકાર (પ્ર.સ.પ્ર)ના નિયંત્રણોમાંથી મુક્ત કરવા હુકમ કરવામાં આવતા મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોધ નંબર-૨૬૩૮૩ થી તા.૦૭/૦૨/૨૦૧૩ નારોજ નોધ કરવામાં આવેલ. જે નોધ ના.મામલતદાર (મહેસુલ), સાણંદ દ્વારા તા.૨૮/૦૩/૨૦૧૩ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન સંયુક્ત માલિક અને કબજેદાર દ્વારા મજકુર જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી કરવા અરજી કરવામાં આવતા મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નંબર-ઈએસટી/ એન.એ./ ત.બિ.ખે/ તત્કાલ/ ક-૬૫/ એસ.આર.૪૯/૨૦૧૩ થી

તા.૦૪/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી કરવા હુકમ કરવામાં આવતા મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોધ નંબર-૨૬૪૭૭ થી તા.૨૫/૦૩/૨૦૧૩ નારોજ નોધ કરવામાં આવેલ. જે નોધ ના.મામલતદાર (મહેસુલ), સાણંદ દ્વારા તા.૧૪/૦૫/૨૦૧૩ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સંયુક્ત માલિક અને કબજેદાર જગતસિંહ ખોડાભાઈ તથા સજનબા ખોડાભાઈ દ્વારા મજકુર બ્લોક/સર્વે નંબર-૧૫૮૦/૨ ની કુલ ૬૩૭૪ ચો.મી જમીન કે જેનો ટી.પી સ્કીમ નંબર-૫ (સાણંદ)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૩૦/૨ ની કુલ ૩૮૨૪ ચો.મી જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની ૧૯૧૨ ચો.મી ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન સાણંદના મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી ખાતે નોધવામાં આવેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર-૨૪૨૦ થી તા.૧૨/૦૪/૨૦૧૩ નારોજ સાકાર પાર્ક લેન્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર વિરેન્દ્રકુમાર ગીરીશભાઈ પટેલને વેચાણ આપતા મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોધ નંબર-૨૬૫૫૭ થી તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૩ નારોજ નોધ કરવામાં આવેલ. જે નોધ ના.મામલતદાર (મહેસુલ), સાણંદ દ્વારા તા.૨૪/૦૫/૨૦૧૩ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સહ-માલિક અને કબજેદાર સજનબા ખોડાભાઈએ મજકુર જમીનમાં તેમનો પોષાતો લાગ-ભાગ અને હક્ક-હિસ્સો જગતસિંહ ખોડાભાઈની તરફેણમાં કમી કરતા યાને કે જતો/વેવ કરતા મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોધ નંબર-૨૬૭૧૧ થી તા.૧૯/૦૬/૨૦૧૩ નારોજ નોધ કરવામાં આવેલ. જે નોધ ના.મામલતદાર (મહેસુલ), સાણંદ દ્વારા તા.૧૯/૦૮/૨૦૧૩ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવતા જગતસિંહ ખોડાભાઈ મજકુર જમીનના સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર બનેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલિક અને કબજેદાર જગતસિંહ ખોડાભાઈના સિધીલીટીના વારસદાર (૧) ચનુભા જગતસિંહ (૨)

રણુભા જગતસિંહ (૩) ઘનશ્યામસિંહ જગતસિંહ (૪) ઈન્દીરાબેન જગતસિંહ અને (૫) રાધુભા જગતસિંહના નામ સહ-ભાગીદાર તરીકે દાખલ કરવા મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોધ નંબર-૨૭૨૬૦ થી તા.૨૯/૦૩/૨૦૧૪ નારોજ નોધ કરવામાં આવેલ. જે નોધ ઈ.ચા. ના.મામલતદાર (મહેસુલ), સાણંદ દ્વારા તા.૩૦/૦૫/૨૦૧૪ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સંયુક્ત માલિક અને કબજેદાર ચનુભા જગતસિંહનું તા.૨૭/૦૮/૨૦૧૪ નારોજ અવસાન થતા તેમના સિધીલીટીના વારસદાર તરીકે (૧) લીલાબેન તે ચનુભાઈ જગતસિંહના વિધવા (૨) વિરેન્દ્રસિંહ ચનુભા અને (૩) ભાવેશસિંહ ચનુભાના નામ દાખલ કરવા મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોધ નંબર-૨૭૬૩૨ થી તા.૦૨/૧૨/૨૦૧૪ નારોજ નોધ કરવામાં આવેલ. જે નોધ ના.મામલતદાર (મહેસુલ), સાણંદ દ્વારા તા.૦૫/૦૨/૨૦૧૫ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સંયુક્ત માલિક અને કબજેદાર રણુભા જગતસિંહનું તા.૨૨/૧૨/૨૦૧૬ નારોજ અવસાન થતા તેમના સિધીલીટીના વારસદાર તરીકે (૧) જયાબેન તે રણુભા જગતસિંહના વિધવા (૨) મહાવીરસિંહ રણુભા અને (૩) જયપાલસિંહ રણુભાના નામ દાખલ કરવા મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોધ નંબર-૨૯૨૭૮ થી તા.૦૪/૦૪/૨૦૧૭ નારોજ નોધ કરવામાં આવેલ. જે નોધ ના.મામલતદાર (મહેસુલ), સાણંદ દ્વારા તા.૧૯/૦૬/૨૦૧૭ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સંયુક્ત માલિક અને કબજેદારોએ મજકુર બ્લોક/સર્વે નંબર-૧૫૮૦/૨/૨ ની બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારને સાણંદના મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી ખાતે નોધવામાં આવેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર-૧૬૨૯૮ થી તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૧ નારોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી અઘાટ વેચાણ આપવામાં આવતા મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડે ફેરફાર નોધ નંબર-૩૩૩૫૬ થી તા.૨૯/૧૦/૨૦૨૧ નારોજ નોધ કરવામાં આવેલ. જે નોધ સાણંદના મે.મામલતદારશ્રી દ્વારા તા.૦૫/૦૧/૨૦૨૨ નારોજ

પ્રમાણિત કરવામાં આવતા અમો લખી આપનાર મજકુર જમીનના માલિક અને કબજેદાર બનેલ છીએ.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગતે મજકુર જમીન અમો લખી આપનારે વેચાણ રાખતા અમો લખી આપનાર મજકુર બિનખેતીની જમીનના પ્રત્યક્ષ માલિક અને કબજેદાર બનેલ.

૨. ત્યારબાદ મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેની યોજનાનું બાંધકામ કરવા અંગે મંજુરી મેળવવા અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (ઔડા) સમક્ષ અરજી કરતા રજુ રાખવામાં આવેલ પ્લાન મંજુર રાખી તે અનુસાર બાંધકામ કરવા અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (ઔડા)ના ડેવલોપમેન્ટ પરમિશન નંબર- PRM/113/6/2021/0111 થી તા.૧૬/૧૦/૨૦૨૧ નારોજ બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

૩. ત્યારબાદ અમો લખી આપનારે મજકુર રહેણાંકના હેતુની બિનખેતીની જમીન માટે મળેલ બિનખેતીની પરવાનગીની શરતોને આધીન તથા મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે રહેણાંકના હેતુ માટે અલગ અલગ યુનિટોનું બાંધકામ કરેલ છે. જે સદર આખી યોજના "અર્હમ ફ્લોરન્સ" ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં "મજકુર યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. આમ, મજકુર રહેણાંકના હેતુની બિનખેતીની જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર બાંધકામ કરી મજકુર સ્કીમ ડેવલપ કરવાનું અને મજકુર યોજનામાં આવેલ યુનિટો (ફ્લેટસ) જે તે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૪. અમો લખી આપનારે મજકુર પ્રોજેક્ટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (કે જેનો હવે પછી ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) હેઠળ કરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટર નંબર- ...., તા................. નારોજ આપેલ છે.

૫. મજકુર જમીનના અમો લખી આપનાર સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર હોય તેની રૂએ મજકુર જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસારના ફ્લેટસનું બાંધકામ કરવાનો તથા ફ્લેટસનું વેચાણ કરવાનો, કરાર

કરવાનો તેમજ વેચાણની અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

૬. તમો લખાવી લેનારની માંગણીથી અમો એક તરફવાળાએ મજકુર ફ્લેટના તથા તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો લખી આપનારના આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠક નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો લખાવી લેનારને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે તે તમામ દસ્તાવેજ તપાસી લીધેલ છે અને તમો લખાવી લેનારને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને તે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો લખી આપનાર દ્વાર આયોજીત ઉક્ત પરીયોજના પરના ફ્લેટનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવા માટેનું આયોજન કરેલ છે તે માટેના નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખાવી લેનારાઓએ તપાસી લીધેલ છે અને અમો લખી આપનાર દ્વારા સ્થળ ઉપર તે મુજબનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પણ તમો લખાવી લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો સંતુષ્ટ છો અને તે તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૭. અમો લખી આપનારના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ)ની અધિકૃત નકલો, ફ્લેટસનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના અમો લખી આપનારના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો લખાવી લેનારને સંતોષ થયો છે તેમજ અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો લખાવી લેનારને સંતોષ થયો છે.

૮. અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો તમો લખાવી લેનારે તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

૯. લખી આપનાર ઉકત ફલેટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરમીશનો અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

૧૦. મજકુર જમીન ડેવલપ કરવા અંગેના નકશા મંજુર કરતી વખતે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનું પાલન અમો લખી આપનારે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત ફલેટોનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ઉકત ફલેટની પુર્ણતા અંગેનું અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

૧૧. આમ, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ મજકુર યોજનાના તમામ દસ્તાવેજો જોઇ તપાસી તમો લખાવી લેનારે "અર્હમ ફલોરન્સ" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના "બ્લોક નંબર......" નાં .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર -............... ની .... ચો.મી કાર્પેટ એરીયા તથા .... ચો.મી બાલ્કની અને વોશ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકતની ફાળવણી કરવા માટે અમો લખી આપનારને અરજી કરેલ છે અને તે અરજીના આધારે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આ કરારથી મજકુર યોજનાના બ્લોક નંબર-......... ના ફલેટ નંબર-................ વાળી મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરારમાં "મજકુર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૧૨. અર્હમ ફલોરન્સના નામથી ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર-.......... ના ફલેટ નંબર......... ની .... ચો.મી કાર્પેટ એરીયા તથા .... ચો.મી બાલ્કની અને વોશ એરીયાના

બાંધકામ વાળી મિલકત છે. મજકુર મિલકતનો કારપેટ એરીયા............. સમચોરસમીટર છે (કારપેટ એરીયા એટલે ફલેટની બહારની દિવાલો, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અને ખુલ્લા ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફલેટના ચોખ્ખા વપરાશપાત્ર વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે પરંતુ તેમાં ફલેટની અંદરના પાર્ટેશનની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ, ફલોરીંગ ટાઈલ્સ અને ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સંપુર્ણ પણે સમજાવેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે તેને કબુલ મંજુર રાખીને મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી મજકુર ફલેટનો કારપેટ એરિયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતના વાદ- વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારથી રદ્દ બાતલ ગણવાના છે અને રહેશે.

૧૩. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલ ખાત્રી અને બાંહેધરી ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

૧૪. ઉકત અધિનિયમની કલમ- ૧૩ હેઠળ અમો લખી આપનારે ફલેટના વેચાણ માટે બીજી તરફવાળા સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ- ૧૯૦૮ મુજબ નોધવામાં આવશે.

૧૫. સદર કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ અમો લખી આપનાર મજકુર યોજનામાં આવેલ બ્લોક નંબર-........ ના ફલેટ નંબર-................ તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા સંમંત થયેલ છે અને તમો લખાવી લેનાર તે ખરીદવા સંમત થયેલ છે.

૧૬. તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર પાસેથી મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરી તેના નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂ................../- (અંકે રૂપિયા........................) તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આ કરારથી કરેલ છે. જે રકમ અમો લખી આપનારને

મળી ગયેલ છે જે અમો લખી આપનાર કબુલ કરીએ છીએ અને સ્વીકારીએ છીએ

આમ, પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,,,

A. મજકુર યોજનાના બ્લોક નંબર-........ માં આવેલ ફલેટ નંબર-...... વાળી મિલકત કુલ રૂ....................../- (અંકે રૂપિયા ....) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે જે વેચાણ કિમતે તમો લખાવી લેનાર મજકુર મિલકત ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છો.

B. લખી આપનાર મજકુર જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરનાર છે. પરંતુ લખી આપનારે કોઇ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા વધારા સિવાય, લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટને વિપરિત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય સુધારા વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજી તરફવાળાની સંમતિ મેળવવાની રહેશે

C. મજકુર ફલેટના નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજના બાના પેટે રૂા. .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ વેચાણ કિમતના ૧૦% થી વધુ નહીં તેટલી રકમ) તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને એડવાન્સમાં ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે બાબતે તમો લખાવી લેનાર સહમત છો.

    i. કુલ વેચાણ કિમતના ૩૦% થી વધુ નહીં તેટલી રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આ કરાર વખતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.
    ii. ત્યારબાદ કુલ વેચાણ કિમતના ૪૫% થી વધુ નહીં તેટલી રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ફલેટનું પ્લીંથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સીનું બાંધકાર પુરુ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાના રહેશે.
    iii. ત્યારબાદ કુલ વેચાણ કિમતના ૭૫% થી વધુ નહીં તેટલી રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી

આપનારને ફલેટની દિવાલોનું ચણતર કામ અને અંદરનું પ્લાસ્ટર કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

iv. ત્યારબાદ કુલ વેચાણ કિમતના ૮૦% થી વધુ નહીં તેટલી રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ફલેટની સીડીઓ, લીફ્ટ અને લોબીનું કામ મજકૂર ફલેટના ફલોર સુધી પુરુ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

v. ત્યારબાદ કુલ વેચાણ કિમતના ૮૫% થી વધુ નહીં તેટલી રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ફલેટમાં ફલોરીંગ કામ, તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, પ્લમ્બીંગ કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

vi. ત્યારબાદ કુલ વેચાણ કિમતના ૯૫% થી વધુ નહીં તેટલી રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને લીફટનું કામ, પાણીના પમ્પ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, કલર કામ, ફેબ્રિકેશન કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

vii. બાકી રહેતી વેચાણ કિમતની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર મજકુર ફલેટનો કબજો-ભોગવટો તમોને સોપીએ ત્યારે અથવા મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી ચુકવી આપવાના છે અને રહેશે.

D. મજકુર મિલકતની નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ કિમતમાં મજકુર મિલકતનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ અમો લખી આપનારે ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ મજકુર મિલકતની વેચાણ કિમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી. એસ. ટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલ એફ. એસ. આઇ ના નાણાં, આઇ.સી ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી,

વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવી આપવાના છે અને રહેશે.

E. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિમતમાં અમો લખી આપનારે કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે મજકુર ફલેટની કિમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેર નામાં/ પરિપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિમયની નકલ ડિમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

F. જો બીજી તરફવાળા નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એક તરફવાળાને કરે તો એક તરફવાળા પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી બીજી તરફવાળાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ SBI MCLR + 2% ના દરે બીજી તરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ એક તરફવાળા ક્યારેય પરત માંગી શકશે નહી. આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવુ અને રીબેટ આપવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપુર્ણ સત્તા એક તરફવાળાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહીં.

G. સદર ફલેટના કારપેટ એરીયામાં ૩% (ત્રણ ટકા)ની મર્યાદા સુધીનો કોઇપણ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એક તરફવાળાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને બાંધકામ

એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત સમય મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખ થી SBI MCLR + 2% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયા વાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ૪૫ દિવસ સુધીની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારની સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

H. એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઇ રકમ જમા કરવી અને તે ક્યા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપેલ છે અને એક તરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજી તરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરવાની છે નહિ કે રહેશે નહિ.

I. બંન્ને તરફવાળા માટે સમય મર્યાદા ખુબજ મહત્વની છે. સમયમર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર એક તરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજી તરફવાળાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજી તરફવાળાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તેજ રીતે બીજી તરફવાળાએ પણ ઉપર નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી એક તરફવાળાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

J. એક તરફવાળાના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજી તરફવાળાને ફલેટનો કબજો સોપવા નિષ્ફળ જાયતો બીજી તરફવાળા કે જેઓ આ પરિયોજના માંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, એક તરફવાળાએ મોડુ કર્યા

તારીખથી જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક SBI MCLR + 2% ના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળાના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક SBI MCLR + 2% ના દરે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંન્ને તરફવાળા આથી સંમત્ત થાય છે.

K. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજી તરફવાળા પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઇપણ રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજી તરફવાળા કસુર કરે તો, આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના એક તરફવાળાના હક્કને બાધક બન્યા સિવાય અને બીજી તરફવાળાના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (બીજી તરફાવાળાએ નિયત સમયમાં ચુકવણીની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજી તરફવાળાને ભાગે આવતા પ્રમાણસરના હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ એક તરફવાળા કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઇ ચોક્કસ શરતોના ભંગ બદલ આ કરાર રદ્દ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજી તરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ. ડી થી મોકલવાની રહેશે. અને જો બીજી તરફવાળા દ્વારા એક તરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદાર આ કરારની શરતનો કોઇપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ એક તરફવાળા દ્વારા કરાર રદ્દ કરવામાં આવ્યેથી સદરહું મિલકત કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી એક તરફવાળાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી , આ કરારના બીજી તરફવાળાને તેણે ભરેલી રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજી તરફવાળા દ્વારા ભરેલી

રકમમાંથી એક તરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંન્ને વિકલ્પોમાંથી ક્યો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એક તરફવાળાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

L. એક તરફવાળાએ ફ્લેટનો કબજો તારીખ :- ૩૧/૧૨/૨૦૨૪ નારોજ અથવા તે પહેલા બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એક તરફવાળા પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજી તરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર જણાવવામાં આવેલ વાર્ષિક SBI MCLR + 2% ના દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. પરંતુ યોજનામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એક તરફવાળા ફ્લેટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

   I. યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો, અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.
   II. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
   III. એક તરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાસમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.
   IV. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઇ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કાંઇ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

V. બાંધકામ વ્યવસ્થાને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

VI. બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઇપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદ ઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ કારણોસર જો કબજો સોપવામાં વિલંબ થશે તો એક તરફવાળા પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહિ.

૧૭. **કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :**

એક તરફવાળા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મજકુર ફલેટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજી તરફાવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એક તરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી ફલેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવાનો રહેશે અને તદનુસાર બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા દ્વારા તેમના પાનકાર્ડ, પુરાવા, આધાર કાર્ડ, ફોટા વિગેરે એક તરફવાળાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં બીજી તરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની બીજી તરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજી તરફવાળા આવુ નુકસાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. એક તરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા બીજી તરફવાળા સંમત થયેલ છે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય છતા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજી તરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણો અથવા પોતાના અંગત કારણાસર કબજો

મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવીને બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સોપવાનો રહેશે.

૧૮. **બીજી તરફવાળા ફલેટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-**

એક તરફવાળા તરફથી જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળાએ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણસર બીજી તરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફલેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ ફલેટના મેઇન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.

બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના **પાંચ વર્ષ (૫ વર્ષ)** ના સમયગાળા દરમિયાન ફલેટમાં કોઈપણ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી, બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો એક તરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજી તરફવાળાના લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઇપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવાનું રહેશે નહિ કે આવી ખામી

પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહિ.

૧૯. **ફલેટને નુકસાન :-**

જો બીજી તરફવાળા દ્વારા ફલેટના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર અને તોડફોડના કારણે ફલેટનો કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે ફલેટના ભાગનું બાંધકામ નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાન હાની થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી, નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, વાવાઝોડુ, આગ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજી તરફવાળાના કારણે ફલેટને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામીને કે નુકસાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

જો બીજી તરફવાળા દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાસ કરવાથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફલેટના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં. અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

કબજો લેતા પહેલા બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ ફલેટનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય

તો તેની જાણ બીજી તરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજી તરફવાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે. જો આ ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલંધન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહિ.

૨૦. આથી અમો લખી આપનાર જાહેર કરીએ છીએ કે આજની તારીખે પરિયોજનાની મજકુર જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઇ) ૫૧૬૨.૪૦ ચો.મી છે. પ્રમોટરે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે એ તર્કના આધારે ૫૧૧૫.૫૩ ચો.મી એફ.એસ.આઈ વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે અને સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર પ્રમોટરે ૫૧૧૫.૫૩ ચો.મી એફ.એસ.આઈનો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે. જે એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરીને બાંધકામ કરવાનુ છે અને મજકુર યુનિટો વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ માત્ર પ્રમોટરની માલિકીની રહેશે એવી સમજના આધારે મજકુર ફલેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા નિયમ મુજબ મળતી પુરેપુરી ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ બી.યુ પરમિશન આવે તે પહેલા લખી આપનાર પક્ષકારે પુરેપુરી વાપરી લેવાની છે. બી.યુ પરમિશન મળ્યાબાદ વધેલી એફ. એસ. આઈ તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ. એસ. આઈ નો હક્ક સદરહું યોજનાના તમામ ખરેદનાર પક્ષકારોનો

સહીયારો/ સર્વિશ સોસાયટીનો રહેશે પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક દાવો ગણાશે નહીં.

૨૧. મજકુર ફલેટનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળા ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ બીજી તરફવાળાએ તેઓના વાહનો અન્ય આજુબાજુના આડોશી પાડોશીને નડતર રૂપ ન બને તે રીતે પાર્કીંગ કરવાના છે અને રહેશે.

૨૨. બીજી તરફવાળાએ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને એક તરફવાળા જે કહે તે નામથી તેની નોધણી કરવાની રહેશે. એક તરફવાળા દ્વારા સુચિત મંડળીની નોધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહીં સિક્કા કરીને ૭ દિવસમાં એક તરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી એક તરફવાળા સમયસર સુચિત મંડળીની નોધણી કરવાની કાર્યવાહી કરી શેકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતી પત્રક અને ધારા ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઇ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૨૩. ફલેટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને ફલેટના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર ખર્ચ તેમજ સાફ સફાઇ કામદારોનો તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા

મેન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાની નાણાંની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવશે. વધુમાં, બીજી તરફવાળા સંમંત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ખર્ચ પેટે માસિક રૂા.........../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)નો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી સંમત છે. બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાંસુધી તે રકમ એક તરફવાળા પાસે રહેશે.

૨૪. સદર કરારમાં જણાવેલ આવી બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ ઉકત ફલેટના હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા એક તરફવાળા નક્કી કરે એવા અને આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયેલ ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૨૫. <u>પ્રાયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :-</u>

આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હક્કો એક તરફવાળા ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટે ના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરીખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એક તરફવાળા ધરાવે છે,

એક તરફવાળા પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને એક તરફવાળા પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના ઉપર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૨૬. મજકુર પરિયોજના અંગે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમિટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત પરિયોજના અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમિટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એક તરફવાળાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, યોજના અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશ કરતા રહેશુ.

૨૭. એક તરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એક તરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલ નથી કે જેનાથી બીજી તરફવાળાના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ કે નુકસાન પહોંચે.

૨૮. એક તરફવાળાઓ આ પરિયોજના અને ઉક્ત ફલેટ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજી તરફવાળાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૨૯. એક તરફવાળા ખાત્રી પુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજી તરફવાળાને ઉક્ત ફલેટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૩૦. પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ થયેથી સર્વિસ સોસાયટી/ એ.ઓ.પી ની રચના વખતે બીજી તરફવાળાના એસોસીએશને એક તરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

૩૧. એક તરફવાળાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરીયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં, પ્રિમિયમ વિગેરેની રકમ, નુકસાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટ માટે ચુકવવાના હોય તે અમદાવાદ શહરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દિધેલ છે.

૩૨. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજના અંગે એક તરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ એક તરફવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે કોઇ નોટીસ બજાવવામાં આવેલ નથી.

૩૩. વેચાણ રાખનાર આથી એક તરફવાળા સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,,,

I. બીજી તરફવાળાને ફલેટનો કબજો જ્યારથી સોંપવામાં આવે તે તારીખથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ફલેટની ખુબજ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફલેટ જેમાં આવ્યું છે તેનો ઉપયોગ સોસાયટીના નિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂદ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહીં તેમજ ઉપર જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજી તરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

II. બીજી તરફવાળા મજકુર ફલેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને ફલેટને એક તરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તેજ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટી નિયમો, પેટા-નિયમ, અને વિનિયમો વિરૂદ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર ફલેટમાં કરવા કરાવવાનું નથી. બીજી તરફવાળા દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનો ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજી તરફવાળા જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ

અંગેનો કોઇપણ કલેઈમ કરવાના બીજી તરફવાળાના હક્કો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

III. બીજી તરફવાળા દ્વારા ફલેટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે ફલેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ ફલેટના બાહ્ય એલિવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ ફલેટની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે તથા તેમા કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી જેથી મજકુર ફલેટને તથા કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એક તરફવાળા અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના બીજી તરફવાળા યોજનામાં કે ફલેટમાં આવેલ કોલમો, બીંબ, 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 ફલેટને તથા કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોચે તેવુ કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકસાની સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

IV. બીજી તરફવાળા દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા - કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી યોજનાની જમીન કે તેના બાંધકામ કે તેમાં આવેલ ફલેટના કોઈપણ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમિયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ કરવા કરવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળા કરશે તો તેનો સંપૂર્ણ ખર્ચ નુકસાની સહિત ચુકવવા બીજી તરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

V. બીજી તરફવાળાએ ફ્લેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને સોસાયટીમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચિથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને સોસાયટીના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

VI. એક તરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજી તરફવાળાએ મજકુર યોજનામાં આવેલા વીજળીના, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

VII. બીજી તરફવાળાને ફ્લેટ જે હેતુ માટે એક તરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

VIII. આ કરાર હેઠળ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા દ્વારા ફ્લેટના કોઈપણ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ત્રાહિતને સોપણી કરી શકાશે નહીં.

IX. મંડળી અથવા સર્વિસ સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર યોજનાના અને તેમાં આવેલ ફ્લેટની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ યોજના સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમ જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજી તરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા

સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજી તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

૩૪. બીજી તરફવાળા તરફથી એક તરફવળાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમૂડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને એક તરફવાળાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૩૫. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત ફલેટ અથવા કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન તે મતલબનું કરવાનું નથી, બીજી તરફવાળા સાથે ફલેટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજી તરફવાળા કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ અગાઉ જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એક તરફવાળાઓની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજી તરફવાળાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૩૬. એક તરફવાળા આ કરારને રજિસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફલેટ નંબર :.............. ને ગીરો મૂકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહીં અને જો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો એક તરફવાળા દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો ફલેટ

લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજી તરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૩૭. એક તરફવાળા આ કરાર બીજી તરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માંન્ય ગણાશે નહીં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજી તરફવાળાએ સહીં કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કરારને, કરાર મળ્યાના સાત દિવસની અંદર બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને પોતાની સહીં – સંમતિ કરીને સદર કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને એક તરફવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજી તરફવાળાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. એક તરફવાળા તરફથી કરાર મળ્યાના દિન સાત (૭) ની અંદર બીજી તરફવાળાના કરાર પર સહીંઓ કરી એક તરફવાળાને પરત ન મોકલે અથવા એક તરફવાળા દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો એક તરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા બીજી તરફવાળાને જાણ કરશે અને બીજી તરફવાળાને જાણ કર્યાના પંદર દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લેતો બીજી તરફવાળાની ફલેટ ખરીદવા માટેની અરજી, બુકિંગ, એલોટમેન્ટ લેટર રદ્દ થયેલ ગણાશે અને બીજી તરફવાળાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલ બુકિંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજી તરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીનું ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા એક તરફવાળાના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ્દ ગણાશે. બીજી તરફવાળા આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજી તરફવાળા જવાબદાર ઠરશે અને બીજી

તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંન્ને તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૮. આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહિ જણાવેલ વિષય અંગે બંન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત ફલેટ અંગે બંન્ને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાય થયેલ અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૩૯. આ કરારમાં તેના બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સમત્તિથી જ સુધારો થઇ શકશે.

૪૦. કરારની જોગવાઇઓ બન્ને પક્ષનાને તેમજ બીજી તરફવાળામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજી તરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારી/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઈન્ટરેસ્ટ ફલેટના હવે પછીના બીજી તરફવાળાને તથા બીજી તરફવાળા સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા બીજી તરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્ર પણે ફલેટ સાથે જોડાયેલી છે.

૪૧. આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પાડતા કાય્દાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૪૨. આ કરારમાં જ્યાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવેલ હોય કે બીજી તરફવાળાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ફ્લેટ દીઠ ચુકવણી કરવાની છે અને રહેશે.

૪૩. બંન્ને તરફવાળા આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ- દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભી કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ હક્કને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ- દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેણે સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૪૪. આ કરાર એક તરફવાળાના કે તેના અધિકૃત સહીં કરતા મારફત એક તરફવાળા ઓફીસ ખાતે અથવા બંન્ને તરફવાળા વચ્ચે પરસપર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંન્ને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલ ગણાશે. આમ, આ કરાર નોધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલો હોવાનું ગણાશે.

૪૫. બીજી તરફવાળાએ આ કરાર નોધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને એક તરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૪૬. આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૪૭. બંન્ને તરફવાળાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનો સુમેળથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ,૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા સાણંદના મોજે સાણંદ ગામની સીમના ખાતા નંબર-૭૪૦૩ ના બ્લોક/સર્વે નંબર-૧૫૮૦/૨/૨ ની કુલ ૦-૩૧-૮૭ હે-આરે-ચો.મી. યાને કે ૩૧૮૭ ચો.મી ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૦૫ (સાણંદ)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૩૦/૨ ની ફાયનલ પ્લોટ એરીયા મુજબની કુલ ૦-૩૮-૨૪ હે-આરે-ચો.મી યાને કે ૩૮૨૪ ચો.મી જમીન પૈકી ૧૯૧૨ ચો.મી રહેણાંકના હેતુની બિનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "અર્હમ ફ્લોરન્સ" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના "બ્લોક નંબર-........"ના .... માળે આવેલ "ફ્લેટ નંબર-.........." ની આશરે .... સમ ચોરસ મીટર કાર્પેટ એરિયા તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાની .... સ.ચો.મી એરીયાના બાંધકામ સહિતની મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં પોષાતા આશરે વણ વહેંચાયેલ........ સ.ચો.મીના હક્ક- હિસ્સા સહિતની મિલકત.

જેના ખુંટ ચારની વિગત :-

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ મુજબનો આ વેચાણનો કરાર અમોએ તમોને સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં, કોઈપણ વ્યક્તિની કોઈપણ જાતની ધાક, ધમકી, દાબ, દબાણને વશ થયા વગર, બિનકેફી હાલતમાં, રાજીખુશીથી, અક્કલ હોશીયારીથી, શુદ્ધબુદ્ધિથી, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, વિચારીને તનમનની સાવધ, તંદુરસ્ત અને સ્વસ્થ અવસ્થામાં સમાન્ય માણસ સામાન્ય પરિસ્થિતીમાં જે વર્તન કરે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુક્ત સંમતિથી લખી આપેલ છે.

આજરોજ તારીખ માહે જાન્યુઆરી સને ૨૦૨૨ ના દિને શહેર કડી મધ્યે.

અત્રે.........................મતુ અત્રે....................... શાખ

લખી આપનારની સહીં :

અર્હમ ઈન્ફ્રાકોન

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

-------------------------   -------------------

સંયમ રાજેન્દ્રકુમાર જીરાવાલા

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનારની સહીં, ફોટો તથા અંગુઠાનું નિશાન :-

અર્હમ ઈન્ફ્રાકોન

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

લખી આપનારની સહી............................ લખાવી લેનારની સહી................................

....

સંયમ રાજેન્દ્રકુમાર જીરાવાલા

લખાવી લેનારની સહીં, ફોટો તથા અંગુઠાનું નિશાન :-

....