બાનાખતનો કરાર

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (નારોલ) ના મણીનગર તાલુકાના ગામ મોજે ગોડાસરની સીમમાં આવેલ બ્લોક / સર્વે નંબર-૨૨૪ તથા ૨૨૫ પૈકીની ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૪૫ (ખોખરા-ગોડાસર-મહેમદાવાદ-૧) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૦ + ૧૦૧ પૈકી સબપ્લોટ નંબર-૨ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકીય / કોમર્શીયલ યોજના કે જે "પુષ્કર હિલ" ના નામથી ઓળખાય છે. અને તે યોજનામાં આવેલ અલગ અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક નંબર-........ માં આવેલ ફ્લેટ / શોપ નંબર-........ (.............. ફ્લોર) ની બીલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સમગ્ર જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક હીસ્સા સહીતની મીલકતની વેચાણ અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એકતરફવાળા :- **"શિવમ ઈન્ફ્રા"** (PAN.............................)

લખી આપનાર એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ, વાસુદેવ બંગ્લોઝની સામે, એમ.બી. પટેલ ફાર્મની પાછળ, જશોદા નગર, મહેમદાવાદ રોડ, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી મિતેષભાઈ નરેન્દ્રભાઈ પટેલ

ઉંમર વર્ષ પુખ્ત, ધર્મ હિન્દુ, ધંધો વેપાર

રહેવાસી ...., અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" અને અગર "અમો લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ વાલી વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજાતરફવાળા :- ....

રહેવાસી... અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " તમો " અને અગર " લખાવી લેનાર " એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસોની તથા એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, નોટનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ–૫ (નારોલ) ના મણીનગર તાલુકાના ગામ મોજે **ઘોડાસરની** સીમમાં આવેલ બ્લોક / સર્વે નંબર–૧૨૪ તથા **૧૨૫** પૈકીની ટી.પી. સ્કીમ નંબર–**૪૫** **(ઓઅરા–ઘોડાસર–મહેમદાવાદ–૧)** ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૦ + **૧૦૧** પૈકી સબપ્લોટ નંબર -૨ ની આશરે **૬૯૨૪ સ.ચો.મી.**ની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. જે રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલી આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " સદરહુ જમીન " એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

(૨) વધુમાં અમો લખી આપનારે મોજે ગામ **ઘોડાસરની** સીમના સર્વે નંબર–**૧૨૪** અને **૧૨૫** પૈકીના ટી.પી. સ્કીમ નંબર–**૪૫ (ઓઅરા–ઘોડાસર–મહેમદાવાદ–૧)** ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–**૧૦૦** + **૧૦૧** પૈકી સબપ્લોટ નંબર–**૨** ની આશરે **૬૯૨૪ સ.ચો.મી.**ની બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંકીય / કોમર્શીયલ ઉપયોગી યોજના બનાવવાનું નક્કી કરેલ તેમજ જીલ્લા કલેક્ટર અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ નંબર–CB / LAND-1 /N.A / S.R.-1254 / 2010 તારીખ- ૨૫/૦૨/૨૦૧૧ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ પાસેથી સદરહુ યોજના અંગેના પ્લાન તારીખ–૧૦/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ બ્લોક નંબર–**એ** તથા **બી** માટે રજાચીઠ્ઠી નંબર–5353 / 010116 / A5596 / R0 / M1 તથા બ્લોક નંબર–**સી** માટે રજાચીઠ્ઠી નંબર–5354 / 010116 / A5597 / R0 / M1 તથા બ્લોક નંબર **ડી** તથા **ઈ** માટે રજાચીઠ્ઠી નંબર 5355 / 010116 / A5598 / R0 / M1 તથા બ્લોક નંબર–**એફ** માટે રજાચીઠ્ઠી નંબર–5356 / 010116 / A5599 / R0 / M1 તથા બ્લોક નંબર–**જી** માટે રજાચીઠ્ઠી નંબર–5357 / 010116 / A5600 / R0 / M1 તથા બ્લોક નંબર–**એચ** માટે રજાચીઠ્ઠી નંબર–5358 / 010116 / A5601 / R0 / M1 તથા

બ્લોક નંબર–આઈ માટે રજાચીઠ્ઠી નંબર–5359/010116/A5602/R0/M1 તથા બ્લોક નંબર -જે માટે રજાચીઠ્ઠી નંબર–5360/010116/A5603/R0/M1, થી મંજુર કરાવેલ અને તેની રૂઈએ સદરહુ જમીન ઉપર અમોએ રહેણાંકીય / કોમર્શીયલ ઉપયોગી બાંધકામ કરેલ કે જે યોજના " **પુષ્કર હિલ** " ના નામે ઓળખાય છે.

(૩) સદરહુ જમીનના રાઈટ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેનું ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રી હિરેન રાવલ એન્ડ એસોસીએટસ પાસેથી તા. ૧૭/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજથી મેળવી લીધેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે.

(૪) આમ તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન કાયદા અન્વયે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ મેળવીને તેમજ જરૂરી રોડ રસ્તા રાખી તેમજ સદર યોજનાને ઉપયોગી કોમન એસેટ તથા કોમન ફેસેલીટીઝ વિગેરેની જોગવાઈ સાથે સદરહુ જમીન ઉપર " **પુષ્કર હીલ** " ના નામથી રહેણાંકીય / કોમર્શીયલ યોજનાનું બાંધકામ કરેલ.

(૫) વધુમાં અમો લખી આપનારે સદર પુરેપુરી જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ .... સમ ચોરસમીટર જમીન તથા સદર પુરેપુરી જમીન ઉપર આવેલ " **પુષ્કર હીલ** " ના નામે ઓળખાતી યોજનામાં બ્લોક નંબર–..... ના ફલેટ નંબર–........(.......... ફલોર) ની આશરે ....સ.ચો.મી. બીલ્ટઅપ એરીયાની રહેણાંકીય બાંધકામવાળી મીલકત તથા કોમન એસેટમાં વરાડે પડતી હીસ્સો તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ સહીયારે વાપરવાના હકકો સહીતની મીલકત તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ મીલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.

---

(૧) બિલ્ડીંગ / યોજનાનું નામ :- પુષ્કર હિલ

(૨) બ્લોકસ / વિંગ્સની સંખ્યા :- ૮

(૩) [illegible] :- ૦

(૪) માળની સંખ્યા (પ્રથમ તબક્કા માટે) :– ૭

(૫) કેજની સંખ્યા :– ૧

(૬) દરેક માળ પર ફ્લેટની સંખ્યા :– ૪

ફ્લોર	ઉપયોગ	બ્લોક એ	બ્લોક બી	બ્લોક એચ	બ્લોક સી / ડી / ઈ / એફ, જી માં
		માં આવેલ ફ્લેટ / શોપ			માં આવેલ ફ્લેટ
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	દુકાન	૬ દુકાન	૬ દુકાન	૫ દુકાન	કોમન પાર્કીંગ
પ્રથમ માળ	રહેણાંક	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
બીજા માળ	રહેણાંક	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
ત્રીજો માળ	રહેણાંક	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
ચોથો માળ	રહેણાંક	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
પાંચમો માળ	રહેણાંક	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
છઠ્ઠો માળ	રહેણાંક	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
સાતમો માળ	રહેણાંક	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન				
લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ રૂમ				

તથા તેમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મીલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–૨ (પાર્ટ ૨) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર " પુષ્કર હિલ " નામે ઓળખાતી યોજના કે જેમાં બ્લોક નંબર ....નું

આ બાનાખતના કરારમાં " સદર કાયદો " એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર...તારીખ ....થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

વધુમાં અમો લખી આપનારે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેસીફીકેશન અમારા આર્કીટેકટશ્રી નિકેશભાઈ સુથાર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેસીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સોંપેલ છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનારને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મીલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમાં સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો અમો લખી આપનાર સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજુર કરવા હકકદાર છે અને તેમ છતાં વેચાણ આપવાની નકકી કરેલ સદર મીલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે તમો લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે.

વધુમાં અમો લખી આપનારે નીચે પરીશીષ્ટ–૨ (પાર્ટ--બી) માં દર્શાવેલ સ્પેસીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા માલ સામાન મળવામાં ખુબ જ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેનાં જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેસીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો લખી આપનાર કરી શકવા હકકદાર છે તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર તેનાજ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે જે તમો લખાવી લેનારને માન્ય રહેશે.

વધુમાં અમો લખી આપનાર સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ શ્રી હિરેનભાઈ રાવલ એડવોકેટનું તારીખ ૨૬/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમોએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર કરી શકશો નહી અને જો કરો તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલું જ નહી, પરંતુ અમો સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ ડીડસ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ તથા અન્ય સબંધ

રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી / સોલીસીટરશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર તમો કરી શકશો નહી ને જો કરો તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

વધુમાં અમો સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેસીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઈત્યાદીની મંજુરી મેળવી લીધેલ છે જે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

વધુમાં તમો બધાવી લેનાર સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમોને અરજી કરેલ અને અમોએ સદર " પુષ્કર હિલ "નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર .... ના ફ્લેટ નંબર................(............ ફ્લોર) ની આશરે .... ચ.મી.મી. (કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી ક્ષેત્રફળ ....ચ.મી.મી.ની જમીન સહીતની મીલકત જેનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ–૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મીલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ–૨ (પાર્ટ–એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા. ..../-(અંકે રૂપીયા ....પુરા) માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

વધુમાં તમો બધાવી લેનાર સદર મીલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો લખી આપનાર નીચેની શરતો મુજબ સદર મીલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ,૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. એ નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમોએ સદર મીલકત તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમોએ સદર મીલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે તેમજ અમોએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ–અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતો અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મીલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમોએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

બાનાખતના કરારની શરતો

૧. વધુમાં તમોએ સદર મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમોએ સદર મીલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂ. ..../- (અંકે રૂપીયા ....પુરા) કે જે પૈકી .... % રકમ સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ પેટે ગણવામાં આવેલ છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો લખાવી લેનાર સદર મીલકત અમો લખી આપનાર પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે જેનું વિગતવાર કિંમતનું વિભાજન નીચે મુજબ આપેલ છે.

(૧) રૂ. ..../- સદર ફલેટ કે જેનું કારપેટ એરીયાવાળી મીલકત તથા સદર પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૧ અને ૨ (પાર્ટ–એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

(૨) રૂ. ..../- સદર ફલેટને અડીને આવેલ બાલ્કની / વરંડા નંબર ૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી. છે તે પેટે

(૩) રૂ. ..../- સદર ફલેટને અડીને આવેલ બાલ્કની / વરંડા નંબર ૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી. છે તે પેટે

(૪) રૂ. ..../- સદર ફલેટને અડીને આવેલ વોશ એરીયા બાલ્કની જેનું ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી. છે તે પેટે

(૫) રૂ. ..../- સદર ફલેટને અડીને આવેલ ઓપન ટેરેસ કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી. છે તે પેટે

(૬) રૂ. ..../- સદર ફલેટને અડીને આવેલ ઓપન પાર્કીંગ સ્પેસ કે જે .... ફલોરમાં આવેલ છે.

(૭) રૂ. ..../- સદર ફલેટને અડીને આવેલ ઓપન કવર્ડ પાર્કીંગ સ્પેસ કે જે .... ફલોરમાં આવેલ છે.

રૂ. ..../- અંકે રૂપીયા.. પુરા

(૨) વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમોએ તમોને કરી આપવાથી સદર મીલકતના બાના પેટે રૂ. ..../ (અંકે રૂપીયા..............................પુરા) ની રકમ અમોને તમોએ આપેલ છે જે અંકાતરકવાળાને મળી ચુકેલ છે. જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ
રૂ. ..../-	....	....	....
રૂ. ..../-	....	....	....

રૂ. ..../- અંકે રૂપીયા ....પુરા

(૩) વધુમાં તમો લખાવી લેનારે સદર મીલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખથી ....(.......) માસમાં નીચે મુજબ ટુકડે–ટુકડે અથવા તો તે અગાઉ સદર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે બાબતની જાણ અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને કરીએ તે તારીખથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ચુકવી આપવાનું રહેશે.

ક્રમ	મુદત	ટકાવારી
૧. બુકીંગ	બુકિંગ સમયે	૧૦ %
૨. સ્લેબ વખતે	ત્યારબાદ બે માસ માં	૪૦ %
૩. પઝેશન સુધીમાં	૧૨ માસના સરખા હપ્તે	૫૦ %
		કુલ ૧૦૦ %

(૮) વધુમાં પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(એ) સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મીલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઈત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટની કલમ ૩૨ -ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો લખાવી લેનારે ભરવાની છે અને રહેશે.

(બી) સદર બીલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો લખી આપનાર નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો લખી આપનાર સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેંકમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલું જ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાનો રહેશે.

(સી) જો લાગુ પડતું હોય તો સર્વિસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ (વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ તમો ખરીદનાર/કબજેદારે અલગથી ભરવાના રહેશે.

(ડી) ઉપરોક્ત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર મીલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતા રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્ષો, વેરા તમોએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્ષો, ચાર્જીસ, વેરાઓ તમો લખાવી લેનાર પેરા ૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની તમો સંમતી આપે છો અને તે અંગે તમોએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી જેની આથી તમો બાંહેધરી આપે છો અને જ્યાં સુધી સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહી કરે ત્યાં સુધી સદર મીલકતમાં અમોનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

(૫) વધુમાં સદર મીલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મીલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમોએ તમોને કરવાની રહેશે

(૬) વધુમાં સદર મીલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) માં એટલે કે કોઈ મીલકતનાં ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતાં, બાહય દિવાલો, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મીલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મીલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છેઅને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મીલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી છે અને સદર મીલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવતી વખતે તમોએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો તથા તમો વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમોએ અમોને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તેટલા સમચોરસ મીટરના અવેજની રકમ તમોએ અમોને કમી ચુકવવાની રહેશે.

(૭) વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજૂર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને રિવાઈઝ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહી તેમ છતાં જો યોજનાનું સૌંદર્ય તથા સલામતી જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેઓના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેકટ, એન્જીનીયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો તેવા ફેરફાર કરવા હકદાર છે.

(૮) વધુમાં તમોના સુચના મુજબ સદર ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતું હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો કરી આપીશું તેમજ તમોને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ તમો અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમોએ વાપરવાની રહેશે, પરંતુ તેના કારણે તમોને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે તમોએ સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૯) વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમોએ અમોને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક / પે ઓર્ડર / ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેકટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ " શિવમ ઈન્ફ્રા " ના નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેક / પે ઓર્ડર / ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનું સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ

અમો પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો સદર પેમેન્ટની રસીદો તમોને આપીશું ત્યારેજ સદર મીલકતની વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુકયા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમોએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો–કરાવો તો તે ખોટી રદબાતલ ગણાશે.

(૧૦) વધુમાં તમો લખાવી લેનાર સદર મીલકતનું બાંધકામ આજ તારીખથી ૪ વર્ષ (વર્ષ–ચાર) માસમાં પુર્ણ કરવાના છે અને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે તેથી જ્યારે પણ સદર મીલકતની બી.યુ.પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખિત જાણ અમોએ તમોને કરીએ તે તારીખથી ૪ વર્ષ (વર્ષ-ચાર) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નકકી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના કાયદો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવાતો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ.પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમોને માન્ય રહેશે. પરંતુ સદર મીલકતની તમોને ઉપરોકત કિંમતમાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ હોઈ તમોએ પેરા–૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે જેની ખાત્રી તમોએ કબુલાત આપે છે.

(૧૧) વધુમાં અમો એ સદર મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનું રહેશે, પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં માલ–સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી માનવસર્જીત આફતો આવવાના કારણે, યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરકયુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવાતો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ.પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયત સમયમર્યાદામાં બી.યુ.પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે તમોને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહી, પરંતુ તે અંગે તમોએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

(૧૨) વધુમાં એ રીતે ઉપર પેરા માં દર્શાવેલ કારણોસર સદર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો તમોને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તમો સદર મીલકત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખિત જાણ તમોએ

અમોને કરવાની રહેશે અને અમો સદર લેખિત નોટીસ મળેથી દીન ૪૫ (પિસ્તાલીસ) માં તમોએ ચુકવેલ રકમ અમોએ તમોને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચુકવવાના રહેશે.

(૧૩) વધુમાં તમો સદર મીલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમોને સમયસર ન ચુકવે તો તમો સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર તમો બાકી રહેતી રકમ અમોને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો આ બાનાખતની કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવી જ રીતે અમોએ સદર મીલકતનું બાંધકામ ઉપરોકત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમોએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમોએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૪) વધુમાં સદર મીલકતનું બી.યુ.પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો તમોને કરીએ તે તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં તમોએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતા જો તમો સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો નીચે પેરા ૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે

(૧૫) વધુમાં સદર મીલકતની વેચાણ કિંમત તમોએ અમોને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો સદર મીલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપીએ તો અમો ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમોને ૧૫ (પંદર) દીવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ.

(એ) અમોએ તમોને પંદર દીવસની લેખિત નોટીસ રજી.એ.ડી. / ઈ–મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમયમર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર [illegible]

(બી) અને તેમ થતાં અમોને તમોએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૧૦ % રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમોને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર કરારના ત્રીસ દીવસમાં અમો તમોને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતાં સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો પણ બાકી રહેતી રકમ અમોને ચુકવવા હકકદાર છો.

(સી) વધુમાં અમો તમોને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર ઉપરમાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમોને જાણ કરશે અને તે વખતે તમોએ રૂબરૂ સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને અમો આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે તમોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ અમો સદર મીલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની તમોની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૬) વધુમાં સદર મીલકતની બી.યુ.પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમોને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રકમ ચુકવી તમોએ સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ.પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો ઠેરાવ નિયમો પ્રમાણે સદર મીલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમોએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૭) વધુમાં સદર મીલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમોએ તમોને સદર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ.પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી વગર) સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને બી.યુ. આવ્યા બાદ સદર ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે જ્યારે વણવહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજ્જો સોંપવાનો રહેશે.

(૧૮) વધુમાં જો તમો દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમોએ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ની રહેશે તેથી સદર મીલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમોએ મેળવી લીધેલ / લેવાની છે તેમજ સદરહી

કાયદા મુજબ તમામ નીતી-નિયમોનો પાલન કરવાની રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેંકના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાની રહેશે તેમજ તેઓએ મીલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાની રહેશે તે અંગે અમોની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજાતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમોએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમોની રહેશે.

(૧૯) વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમોએ અન્ય વ્યકિતના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મીલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહી, પરંતુ તેવી અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે એટલું જ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમોએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ આવે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મીલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમોની રહેશે અને તે માટે અમો જવાબદાર રહીશું નહી.

(૨૦) વધુમાં સદર બિલ્ડીંગમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પરવાનગી આપે તો તેવું બાંધકામ કરવા અંગે અમો સદર બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનું ઉપયોગ કરી શકશો તેમા તમોએ કે અન્ય સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાની રહેશે નહી.

(૨૧) વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે અમો દ્વારા જે સોસાયટી / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમોએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેરફાળા રકમ ભરી સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી

કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મીલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ તમોએ વખતો વખત ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમાં તે ચુક કરશો કે વિલંબ કરશો, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશો અને આવી સોસાયટી અને / અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે તમો વાંધો લઈ શકશો નહી. જો કે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જયારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

(૨૨) વધુમાં તમો તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતી નિયમોને અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી / મેનેજીંગ કમીટી / જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મીલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એલાઈન કરવાનું થશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી તમોએ કે સદર મીલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો સદર મીલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એલાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસૂર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૨૩) વધુમાં સદર મીલકતની બી.યુ.પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમોએ તમોને કરી દીધા બાદ સદર મીલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો, ઈલેકટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમોએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વખતોવખત લાગુ પડતા મહેસુલ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમોએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

(૨૪) વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જીસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ

અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલુ જ નહી પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તમોએ ચુકવવાના રહેશે.

(૨૪) વધુમાં અમો તમોને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(એ) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમોએ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમોએ બી.યુ.પરવાનગી મેળવવાની છે.

(બી) સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફીકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

(સી) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, કાયમ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ.પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(ડી) અમો આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમોના હક્કોને નુકશાન થાય.

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

(એફ) સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ પેરા–૧૭ મુજબ અમો સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમોને સોંપીશું તેમજ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને પેરાના કાયદા મુજબ સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમોએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેની રકમ તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(જી) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમોએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ.પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમોએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમોએ ભરવાના રહેશે.

(એચ) સદર મીલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મીલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી--અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(૨૬) વધુમાં તમોએ અમોને નીચે મુજબની પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(એ) સદર મીલકતનું બી.યુ.પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમોએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મીલકત સારી કંડીશનમાં તમોએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા–ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલું જ નહી પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નીતી નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(બી) તમોએ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ / વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધ સરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ–વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી તેમજ મજકુર મીલકતમાં અમોએ કોઈ સરકારી અર્ધ સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈ જ પ્રવૃતિ કરવા / કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મીલકત કે તેના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે લીફ્ટ, પેસેજ, તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે વાપરતા અને થઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતા આવી કોઈ વસ્તુ તમો રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમોની રહેશે અને તે તમોએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(સી) સદર મીલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમોએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદર મીલકત જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી–નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને વખતો વખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ

કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણય લે તેનુ પાલન તમોએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(ડી) વધુમાં સદરે મીલકતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહી પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહી તેમજ તમોએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીની મીલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલીકની મીલકતની તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મીલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઈલેકટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મીલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્તંભ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે તમોએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(ઈ) વધુમાં દરેક ફલેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના મીલકતની આગળ અમોએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેમ પ્લેટ / બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો અમોને પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(એફ) વધુમાં તમોએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફલેટના બહારી દીવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહી કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહી.

(જી) વધુમાં તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફલેટના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમોએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમોની રહેશે નહીં

(એચ) વધુમાં સદર મીલકતનો ઉપયોગ તમોએ રહેણાંકીય હેતુસર કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મીલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે [illegible]

ઓપરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.

(આઈ) વધુમાં તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફલેટના માટે જે ઈલેકટ્રીક કનેકશન આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર ફલેટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમોને ફલેટ માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમોએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કાંઈ મંજુરીઓ લેવી પડે તમો મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મીલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમોની રહેશે.

(જે) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક હુમલા, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના તાબામાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ.પરવાનગી સુધીનો અને / અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમોએ મેળવવાનો છે અને ત્યાર બાદ પછીનો વીમો તમોએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમોએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે વધુમાં વીમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વીમો રદ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય તમોએ કરવાનો રહેશે નહી.

(કે) સદર મીલકતના આજુબાજુ તમોએ કે સદર મીલકતના વખતો વખતના માલીકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહી કે સદર મીલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહી અને સદર સ્કીમમાં હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલું જ નહી પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહી.

(એલ) સદર મીલકત અંગે ભરવું પડતું મેઈન્ટેનન્સ, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જયારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરતભંગ અંગે કે સોસાયટીના નીતી નિયમોના શરતભંગ ... તેના ... ૧૫ દિવસમાં તમોએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ,

સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે તમોએ ભરવાના રહેશે.

(એમ) ભવિષ્યમાં સદર મીલકત અંગે સરકારી, અર્ધ સરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, વીમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો થાય કરે તો તે તમોએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(એલ) વધુમાં તમોનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મીલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા–૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતાં નથી તેથી તમો આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહુ મીલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશો નહી અને તેમાં અમોનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(એન) વધુમાં તમો તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મીલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દીન ૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખિતમાં અમોને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો અમોને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વીકારશે અને જો તે સુચનો સ્વીકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વીકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખિત જાણ અમોએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ તમોએ અમોના મજુરો, કોન્ટ્રાકટરો, એન્જીનીયરો સાથે ક્યારેય પણ કોઈ વાદ-વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહી કે તેમની સાથે સદર મીલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(ઓ) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમોને તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમોને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુંજ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવર હેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપી દાવા દુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

(૨૭) વધુમાં અમો તમો તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય

સઘળી રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમોએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતી-નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેંક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાની રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

(૨૮) વધુમાં સદર મીલકતની તમામ વેચાણ કીંમત અને અન્ય ચાર્જીસ તમો પાસેથી મળ્યા બાદ અમોએ સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમોની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે, પરંતુ તમોના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કિંમતના સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબ વસુલ લઈ તમો કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

(૨૯) વધુમાં અમોની સદર યોજનાનું નામ " પુષ્કર હીલ " એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે તમો કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી, પરંતુ અમોને સદર નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવું હોય તો તે કરી શકશે તેમાં અમોએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૩૦) વધુમાં અમોએ કોમન યુઝ માટે ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સિનીયર સીટીઝન સીટીંગ એરીયા, કલબ હાઉસ, સુંદર ગાર્ડન, સીક્યુરીટી સીસ્ટમ, ફાયર સેફ્ટી ઈત્યાદી જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ અમો પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઈડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે અમોએ જે કોઈ સર્વિસ પ્રોવાઈડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે તમોને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઈ ચાર્જીસ અમો નક્કી કરે તે તમોએ પોતે જાતે તથા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૧) આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, યાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવર હેડ ટાંકી, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સિનીયર સીટીઝન સીટીંગ એરીયા, સુંદર ગાર્ડન, સીક્યુરીટી સીસ્ટમ, ફાયર સેફ્ટી ઈત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને તમો કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત મીલકતો તરીકે ચાલેલ હોવાનું ગણાશે. તેથી તેનો ઉપયોગ તમોએ સદર યોજનાના અન્ય સહ માલીકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહીયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો

છે તે કોમન સગવડો જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ તમોએ આપવાનો છે.

(૩૨) વધુમાં તમોએ સદર મીલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હકકો તમોને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હકકોથી તમોને બાદ રાખવામાં આવશે એટલુંજ નહી સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીગ, સીડી, લીફટ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હકકો તમોને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેકટ્રીક સબ–સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, પાણીની ટાંકી તથા અન્ય ઈકિવપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા–જવા કે વસ્તુ મુકવાની તમો બીજાતરફવાળાને કોઈ હકક કે અધિકાર રહેશે નહી.

(૩૩) વધુમાં સદર યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમોએ રાખવાનો રહેશે નહી અને અમોએ તમોને કોમન પાર્કીગ આપેલ છે તેથી તમોએ પોતાના વાહનનું પાર્કીગ પાર્કીગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીગ અંગે વાદ વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેડ પાર્કીગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનું વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહી કે તેમનો કોઈ હકક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થીત કરી શકશે નહી અને એલોટ કર્યા સિવાયની પાર્કીગની જગ્યા સર્વિસ અમો / સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે અને તે એલોટ / વેચાણ કરવાના હકકો અમો / સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે અને અમો / સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમોએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવુ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહી.

(૩૪) સદર મીલકતની વેચાણ અવેજ જો તમોએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તેવા સંજોગોમાં અમો તમો સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હકકદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મીલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હકકદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે

બાદ કરી તમોએ સદર મીલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

(૩૫) વધુમાં તમો તથા અમો સદર મીલકત અંગે જે કોઈ પત્રવ્યવહાર કરશે તે ઉપરોકત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી / રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.

(૩૬) વધુમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે કે તેના અમલવારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થીત થાય રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે જે અમો અને તમોને માન્ય રહેશે તેમજ અમોએ યોજનાના લાભાર્થે સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું થશે તો અમોએ અને તમોને પરસ્પર સમજુતીથી લેખિતમાં કરવાનો રહેશે.

(૩૭) વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો તમોએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહીતગાર વ્યકિત પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૩૮) વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના હાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુધ્ધબુધ્ધિથી સદર જમીનની પણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતા જો સરકારના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓને વરાડે પડતો હીસ્સો સંયુકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાની રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચો થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમોએ અલગથી આપવાની રહેશે.

(૩૯) વધુમાં સદર મીલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સર્વિસ ટેક્ષ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ (વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જીએસટી. તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તે તમોએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેકટ કે ઈન ડાયરેકટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમોએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમોની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૪૦) આ બાનાખતની કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો લખાવી લેનારે ભોગવેલ છે.

(૪૧) વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સીલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાની રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નીમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પરીશીષ્ટ -૧

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–**૪ (નારોલ)** ના મણીનગર તાલુકાના ગામ મોજે **ઘોડાસરની** સીમમાં આવેલ બ્લોક / સર્વે નંબર-**૧૨૪** તથા **૧૨૫** પૈકીની ટી.પી. સ્કીમ નંબર-**૪૫** **(ખોખરા–ઘોડાસર–મહેમદાવાદ–૧)** ના ફા.પ્લોટ નંબર **૧૦૦ + ૧૦૧** પૈકી સબપ્લોટ નંબર–**૨** ની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકીય / કોમર્શીયલ યોજના કે જે " **પુષ્કર ક્રિશ** " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ અલગ-અલગ બ્લોક પૈકી બ્લોક નંબર–...... માં આવેલ ફ્લેટ નંબર–......... (......... **ફ્લોર**) ની આશરે .... ચો.મી. ના બીલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સમગ્ર જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ આશરે .... ચો.મી. ના હકક હીસ્સા સહીતની મીલકત તથા સદર યોજનાના બીજા જે કાંઈ આનુષાંગીક હકકો હોય તે તે તમામ હકકો સહીતની તથા તેમાં જવા આવવાના, કોમન પેસેજ, યોજનાની કોમન ફેસેલીટીઝ વાપરવા ભોગવવાના હકકો હીતો સહીતની મીલકત.

જેના ખુંટચારની વિગત જે......

પુર્વે :– ....

પશ્ચિમે :- ....

ઉત્તરે :- ....

દક્ષિણે :- ....

પરીશીષ્ટ--૨

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

---

(૧) દરેક બ્લોકમાં લીફટ

(૨) ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા

(૩) સિનીયર સિટીઝન સીટીંગ એરીયા

(૪) ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર પાર્કીંગ

(૫) દરેક બ્લોકમાં ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક

(૬) કંમ્પાઉન્ડ વોલ

(૭) ડ્રેનેજ

(૮) આર.સી.સી. રોડ

(૯) સ્ટ્રીટ લાઈટ

(૧૦) સુંદર ગાર્ડન

(૧૧) ઈલેકટ્રીક સબ સ્ટેશન

પાર્ટ–૨ (સ્પેસીફીકેશન)

---

(૧) બાંધકામ : ભુકંપ પ્રતિરોધક ફ્રેમ સ્ટ્રકચર સાથે

(૨) પ્લાસ્ટર : અંદરની સાઈડ સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર બીરલા પુટ્ટી ફીનીશ સાથે. બહારની

(૩) ફલોરીંગ : વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ

(૪) કિચન : મીરર પોલીશ ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સિંક સાથે

(૫) દરવાજા : ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર, બાકીના સારી ક્વોલીટીના ડોર

(૬) બારી : સારી ક્વોલીટી એલ્યુમીનીયમ સેકશન

(૭) ટોઈલેટ બાથરૂમ : કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી. આર્કિટેક્ટ ડીઝાઈન મુજબ પ્લમ્બીંગ કામ.

(૮) ઈલેકટ્રીફીકેશન : સીલ્ડ કેઈઝ્ડ કન્સીલ્ડ વાયરીંગ મોડયુલર સ્વિચ અને એમ.સી.બી સાથે

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ–૧ માં જણાવ્યા મુજબની મીલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નકકી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ -દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુકત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુકત સંમતીથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તારીખ માહે સને ૨૦૧૦ ના દીને શહેર અમદાવાદ મધ્યે

અને .... મતુ અને ....સાખ