

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ- ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલાની સીમના સર્વે નંબર : ૨૪૧/૨/૧ ની ૧૫૧૮ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ ૪૩ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૭૮ ની ૯૧૧ સમયોરસમીટર, સર્વે નંબર : ૨૪૧/૨/૨ ની ૧૪૧૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ ૪૩ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૭૯ ની ૮૫૦ સમયોરસમીટર, સર્વે નંબર : ૨૪૧/૩ ની ૨૦૨૩ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ ૪૩ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૮૦ ની ૧૨૧૪ સમયોરસમીટર તથા સર્વે નંબર : ૨૪૧/૪ ની ૨૨૨૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ ૪૩ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૮૦+૮૧ ની ૧૩૩૬ સમયોરસમીટર એમ મળી કુલ ૪૩૧૧ સમયોરસમીટર બિનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ “ગ્રેસ બીઝનેસ પાર્ક” નામની સ્કીમમાં દુકાનો તથા ઓફીસોના બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી આ કરારના પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજરોજ તારીખ:, માહે:....., સને ૨૦૨૦ ના દિને.

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર :- ગ્રેસ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદારો

(૧) શ્રી આનંદ પુરુષોત્તમદાસ પટેલ

ઉં. આ : ૩૩, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર/ખેતી,

(૨) શ્રી પંકજકુમાર બાબુલાલ પટેલ

ઉં. આ : ૪૭, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

ઓફીસ સરનામું : એ/૬૦૧, રત્નદિપ ટાવર,

અજુન ટાવર પાસે, સી. પી. નગર,

ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૧.

ભાગીદારી પેઢીનો PANO : AATFG 9776E

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “અમો” અને-અગર “એકતરફવાળા” અને-અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે એકતરફવાળા

તથા

બીજતરફવાળા

વેચાણ લેનાર/ સભ્ય :- શ્રી

ઉ.વ.આ. :, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય :

PANo. :

AADHAAR NO. :

સરનામું :

.....

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “તમો” અને-અગર “બીજતરફવાળા” અને-અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે

શબ્દના અર્થમાં સદર બીજીતરફવાળા તથા તેમના પ્રત્યેકનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

જત

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ- ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલાની સીમના સર્વે નંબર : ૨૪૧/૨/૧ ની ૧૫૧૮ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ ૪૩ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૭૮ ની ૯૧૧ સમયોરસમીટર, સર્વે નંબર : ૨૪૧/૨/૨ ની ૧૪૧૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ ૪૩ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૭૯ ની ૮૫૦ સમયોરસમીટર, સર્વે નંબર : ૨૪૧/૩ ની ૨૦૨૩ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ ૪૩ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૮૦ ની ૧૨૧૪ સમયોરસમીટર તથા સર્વે નંબર : ૨૪૧/૪ ની ૨૨૨૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ ૪૩ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૮૦+૮૧ ની ૧૩૩૬ સમયોરસમીટર એમ મળી કુલ ૪૩૧૧ સમયોરસમીટર બિનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) અમો એકતરફવાળાની માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૨) મજકુર સર્વે નંબર : ૨૪૧/૨/૧ ની જમીનને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૭૮ ની જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદની કચેરીમાં અરજી કરતાં, મહે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં. : CB/NA/AHMEDABAD/SOLA/241/2/1/995293/2018 થી તા. ૧૫-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર ૧૭૩૮૦ થી તા. ૩૦-૧-૨૦૧૯ રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

- (૩) મજકુર સર્વે નંબર : ૨૪૧/૨/૨ ની જમીનને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૭૯ ની જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદની કચેરીમાં અરજી કરતાં, મહે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં. : CB/NA/AHMEDABAD/SOLA/241/2/2/995294/2018 થી તા. ૧૫-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર ૧૭૩૭૯ થી તા. ૩૦-૧-૨૦૧૯ રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.
- (૪) મજકુર સર્વે નંબર : ૨૪૧/૩ ની જમીનને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦ ની જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદની કચેરીમાં અરજી કરતાં, મહે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં. : 79/07/17/058/2019 થી તા. ૨૨-૫-૨૦૧૯ ના રોજ બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર ૧૭૬૬૨ થી તા. ૧૭-૭-૨૦૧૯ રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.
- (૫) મજકુર સર્વે નંબર : ૨૪૧/૪ ની જમીનને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦+૮૧ ની ૨૨૫૦ સમયોરસમીટર જમીન પૈકી ૧૩૩૬ સમયોરસમીટર જમીનને રહેણાંક તથા વાણીજ્યક હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદની કચેરીમાં અરજી કરતાં, મહે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં. : સીબી/સીટીએસ-૨/બીનખેતી/સોલા/સ.નં./બ્લોક નંબર ૨૪૧/૪/એસઆર-૧૭૭૪/૨૦૧૬ થી તા. ૦૫-૦૨-૨૦૧૮ ના રોજ બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર ૧૬૬૮૯ થી તા. ૨૭-૦૨-૨૦૧૮ રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૬/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નંબર : ૨૪૧/૪ ની જમીનને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦+૮૧ ની ૨૫૫૦ સમયોરસમીટર જમીન પૈકી ૧૩૩૬ સમયોરસમીટર જમીનને રીવાઈઝ બિનખેતીની પરવાનગી માંગતા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદની કચેરીમાં અરજી કરતાં, મહે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં. : 784/07/17/058/2019 થી તા. ૧-૮-૨૦૧૯ ના રોજ વાણીજયક હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર ૧૭૮૧૩ થી તા. ૮-૮-૨૦૧૯ રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૦/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

- (૬) વેચાણ આપનાર પેઢીએ (૧) મુકેશભાઈ અંબાલાલ પટેલ તથા વિગેરે નાઓ પાસેથી સદરહુ સર્વે નં. ૨૪૧/૨/૧ ની જમીનને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૭૮ વાળી જમીન વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તે જ દિવસે અનુક્રમ નંબર : ૧૧૭૮૧ થી તા. : ૨૫-૦૬-૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં. : ૧૭૭૪૩ થી તા. ૦૫/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

તથા વેચાણ આપનાર પેઢીએ (૧) મુકેશભાઈ અંબાલાલ પટેલ તથા વિગેરે નાઓ પાસેથી સદરહુ સર્વે નં. ૨૪૧/૨/૨ ની જમીનને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૭૯ વાળી જમીન વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તે જ દિવસે અનુક્રમ નંબર : ૧૧૭૮૬ થી તા. : ૨૫-૦૬-૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં. : ૧૭૭૪૪ થી તા. ૦૫/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

તથા વેચાણ આપનાર પેઢીએ (૧) પટેલ મહેશકુમાર કનૈયાલાલ તથા વિગેરે નાઓ પાસેથી સદરહુ સર્વે નં. ૨૪૧/૩ ની જમીનને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦ વાળી જમીન વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તે જ દિવસે અનુક્રમ નંબર : ૭૭૭ થી તા. : ૧૩-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. : ૧૮૧૨૮ થી તા. ૧૭/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ.

તથા વેચાણ આપનાર પેઢીએ (૧) પટેલ મહેશકુમાર કનૈયાલાલ તથા વિગેરે નાઓ પાસેથી સદરહુ સર્વે નં. ૨૪૧/૪ ની જમીનને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦+૮૧ ની ૨૫૫૦ સમયોરસમીટર પૈકી ૧૩૩૬ સમયોરસમીટર જમીન વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તે જ દિવસે અનુક્રમ નંબર : ૭૭૧ થી તા. : ૧૩-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે જે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. : ૧૮૧૨૭ થી તા. ૧૭/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

- (૭) એકતરફવાળાઓએ મજકુર જમીન ઉપર વાણિજ્ય હેતુજના યુનિટોનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન પાસ કરવા અરજી કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૨૭-૧-૨૦૨૦ ના રોજ કેશ નં. : BLNTI/NWZ/211019/CGDCRV/A2944/R0/M1 જેનો રજાચિક્રી નં. : 03025/211019/a2944//R0/M1 થી વાણિજ્ય હેતુના ૮૨ યુનિટના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

ત્યાર બાદ બ્લોક નંબર-એ તથા બી ના રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અરજી કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા બ્લોક “એ” ના કેશ નં. : BLNTI/NWZ/211019/CGDCRV/A2944/R1/ M2 જેનો રજાચિક્રી નં. : 04150/211019/A2944//R1/M2 થી તા.૨૪/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ

વાણિજ્ય હેતુના ૧૦૦ યુનિટના બાંધકામની પરવાનગી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી “ગ્રેસ બીઝનેસ પાર્ક” નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહું સ્કીમ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૮) વેચાણ આપનારે સદરહું સ્કીમની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ)એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રજીસ્ટ્રેશન નંબર : **PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABADCITY/AUDA/CAA07020/190520** થી નોંધણી કરાવેલ છે.

(૯) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહું સ્કીમ બાબતેની સંપૂર્ણ માહિતી તથા નીતિ-નિયમોની જાણકારી એકતરફવાળાની પાસેથી લીધા બાદ તથા સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમના દસ્તાવેજ પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજાઓ રહિત હોવાના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તમામ બાબતની સંપૂર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજૂર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યો બાદ તથા સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટના એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટની ટ્રમ્સ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેતે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વિનંતી કરતાં સદરહું સ્કીમના નીતિ નિયમોને આધીન મજકુર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ સદરહું સ્કીમમાં આવેલ..... ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નં. જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહું મિલકત” અગર “મજકુર મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે

પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂ...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં આ કરારથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

“હવે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નીચેની શરતો આધીન મજકુર મિલકત અંગેનો આ કરાર કરેલ છે”

(૧) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂ...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) થી વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નક્કી કરેલ છે. જે સદરહુ મિલકત આ કરાર થી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટીની રકમનો સમાવેશ થયેલ નથી. વેચાણ કિંમત ઉપર કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના વખતો વખતના જી. એસ. ટીના જે વેરા નક્કી થાય તે મુજબની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની છે અને રહેશે. જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની બીજીતરફવાળાએ સંપૂર્ણ તપાસ કરાવ્યા બાદ મજકુર મિલકતની ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કિંમત પૈકી બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત

રકમ રૂપિયા	વિગત
રૂ...../-	અંકે રૂપિયા પુરા બેન્ક શાખાના તા. ના રોજના ચેક નં. થી બાનાપેટે ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.
કુલરૂ./-	અંકે રૂપિયા પુરા

ઉપરોક્ત રકમ મળ્યાની પહોંચ એકતરફવાળા પાસેથી બીજીતરફવાળાને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે.

બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૧૦ % રકમ જે બાના પેટે ચુકવવાની છે તેમ નકકી કરેલ છે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. બાકીની રકમ બીજીતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૨) વધુમાં સદરહુ મિલકતની ખરીદ કિંમત બીજીતરફવાળાએ પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) આ કરારની મુદત તા. સુધીની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ રીતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતિ	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે.	૧૦.૦૦% રકમ
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી	૩૦.૦૦% રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લોથ લેવલના કામ થયેથી	૪૫.૦૦% રકમ
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર્સ કામ થયેથી	૭૦.૦૦% રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૫.૦૦% રકમ
૬.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૦.૦૦% રકમ
૭.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૫.૦૦% રકમ
૮.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૯૫.૦૦% રકમ

૯. બી.યુ.સી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ

કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે.

૧૦૦.૦૦% રકમ

ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ સાથે બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળાનો રહેશે અને બીજીતરફવાળા ઉપરોક્ત નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગુ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા મજકુર મિલકતનું બીજીતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.: સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપાવનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળાએ જો ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે

એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાએ વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૫) વધુમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો એકતરફવાળાએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાજ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટેનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો એકતરફવાળા ઉપર સદરહું મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટેનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ કરી આપેલ આ વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાળાના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કયો બાદ બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ પાવર લિ, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફીસ, વિગેરે જગ્યાએ બીજીતરફવાળાએ

તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલકતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી. અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોશનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનું છે. અને બિલ્ડીંગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી. સદરહુ સ્કીમના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોની આગળ આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ દુકાન હોલર કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાધકામ કરી શકશે નહીં કે કોઈપણ જાતનો માલ સામાન કે વાહનો પાર્ક કરવામાં અડચણ થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકી શકશે નહીં કે કોઈપણ જાતના શેડ બાંધી શકશે નહીં બીજીતરફવાળાએ તેમના વાહનો મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગ એરીયામાં પાર્ક કરવાના રહેશે.

(૮) સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચાણ દસ્તાવેજ થાયા બાદ વખતો વખત લાગુ પાડતા કરવેરા, વેરા કે ચાજસ ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૯) સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી એકતરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવશે નહીં તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહીં. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૧૦) બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફિકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મ્સ, લોકેશન, ટાઈટલને લગતા કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત

ખરીદ કરવાનું નક્કી કરી આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે અને આ બાબતે તેઓ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(૧૧) સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા અન્ય કોઈ વ્યક્તિને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહીં અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલકત ત્રાહીતને વેચાણ કરવા હક્કદાર બનશે. વધુમાં બીજીતરફવાળાના આ કૃત્યથી એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ તથા બીજીતરફવાળાના કૃત્યથી એકતરફવાળાને થયેલ તમામ નુકશાનની રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પરત કરશે અને આ અંગેનો એકતરફવાળાનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે બીજીતરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૨) સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટનું અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે, અને બીજીતરફવાળાએ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની મજકુર મિલકતની તમામ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારે મજકુર મિલકતનો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી યુનિટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટે જાણ કરવાની રહેશે.

(૧૩) વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(૧૪) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો

અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૫-એ) જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાળાની કસુરને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(૧૫-બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહુ યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય.

(૧૫-સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડક્ટસમાં, જો સ્વભાવીક 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 રીતેની અને મંજૂરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૫-ડી) જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય, તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાઈમેન્ટ/બિલ્ડીંગ/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.

(૧૫-ઈ) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

- (૧૫- એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડીએ અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કર્યું ના હોય તો.
- (૧૫- જી) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (૧૫- એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાડ) વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (૧૫- આઈ) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં કે અન્ય રૂમો, બાલ્કનીઓમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શક્તિશાળી વોર્શીંગ મશીન જેવા સાધનોની ઘુજારીથી ફ્લોરના જોઈન્ટ્સ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (૧૫- જી) બીજીતરફવાળા આ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીર્ટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીર્ટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની થશે નહીં. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની પુર્વ લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલું હશે, તો તેની ખામીની/નુકશાનીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(૧૫) સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમના ફરજિયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હકકદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે. વધુમાં સદરહું સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનીટ દીઠ પણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહું રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સાડ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહું રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહું રચવામાં આવનાર સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૧૬) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ-વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ-વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈઓ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૭) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે.

અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૮) સદરહું યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કાપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કાપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે [(MCLR+2%)] ટકા રેટ સાદા વ્યાજ ના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

(૧૯) એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૫૧૭૦.૮૦ સમચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને સમચોરસમીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. વેચાણ આપનારે, સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા

ધારેલા સમયોરસમીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને લખાવી લેનારએ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને વેચાણ આપનારે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત વેચાણ આપનારને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૨૦) અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ મજકુર સ્કીમમાં માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ની દિશામાં આવેલ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે. તથા માળમાં આવેલ ઓફીસ નંબર : ની ઉત્તર દિશામાં આવેલ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તેજ ઓફીસમાંથી રસ્તો આપવામાં આવેલ છે અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આપવામાં આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણે આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ફક્ત કાયમી વપરાશ માટે જે તે ઓફીસો ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે ઓફીસના વેચાણ લેનાર વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને તેવી ખુલ્લી જગ્યા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કે શેડ કરવાનો નથી તે કબુલ રાખેલ છે. અને જે તે મેમ્બરને આપવામાં આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના હક્કોમાં કોઈપણ જાતના બાંધકામ વગર વાપરવાની રહેશે. તથા આ જગ્યામાં જાહેરાતના બોર્ડ માટે કે ટીવી, મોબાઈલના કે અન્ય કોઈ ટાવરો બનાવી ઉપયોગ કરી શકશે નહીં કે ભાડે આપી શકશે નહીં. અને મજકુર સ્કીમના ઉપરોક્ત જણાવેલ સભ્યો સિવાયના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ મજકુર સ્કીમના તમામ સભ્યોને તઓ દ્વારા સદરહુ સ્કીમમાં યુનિટ ખરીદ કરતી વખતે એકતરફવાળાએ કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે ઓફીસના વેચાણ લેનારની અંગત છે અને રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ

રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે ઓફીસના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં સાતમા માળ ઉપર આવેલ ટેરેસની જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો છે અને રહેશે અને તેને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી સ્કીમના તમામ સભ્યોની છે અને રહેશે. તેનો જે કોઈ ખર્ચ આવે તે સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો સરખે હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. જે વેચાણ લેનારને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૧) એકતરફવાળા આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મજકુર મિલકત ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવી મજકુર મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે બીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૨૨) સદરહું મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેના તમામ ખર્ચો જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, પરચુરણ ખર્ચો, એક્સ્ટ્રા વર્ક, કોમન વહિવટી ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તેમજ હાલના તથા વખતો વખતના લાગુ પડતા સરકારી, અધ્યસરકારી ટેક્સ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ભોગવવાના છે. જી.એસ.ટી. નો સમાવેશ દર્શાવેલ કિંમતમાં થતો નથી. તેવો ખર્ચ અલગથી ચુકવવાનો છે.

(૨૩) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલાં સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમ તથા સદરહું મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ- ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલાની સીમના સર્વે નંબર : ૨૪૧/૨/૧ ની ૧૫૧૮ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ ૪૩ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૭૮ ની ૮૧૧ સમયોરસમીટર, સર્વે નંબર : ૨૪૧/૨/૨ ની ૧૪૧૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ ૪૩ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૭૯ ની ૮૫૦ સમયોરસમીટર, સર્વે નંબર : ૨૪૧/૩ ની ૨૦૨૩ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ ૪૩ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૮૦ ની ૧૨૧૪ સમયોરસમીટર તથા સર્વે નંબર : ૨૪૧/૪ ની ૨૨૨૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ ૪૩ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૮૦+૮૧ ની ૧૩૩૬ સમયોરસમીટર એમ મળી કુલ ૪૩૧૧ સમયોરસમીટર બિનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ “ગ્રેસ બીઝનેશ પાર્ક” નામની સ્કીમમાં આવેલ માળમાં આવેલ દુકાન નં. જેનું કાપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની સમયોરસમીટર જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેંચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચીમે :
ઉત્તરે :
દક્ષીણે :

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના

સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી અને એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ

તારીખ: / /૨૦૨૦

અત્રે-----મતુ

અત્રે----- શાખ.

ગ્રેસ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદારો

(૧) શ્રી આનંદ પુરુષોત્તમદાસ પટેલ

(૨) શ્રી પંકજકુમાર બાબુલાલ પટેલ
(લખી આપનાર - એકતરફવાળા)

(૧)-----
સાક્ષી

(૨)-----
સાક્ષી

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

ગ્રેસ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદારો

(૧) શ્રી આનંદ પુરુષોત્તમદાસ પટેલ

(૨) શ્રી પંકજકુમાર બાબુલાલ પટેલ
(લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

.....
(વેચાણ લેનાર/ બીજીતરફવાળા)