કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકો અસારવા ના **મોજે ગામ નિકોલ** ની સીમનાં **સર્વે નં :- ૧૨૨/૩** ની હે.આરે.ચો.મી ૦-૬૦-૭૦ યાને કે ૬૦૭૦ સ.ચો.મી જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ માં સમાવેશ થતા **ટી.પી.સ્કીમ નં:- ૧૧૯** જેનો **ફા.પ્લોટ નં:- ૪૩/૩** ની ૩૬૪૨ ચો.મી. **રહેણાંક** હેતુ ની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન માં આવેલ **"ભકિતકુંજ હેરીટેઝ"** ના **બ્લોક નં.:- ....** ના .... **માળ** ના **ફ્લેટ નં:-** .... ની આશરે કુલ .... **સમ.ચો.મી.** (RERA મુજબ) (બાલ્કની તથા વોશ એરીયા સહિત) ના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેની સાથે જોડાયેલ સઘળા હક્કો તેમજ હિતો સહીતની મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

લખી આપનાર

એક તરફવાળા

નીલકંઠ બિલ્ડર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના
વતી અને તરફથી ઓથોરાઇઝ ભાગીદાર

ફર્મ પાન નં:- AAQFN-6025-N

પટેલ અલ્પેશભાઇ ખોડીદાસ

ઉ.વ.આ:- ૩૬, ધર્મે :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર

રહે:- ૩૨, મલબાર હિલ, શાહિકુટીર બંગ્લોઝ સામે, એમ.જી.રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ.

“ જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર/પહેલો પક્ષ તરીકે દર્શાવવામાં આવશે. જેના અર્થમાં અમો લખી આપનારનો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો,એકઝીક્યુટરો,એડમીની-સ્ટ્રેટરો,એસાઈનીઓ,ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.”

લખાવી લેનાર

બીજીતરફવાળા

પાન નં :-

ઉ.વ.આ:- પુખ્ત, ધર્મે :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર

રહે:-

“ જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો અગર લખાવી લેનાર/બીજો પક્ષ તરીકે દર્શાવવામાં આવશે. જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીની-સ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.”

જત અમો લખી આપનાર અને તમો લખાવી લેનાર બંને પક્ષકારો આ બાનાખત કરાર કરીએ છીએ કે...

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ – ૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકો અસારવા ના **મોજે ગામ નિકોલ** ની સીમનાં **સર્વે નં :- ૧૨૨/3** ની હે.આરે.ચો.મી ૦-૬૦-૭૦ યાને કે ૬૦૭૦ સ.ચો.મી જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ માં સમાવેશ થતા **ટી.પી.સ્કીમ નં:- ૧૧૯** જેનો **ફા.પ્લોટ નં:- ૪૩/૩** ની ૩૬૪૨ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ ની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન નીલકંઠ બિલ્ડર્સ ની માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે. મજકુર સર્વે નં. ૧૨૨/3 ની જમીનને આ બાનાખત કરારમાં **“મજકુર જમીન”** અને અગર **“સદરહુ જમીન”** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

(૨) સદરહુ જમીન નીલકંઠ બિલ્ડર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી ની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૩) મજકુર સર્વે નંબર :- ૧૨૨/3 ની જમીન સૌ પ્રથમ રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલીક અને કબજેદાર તરીકે ધુળાભાઇ ખુશાલભાઇ લાંબા વખતથી જમીન મહેસુલ ભરતા હોવાથી તેમજ કાચા કબજા હકકના પત્રકમાં જણાવ્યા મુજબ તેમનું નામ કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૧૦૧ થી તા:- ૨૫/૦૫/૧૯૫૯ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૪) મજકુર સર્વે નંબર :- ૧૨૨/3 ની જમીન સૌ પ્રથમ ગાંડાજી ધુળાજી ના નામે ચાલતી હતી. પરંતુ તેમનું અવસાન થતા તેમના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે ધુળાજી ખુશાલભાઇ નું નામ વારસાઇ હકક થી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૪૯૨ થી તા:- ૧૮/૦૯/૧૯૬૧ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૫) મજકુર ગામની જમીન સરકારશ્રીના પરિપત્ર મુજબ ઇન્સ્ટ્રીયલ ઝોન-એ માટે સંપાદન કરવાનું નકકી કરેલું. તેવા જાહેરનામાઓ રદ કરવાનું ફરમાવવામાં આવેલા. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૮૫૧ થી તા:- ૦૫/૦૧/૧૯૬૭ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૬) ત્યારબાદ મજકુર જમીનમાં ખેડુત ખાતેદાર ગાંડાજી ધુળાજી ના કુ.મુ તરીકે (૧) નારણભાઇ રામભાઇ પટેલ, (૨) ભરતભાઇ પ્રાગજીભાઇ પટેલ નાઓએ પ્રાગજીભાઇ શામજીભાઇ ભંડેરી ના ઓ ને રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ થી સર્વે નં. :- ૧૨૨/3 ની ૬૦૭૦ ચો.મી જમીન વેચાણ આપતા. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૩૪૪૬ થી તા:- ૨૨/૦૪/૨૦૦૪ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૭) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના ખેડુત ખાતેદાર પ્રાગજીભાઇ શામજીભાઇ ભંડેરી ના ઓએ (૧) રમેશભાઇ ગોવિંદભાઇ પટેલ, (૨) ગાંડાભાઇ ખીમજીભાઇ ગજેરા નાઓને રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ આપેલ જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૯૬૨૬ થી તા. ૨૯/૧૧/૨૦૦૭ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૪૮૨૭ થી તાઃ- ૧૭/૧૨/૨૦૦૭ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૮) મજકુર સર્વે નં. ૧૨૨/૩ ની જમીનમાં કોમ્પ્યુટરાઇઝડ રેકર્ડ માં ભુલ હોઇ સુધારો કરવા મે.સીટી મામલતદાર અમદાવાદના હુકમ નં. આરટીએસ/ સુધારો/ક્ષતિયાદી/એસઆર નં. ૧૦૮૬/૦૮, તા. ૨૨/૦૯/૨૦૦૮ થી રેકર્ડ મુજબ સુધારો કરવા હુકમની નોંધ કરી. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૫૪૩૭ થી તા :- ૨૭/૦૯/૨૦૦૮ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૯) મજકુર સર્વે નં. ૧૨૨/૩ ની જમીનમાં કોમ્પ્યુટરાઇઝડ રેકર્ડ માં ભુલ હોઇ સુધારો કરવા મે.સીટી મામલતદાર અમદાવાદના હુકમ નં. આરટીએસ/ સુધારો/ક્ષતિયાદી/એસઆર નં. ૨૩૪૧/૦૮, તા. ૩૦/૦૯/૨૦૦૮ થી રેકર્ડ મુજબ સુધારો કરવા હુકમની નોંધ કરી. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૫૪૮૫ થી તા :- ૦૪/૧૧/૨૦૦૮ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૧૦) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના ખેડુત ખાતેદાર ગાંડાભાઇ ખીમજીભાઇ ગજેરા નું તા. ૩૧/૦૮/૨૦૦૮ ના રોજ અવસાન થતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) સવિતાબેન ગાંડાભાઇ ના પત્ની, (૨) વિનુભાઇ ગાંડાભાઇ, (૩) રસિકભાઇ ગાંડાભાઇ, (૪) રંજનબેન ગાંડાભાઇ, (૫) ભાનુબેન ગાંડાભાઇ ના નામો વારસાઇ હકક થી રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલા. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૫૫૨૫ થી તા :- ૧૫/૧૧/૨૦૦૮ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૧૧) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના ખેડુત ખાતેદારો પૈકી ખેડુત ખાતેદાર (૧) સવિતાબેન તે ગાંડાભાઇ ખીમજીભાઇ ની વિધવા, (૨) રંજનબેન ગાંડાભાઇ ગજેરા તે જયેશકુમાર ની પત્ની, (૩) ભાનુબેન ગાંડાભાઇ ગજેરા તે પરેશકુમાર ની પત્ની ના ઓ એ રાજીખુશીથી પોતાનો હકક હિસ્સો ઉઠાવી લીધેલ. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૫૯૯૪ થી તા :- ૧૨/૧૧/૨૦૦૯ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૧૨) ત્યારબાદ ખેડુત ખાતેદાર રમેશભાઇ ગોવિંદભાઇ, પટેલ વિનુભાઇ ગાંડાભાઇ, રસીકભાઇ ગાંડાભાઇ કન્ફર્મીંગપાર્ટી :- વિઠ્ઠલભાઇ સી. નાકરાણી, પ્રવિણભાઇ બી. કથીરીયા, જયંતિભાઇ મધુભાઇ, ગોદાણી, બાબુભાઇ, કાનજીભાઇ ધાનાણી, સવિતાબેન ગાંડાભાઇ ની વિધવા, રંજનબેન ગાંડાભાઇ, ભાનુબેન

ગાંડાભાઇ નાઓએ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજથી (૧) વલ્લભભાઇ અરજણભાઇ મેશીયા, (૨) લાલજીભાઇ અરજણભાઇ મેશીયા, (૩) હિતેશભાઇ છગનભાઇ અંબાલીયા, (૪) દિવ્યાંગભાઇ જયંતિભાઇ પટેલના ઓને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રાર શ્રી ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૩૮૩૧ થી તા. ૧૬/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૬૯૭૫ થી તારીખ :- ૨૪/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૧૩) અમદાવાદ જીલ્લાના દસક્રોઇ તથા સીટી તાલુકાનું પુનઃગઠન સરકારશ્રીના તારીખ :- ૧૭/૦૩/૨૦૧૨ ના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ નંબર-પફર/ ૧૦૨૦૧ ૧/૨૭૫/લ/૧ મુજબ થવાથી મજકુર નિકોલ ગામનો સમાવેશ અમદાવાદ સીટી પુર્વમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૮૨૬૧ થી તારીખ :- ૦૩/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૧૪) ત્યારબાદ ખેડુત ખાતેદારો (૧) વલ્લભભાઇ અરજણભાઇ મેશીયા (૩૦%), (૨) લાલજીભાઇ અરજણભાઇ મેશીયા (૩૦%), (૩) હિતેશભાઇ છગનભાઇ અંબાલીયા (૨૦%), (૪) દિવ્યાંગભાઇ જયંતિભાઇ પટેલ (૨૦%) ના ઓએ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ થી (૧) બળદેવભાઇ અંબાલાલ પટેલ (૩૦%), (૨) ગીરીશભાઇ મોહનભાઇ પટેલ (૧૫%), (૩) કનુભાઇ જમનાદાસ પટેલ (૧૦%), (૪) કમળાબેન જયંતિલાલ પટેલ (૧૫%), (૫) સંજયભાઇ જયંતિલાલ પટેલ (૧૫%), (૬) જયેશકુમાર જયંતિલાલ પટેલ (૧૫%) નાઓને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રાર શ્રી ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૮૦૪૧ થી તા. ૦૬/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૯૦૨૪ થી તારીખ :- ૦૩/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૧૫) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના ખેડુત ખાતેદારો (૧) ગીરીશભાઇ મોહનભાઇ પટેલ (૧૫%), (૨) જયેશકુમાર જયંતિલાલ પટેલ (૧૫%), (૩) કનુભાઇ જમનાદાસ પટેલ (૧૦%), (૪) સંજયભાઇ જયંતિલાલ પટેલ (૧૫%), (૫) કમળાબેન જયંતિભાઇ પટેલ (૧૫%), (૬) બળદેવભાઇ અંબાલાલ પટેલ (૩૦%), નાઓએ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજથી (૧) પ્રકાશભાઇ કરશનભાઇ સતાસીયા (૭૦%) તથા (૨) કરશનભાઇ શાંતીભાઇ સતાસીયા (૩૦%) ના ઓને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રાર શ્રી ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૨૬ થી તા. ૧૯/૦૧/૨૦૧૫ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૧૦૪૦૧ થી તારીખ :- ૧૯/૦૧/૨૦૧૫ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૧૬) ત્યારબાદ ખેડુત ખાતેદારો પૈકી કરશનભાઇ શાંતીભાઇ સતાસીયા નું તા. ૩૦/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ અવસાન થતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) મુક્તાબેન કરશનભાઇ સતાસીયા, (૨) પ્રકાશભાઇ કરશનભાઇ સતાસીયા, (૩) પારૂલબેન તે કરશનભાઇ ની દિકરી તથા હિતેશભાઇ ગેડીયા ની પત્ની, (૪) જાગૃતીબેન તે કરશનભાઇ ની દિકરી તથા ભાવેશભાઇ કાકડીયાની પત્ની ના નામો વારસાઇ હકક થી રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલા. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૧૧૭૫૮ થી તા :- ૧૦/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૧૭) ત્યારબાદ મજકુર જમીનમાં સીટી મામલતદાર અસારવાના હુકમ નં. સીટી/અસારવા/ઇ-ધરા/સુધારા હુકમ/એસ.આર.૧૭/૨૦૧૭, તા. ૨૯/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજથી સુધારા હુકમની નોંધ કરવામાં આવેલ છે. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૧૨૪૮૫ થી તા :-૦૨/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૧૮) ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નં :- ૧૨૨/3 જેનો ટી.પી.સ્કીમ માં સમાવેશ થતા ટી.પી.સ્કીમ નં:- ૧૧૯, ના ફા.પ્લોટ નં:- ૪૩/3 ની ૩૬૪૨ ચો.મી. ની જમીન ફાળવવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧૯) ત્યારબાદ મજકુર જમીનમાં ખેડુત ખાતેદારોએ બીનખેતીની પરવાનગી લેવા માટે અરજી કરતા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં. સીબી/સીટી-એસ-૧/એન.એ./એસ.આર.૧૧૦૧/૧૬, તા. ૦૩/૦૪/૨૦૧૭ ના મુજબ સર્વે નં. ૧૨૨/3 નો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૯, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૩/3 ની ૩૬૪૨ ચો.મી. જમીનને રહેંણાક હેતુ માટે બીનખેતી કરવાનો હુકમ કરેલ છે. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૧૩૬૫૫ થી તા :- ૨૮/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૨૦) ત્યારબાદ મજકુર જમીનમાં ખેડુત ખાતેદારો પૈકી (૧) પારૂલબેન તે કરશનભાઇ ની દિકરી તથા હિતેશભાઇ ગેડીયા ના પત્ની, (૨) જાગૃતીબેન તે કરશનભાઇ ની દિકરી તથા ભાવેશભાઇ કાકડીયાના પત્ની નાઓએ રજીસ્ટર બીનઅવેજી હકક કમીનો દસ્તાવેજ પ્રકાશભાઇ કરશનભાઇ સતાસીયા ની તરફેણમાં સર્વે નં. :- ૧૨૨/3 ની ૬૦૭૦ ચો.મી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૯ ના ફા. પ્લોટ નં. :- ૪૩/3 ની ૩૬૪૨ ચો.મી રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન પૈકી વણ વહેંચાયેલ ૧૮૨૧ ચો.મી જમીનનો બીનઅવેજી હકક કમીનો રજીસ્ટર દસ્તાવેજ નં. ૧૦૨૬૩ થી તા. ૦૩/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૧૩૬૮૮ થી તા :- ૧૧/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ થી પડેલ છે. તે રીતે સદરહુ સર્વે નં. :- ૧૨૨/3 ની ૬૦૭૦ ચો.મી જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.:- ૧૧૯ ના ફા.પ્લોટ નં.:- ૪૩/3 ની ૩૬૪૨ ચો.મી. બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન

પ્રકાશભાઇ કરશનભાઇ સતાસીયા ની માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી હતી.

(૨૧) મજકુર સર્વે નં. :- ૧૨૨/3 ની હે.આરે.ચો.મી ૦-૬૦-૭૦ યાને કે ૬૦૭૦ સ.ચો.મી જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ માં સમાવેશ થતા ટી.પી.સ્કીમ નં:- ૧૧૯, ના ફા.પ્લોટ નં:- ૪3/3 ની 3૬૪૨ ચો.મી. ની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ના માલીક (૧) પ્રકાશભાઇ કરશનભાઇ સતાસીયા, (૨) સતાસીયા મુક્તાબેન કરશનભાઇ એ વેચાણ રાખનાર નીલકંઠ બિલ્ડર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઇઝ ભાગીદાર પટેલ અલ્પેશભાઇ ખોડીદાસ ને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા. ૦3/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ મે.સબ રજી. કચેરી અમદાવાદ – ૧૨ (નિકોલ) ના વેચાણ દસ્તાવેજ નં:- ૧૦૦૫૬ થી વેચાણ રાખતા વેચાણ દસ્તાવેજ ને આધારે વેચાણ ની નોંધ કરી. જેના આધારે તેઓ આ જમીનના કુલ માલીક કબજેદાર થયેલ. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર :- ૧૪૬૦૬ થી તા. ૦૫/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ થી પડેલ છે. તે રીતે સદરહુ સર્વે નં :- ૧૨૨/3 ની ૬૦૭૦ ચો.મી જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.:- ૧૧૯ ના ફા.પ્લોટ નં.:- ૪3/3 ની 3૬૪૨ ચો.મી. બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન એ નીલકંઠ બિલ્ડર્સ ના માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

(૨૨) મજકુર જમીનને બીનખેતીના ઉપયોગ કરવા માટે અમોએ જરૂરી અરજીઓ કરતા મજકુર જમીનને બીનખેતીની મંજુરી જીલ્લા કલેકટર ની કચેરી, અમદાવાદ ખાતેથી તેમના હુકમ નં :- ૧૯૧૭/૦૭/૧૪/૦૦૪/૨૦૨૧ થી તા. ૦૪/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ આપવા માં આવેલ. અને જેની રૂઇએ સદરહુ જમીન બીનખેતીના ઉપયોગ ની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર:- ૧૫૪૦૬ થી તા. ૦૪/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ થી પડેલ છે.

(૨૩) સદરહુ જમીનના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે. અને બ્લોક નં :- એ ની રજાચિઠ્ઠી નં:- ૦૬૬૨૪/૨૪૦૩૨૧/એ૪૭૬૫/આર૧/એમ૧ થી તા. ૨૭/૦૭/૨૦૨૨ તથા બ્લોક નં:- બી ની રજાચિઠ્ઠી નં:- ૦૬૬૨૫/ ૨૪૦૩૨૧/એ૪૭૬૬/આર૧/એમ૧ થી તા. ૨૭/૦૭/૨૦૨૨ તથા બ્લોક નં :- સી ની રજાચિઠ્ઠી નં:- ૦૪૮૭૪/ ૨૪૦૩૨૧/ એ૪૭૬૭/આરઓ/એમ૧ થી તા. ૦૫/૦૬/૨૦૨૧ નાં રોજથી વિકાસ ની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી એ રજી. નં. PR/ GJ/ AHMEDABAD/

AHMEDABAD CITY/ AUDA/ RAA08967/ 310821 થી તા. ૩૧/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ આપેલ છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) ની જમીન પર મકાન બાંધવાનો હકક અને અધિકૃતિ ધરાવે છે. અને કબજો ધરાવે છે.

ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનાર-ભાગીદારી પેઢીએ સદરહું જમીન ઉપર બ્લોક મુજબનો ત્રણ બ્લોક બનાવેલ છે. જેમાં અમોએ રહેણાંકના હેતુ સારુ ફ્લેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે. અને જે સદર આખી યોજના ભકિતકુંજ હેરીટેઝ ના નામથી ઓળખાય છે. અને તે મુજબ સદરહું યોજનામાં અમો લખી આપનારે રહેણાંકના ફ્લેટો તથા દુકાનો ની સ્કીમ મુકેલ છે. જે સદર ભકિતકુંજ હેરીટેઝ નામની યોજનાને હવે પછી આ કરારમાં સદરહું યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર સદરહું સ્કીમને પહેલા પક્ષનાએ ડેવલોપ કરવાનું નકકી કરી અને સ્કીમમાં જોડાવનાર સભ્યો વેચાણ લેનારાઓને સ્કીમના જોડાવનાર મેમ્બર્સ ને મીલકતોનું વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીન પર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ બેઇઝમેન્ટ (ભોંયરા), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર ૧ થી ૧૦ માળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને, પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે ભકિતકુંજ હેરીટેઝ નામની (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) .... માળે .... નંબર ધરાવતો ફ્લેટ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ફ્લેટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સતા મંડળ પાસે PR/ GJ/ AHMEDABAD/ AHMEDABAD CITY/ AUDA/ RAA08967/ 310821 નંબરથી અમદાવાદ ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષનાએ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશીષ્ટ-૧ માં જણાવેલ છે, તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટો) નું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેક (એન્જીનીયર), PDC ARCHITECH દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખ નો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલા પક્ષનાના વકીલ દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ)ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષના એ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, અને સમજી વિચારીને આ ફ્લેટ/દુકાન ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર મકાન નું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે, તે એપાર્ટમેન્ટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના ઉકત મકાન અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલ છે, અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તથા સરકાર શ્રી એ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણો નું યોગ્ય રીતે

પાલન કર્યેથી જ અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન દ્વારા ઉકત મકાન અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉકત પરિયોજનામાં બંધાય રહેલા ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ માં આવેલ .... **માળ પર ફ્લેટ નં.** .... ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે, અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી **ફ્લેટ નં.** .... નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉકત **ફ્લેટ નં.** .... નો કારપેટ એરીયા .... **સ.ચો.મી** છે. (કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની ૧૦૦ મી.મી.પહોળી દિવાલો, સર્વીસ શાફ્ટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટ નો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષના એ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવીષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજા ને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતાં પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે ફ્લેટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી **રૂા. ૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ પહેલા પક્ષના ને મળી ગયેલ છે તે પહેલા પક્ષના કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે. અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનીયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટના ના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષનાના આથી **ભકિતકુંજ હેરીટેઝ** માં આવેલ **.......... માળ** પર એપાર્ટમેન્ટ **ફ્લેટ નં. ....** બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે....

(૧) પહેલા પક્ષના પરીયોજનાની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બેઇઝમેન્ટ(ભોંયરા),ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર ૧ થી ૧૦ માળ ધરાવતા મકાનનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ પહેલા પક્ષનાએ કોઇ સરકારી સતા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય,બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટ ને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઇપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજા પક્ષનાની લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

૧ એ. ભકિતકુંજ હેરીટેઝ ના **............. માળ** ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ **(ફ્લેટ/ યુનિટ) નં. ....** કે જેનો કારપેટ એરીયા **.......... સ.ચો.મી** છે તે યુનિટની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા. ૦૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે.

સદર **ફ્લેટ નં. ....** વાળી મીલકત કે જેનો બાલ્કનીનો એરીયા **........... સ.ચો.મી.** છે.

સદર **ફ્લેટ નં. ....** વાળી મીલકત કે જેનો વોશ એરીયા **......... સ.ચો.મી.** છે.

સદર **ભકિતકુંજ હેરીટેઝ** ના તમામ બ્લોકમાં આવેલ ઓપન ટેરેસ તમામ યુનિટ હોલ્ડર્સનું સંયુકત રહેશે જેથી તેમાં બીજી તરફવાળા એ એકલાએ કોઇ માલીકી હકક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને આવા ઓપન ટેરેસ ની માલીકી તમો બીજીતરફવાળા તથા બ્લોકના અન્ય તમામ સભ્યોની સંયુકત રહેશે અને જેથી આવા ટેરેસની કોઇ કિંમત અલગથી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપવાની રહેતી નથી.

ઉપરોકત કિંમતમાં ભકિતકુંજ હેરીટેઝ ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર ભકિતકુંજ હેરીટેઝ ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

(૨) સદર **ફ્લેટ નં. ....** વાળી મિલકત વેચાણ આપેલ છે જેના અનુસંધાને બેઇઝમેન્ટ/ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં/હોલો પ્લીન્થમાં એલોટેડ પાર્કીંગ પ્લાન મુજબ તમો બીજા પક્ષનાને પાર્કીંગ એલોટ કરેલ છે.

૧ બી. ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ ના **........ માળ** ઉપર આવેલ ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ ના **ફ્લેટ નં. ....** ની કુલ કિંમત **રૂા. ૦૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** છે.

૧ સી. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા **રૂા. ૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા .... પુરા** (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

અવેજની વિગત

ક્રમ	રકમ રૂા.	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક નું નામ
૧.				
કુલ	૦,૦૦,૦૦૦/-	અંકે રૂપિયા .... પુરા.		

<u>ટકાવારી</u>	<u>સમય</u>
૩૦%	આ કરાર પછી ચુકવવાના રહેશે.
૪૫%	યુનિટનું પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામપુર્ણ થયેથી
૭૦%	યુનિટનું સ્લેબનું પોડીયમ/સ્ટીલ્ટ સહીતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી
૭૫%	યુનિટની દિવાલો,યુનિટનું અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ,દરવાજા તથા બારીનું ફીટીંગ થયેથી
૮૦%	વેચાણ આપેલ યુનિટમાં સેનેટરી ફીટીંગ, લોબી નું બાંધકામ થયેથી
૮૫%	વેચાણ આપેલ યુનિટ/બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર એલીવેશન,ધાબાનું વોટર પ્રુફીંગનું કાર્ય પુર્ણ થયેથી

૯૫%	વેચાણ આપેલ યુનિટ/બિલ્ડીંગનું વોટર પંપ, ઇલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ,પર્યાવરણ ને અનુરૂપ તમામ જરૂરી મશીનરી ફીટીંગ,બહારની લોબી (ઓ), પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન વિગેરેનું કાર્ય પુર્ણ થયેથી
૧૦૦%	વેચાણ આપેલ યુનિટના કબજા સોંપવા સમયે અગર બી.યુ.પરમીશન/કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી

૧ ડી. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલાં પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલા F.S.I ના નાણાં, આઇ.સી.ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ ઇ. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન ના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય,અને તેના કારણે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામાં/ પરીપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧એફ. જો બીજા પક્ષના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરે તો પહેલા પક્ષના પોતાની સંપુર્ણ સતાથી બીજા પક્ષનાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલુ હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષીક ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીય રીઝર્વ બેંક ના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે જે બીજા પક્ષનાને

રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ પહેલા પક્ષના ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહી, આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપુર્ણ સતા પહેલા પક્ષનાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઇની સમીક્ષા થઇ શકશે નહી.

૧ જી. ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** નો કારપેટ એરીયા .... **સ.ચો.મી** છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમત ની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમત ની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમ માં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળ ના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીય રીઝર્વ બેંક ના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે જેના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને **તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫** સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧ એચ. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કંઇ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સતા બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને પહેલા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૨.૧) ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સબંધિત સ્થાનીક સતામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે, સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાના એસોસીએટ્સ ને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

એ જ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ ખંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજનાં નાણા તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારી ઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) મજકુર <u>ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ</u> ની આજદીન જેટલી એફ.એસ.આઇ પ્રમાણે બાંધકામ કરેલ છે તેમાં આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં ટી.ડી.આર. દ્ધારા કે અન્ય કોઇપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપુર્ણ એફ.એસ.આઇ. <u>ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ</u> ના સભ્યોની રહેશે, જે પુરેપુરી એફ.એસ.આઇ. ની સંપુર્ણ માલીકી બીજા પક્ષની એટલે વેચાણ રાખેલ તમામ સભ્યોની રહેશે. તે વધારાની સંપુર્ણ એફ.એસ.આઇ માં અમો પહેલા પક્ષનો કોઈ અધિકાર રહેશે નહી.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો એફ.એસ.આઇ. ફક્ત ૬૫૫૫.૬૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઇ નો લાાભ મેળવીને 9833.40 ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 9819.22 નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ,સૂચિત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઇ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૪.૧) પહેલા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષ ના ને એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને

બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલાં પક્ષનાને મોડું કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીય રીઝર્વ બેંક ના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે જે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીય રીઝર્વ બેંક ના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે જે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સમંત થાય છે.

(૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઇપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ(૪.૧)ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો,પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરાવાનો વિકલ્પ ધરાવશે(બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબધિત સ્થાનીક સતામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઇ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે. અને જો બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઇપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલાં પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં,ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની છે, અથવા સદરહુ મિલકત કોઇ ગ્રાહીતને વેચાણ અપાયા બાદ, ગ્રાહીત ખરીદનાર ઇસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના

પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહુ ભકિતકુંજ હેરીટેઝ બિલ્ડીંગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝ માં લિફ્ટ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી જોડેલ છે.

(૬) પહેલા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો **તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫** ના રોજ અથવા તે પહેલાં બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલાં પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ હોય તે મકાન પુરુ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા એવી આપતી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

૨. નામદાર સરકાર શ્રી,અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતામંડળ, અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

૩. પહેલા પક્ષના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

૪. ટાઇટલ કિલયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહીત ઇસમ દ્વારા કાંઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

૬. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામા જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે,તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

(૭.૧)કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહીઃ-

પહેલા પક્ષના અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ પાસેથી મજકુર ભકિતકુંજ હેરીટેઝ નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્‌નુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજી કરણ પુરુ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) બી.યુ. આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપુર્ણ

વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩)બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તોઃ-

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઇન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે નહી.

(૭.૪) બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫(પાંચ)વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ માં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય,તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો,બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે.પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય,અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય,અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય,તો તેવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવતા, અથવા કામી ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચર ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવતા તથા એગ્રીમેન્ટ દર્શાવિલ સેવાઓમાં થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

૧) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ **ફ્લેટ નં. ....** ની તથા સોસાયટી ની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપુર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે. અને જે તે સમયે સદરહું એપાર્ટમેન્ટમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રકચરની મજબુતાઇમાં તથા સર્વીસીઝમાં, કે

અન્ય કોઇ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ક્ષતી જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઇલ્સ કામમાં, આર.સી.સી.કામમાં પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઇલેક્ટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વીસીઝમાં, લીફ્ટમાં, ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમમાં, પાર્કીંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઇપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપુર્ણપણે ચકાસણી બીજા પક્ષનાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહું મીલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઇલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઇલેક્ટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફ્ટ, ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી બીજા પક્ષકારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે. અને બીજા પક્ષકારની સદરહું કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે, અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે, અથવા સદરહું કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી પહેલા પક્ષનાએ સોપેંલ મીલકતના કોઇપણ ભાગને કે કાર્યો/ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદાર રહેશે નહી.આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૨) વધુમાં બીજા પક્ષકારે તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી લેખીતથી બાંહેધરી આપેલ છે કે,તેઓએ મજકુર ફ્લેટ તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરશે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહું મીલકત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ- ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

એ. સદરહું **ફ્લેટ નં.** .... અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી.

બી. બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઇપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના/ટાઇલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઇલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઇ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવું કાર્ય બીજા પક્ષનાને કરવાનું નથી.

સી. બીજા પક્ષકારે સદરહું **ફ્લેટ નં.** .... માં ફાઇનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોકના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/ પુટી/ પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. બિલ્ડીંગમાં કે કોમન સુવિધા ના કોઇપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.

ઇ. બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની કોઇપણ બહારની દિવાલને, વોટર-પ્રુફિંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઇપણ કાર્ય/તોડફોડ બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી.

એફ. ફ્લેટ તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઇટો, લીફ્ટ વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને ફ્લેટ માં અને સોસાયટી માં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવતાનું સ્ટેબીલાઇઝર વાપરવાનું રહશે.

(૭.૫)બિલ્ડીંગ ને નુકશાનઃ-

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇ-પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગ ના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતીઓ જેવી કે, તોફાન, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે અકસ્માત કે જાનહાની થાય, કે બીજા પક્ષનાના એપાર્ટમેન્ટ ને કે બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવે ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમઃ-

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કપડાંની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તે આવી ઘટના માટે પહેલા

પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા,બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ એપાર્ટમેન્ટનું તથા બિલ્ડીંગનું કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી તથા અન્ય વાઇરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે. તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું સમમયસર મેઇન્ટેન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી.રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૭)લીફ્ટઃ-

૧. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા,લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવતા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે.જો લીફ્ટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય ,તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ,ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ

પ્રકારની રેરા ના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૭.૮) પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોર્લ્ડીંગ, વેબસાઇટ કે અન્ય કોઇપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઇટીંગ, યુનિટ, લેન્ડસ્કેપીંગ, યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કંમ્પાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઇટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પર્પઝ માટે જ બતાવવા માં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઇ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટરો ઉપરોક્ત તમામ ફેસીલીટી, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવિલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઇલેકટ્રીફીકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનું માત્ર યુનિટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવિલ પ્રેજન્ટેશનો બાબતે એલોટીએ કયારેય કોઇપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઇપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદબાતલ થાય નહી. ચાલુ પ્રોજેકટ ના બ્રોશરમાં આર્કીટેકચરલ હેતુસર બિલ્ડીંગના એલીવીશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશન માં બદલાવ કરી શકશે.

(૮) બીજા પક્ષનાને વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ કે તેના કોઇપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરવાનો છે. ભકિતકુંજ હેરીટેઝ માં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઇકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૯) બીજા પક્ષનાએ ભકિતકુંજ હેરીટેઝ ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે. અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે, તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે, જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના

રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સતા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઇ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવી તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને ભકિતકુંજ હેરીટેઝ ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધીત સ્થાનીક સતા મંડળના તથા સરકાર શ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો તથા ઓફિસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેર તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સમંત થાય છે કે,જયાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સમંત છે. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉકત મકાન હદ વિસ્તાારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલ શ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાનો બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે મકાનની કોમન સુવીધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને

રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઇપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેંધરી.

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

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

૩. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી.

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

૫. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મકાન તથા તેની વિંગ અંગે અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હમેંશા કરતા રહેશે.

૬. પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષના ના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઇ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

૭. પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા

નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હકકોને કોઇપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. પહેલા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉકત એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૯. પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશને પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓનો કાયદેસર ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

૧૦. પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

૧. બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે. અને એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ/ યુનીટ) જેમાં આવ્યુ છે તેનો ઉપયોગ ભકિતકુંજ હેરીટેઝ ના નિયમો – વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭.૧ થી ૭.૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાહેંધરી આપેલ છે.

૨. બીજા પક્ષના એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તે ભકિતકુંજ હેરીટેઝ ના બાંધકામ

અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં, દાદર, કોમન પેસેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મકાન ના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો, તેમજ ભકિતકુંજ હેરીટેઝ માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઇપણ સભ્યએ કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૩. બીજા પક્ષના ઉકત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત્ત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર ભકિતકુંજ હેરીટેઝ માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ઓફીસમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇનું ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતા રહેશે.

૪. બીજા પક્ષના દ્વારા એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવા ની નથી કે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ ભકિતકુંજ હેરીટેઝ ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ ભકિતકુંજ હેરીટેઝ ની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર ભકિતકુંજ હેરીટેઝ ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવીધાઓને રક્ષણ મળી રહે. પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના બીજા પક્ષનાએ ભકિતકુંજ હેરીટેઝ માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઇ તોડ-ફોડ,કોર કટીંગ કે કોત્તર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી

તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ ને તથા કોમન સુવીધાને કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.

૫. બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઇપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમા ને રદ્ અથવા રદ્ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઇ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઇ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.

૬. બીજા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટમાંથી કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીન ના કોઇપણ ભાગ પર અને ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ માં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઇપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭. પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ માં આવેલા વીજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮. બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૯. આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ગ્રાહીત ને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

૧૦. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ અને તેમાં આવેલા એપાર્ટમેન્ટની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ

માટે તેમજ મકાન સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનીયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો-વખત જે કાંઇપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૧. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે ઉકત મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટના કોઇપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તે મકાનોની સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૨. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા ફ્લેટ / યુનીટમાં સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) બીજા પક્ષના તરફથી પહેલા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટ આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને પહેલા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઇપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અથવા ભકિતકુંજ હેરીટેઝ ના કોઇ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબ નું કરવાનું નથી, બીજા પક્ષના સાથે એપાર્ટમેન્ટનો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઇ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઇ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો ઉભો કરશે નહી. પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ **ફ્લેટ નં.** .... ને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહી અને જો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતી કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે. અને સબ-રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજા પક્ષનાની એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા માટેની અરજી / બુકીંગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ્ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી

કાર્યવાહી રદ્બાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત ભકિતકુંજ હેરીટેઝ ની ફ્લેટ / યુનીટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખીત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ્ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં, તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સમંતીથી જ સુધારો થઇ શકાશે.

(૨૧) કરારની જોગવાઇઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજા પક્ષના 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 જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ /ઇન્ટ્રેસ્ટ એપાર્ટમેન્ટના હવે પછીના બીજા પક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્ર પણે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ 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 રદ્ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખત લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતી.

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજા પક્ષનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ એપાર્ટમેન્ટસ ના / પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધીત એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાહેંધરીઓ :-

બંને પક્ષો આથી સમંત થાય છે કે, તેઓ અહીં જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનું સ્થળ :-

આ કરાર પહેલા પક્ષના ના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબરજીસ્ટ્રાર ની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૨૬) બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામા આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું

નામ :- ભકિતકુંજ હેરીટેઝ

સરનામું :- ભકિતકુંજ હેરીટેઝ, કાનબા હોસ્પિટલ સામે,
ક્રિશ એકઝોટીકાની બાજુમાં, નિકોલ, અમદાવાદ.

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું

નામ :-

સરનામું :-

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઇ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા)

બીજા પક્ષના યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :-

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ સને ૨૦૧૬ (RERA) માં દર્શાવેલ સમક્ષ સતાધીકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

(૩૧) આ કરાર ના બીજા પક્ષના એવા નીલકંઠ બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીએ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ માટે એ.યુ. સ્મોલ ફાયનાન્સ બેંક માંથી લોન ફેસીલીટી તરીકે રૂા. ૧૦,૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા દસ કરોડ પુરા) પ્રોજેક્ટ લોન મંજુર કરાવેલ છે અને તે અંગે બીજાપક્ષના ડેવલોપર્સ નીલકંઠ બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીએ એ.યુ. સ્મોલ ફાયનાન્સ બેંકના નામે મોર્ગેજ ડીડ કરી

આપેલ છે. જે મોર્ગેજ ડીડ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૬૨૯૦ થી તા.૧૧-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. આમ, સદરહું પ્રોજેક્ટ માં આવેલ આ મીલકત એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે અને સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે પ્રમોટર્સે એ.યુ. સ્મોલ ફાયનાન્સ બેંક પાસેથી જરૂરી એન.ઓ.સી. મેળવી આપવાની રહેશે અને જે વેચાણ દસ્તાવેજ પેટે જે કોઇ રકમનો ચેક આવે તે ચેક એ.યુ. સ્મોલ ફાયનાન્સ બેંકના રેરા કલેક્શન ખાતા નં. ૨૨૨૧૨૫૫૨૩૯૭૫૮૬૯૫ માં જમા કરાવવાનો રહેશે અને પ્રમોટર સદરહું મીલકત અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરે ત્યારબાદ તેઓ એલોટીને વેચાણ આપેલ મીલકતને ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો પ્રમોટર દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે સમયમાં અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય તેમ છતાં પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૩૨) લાગુ પડતો કાયદો :-

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે અમદાવાદ શહેરની હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાથે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ અમદાવાદ શહેર ખાતે આ વેચાણ અંગેના કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

પરિશિષ્ટ :- ૧

પ્રોજેક્ટના તળની જમીનનો સંપુર્ણ ઉલ્લેખ કરવો

પરિશિષ્ટ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ – ૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકો અસારવા ના **મોજે ગામ નિકોલ** ની સીમનાં **સર્વે નં :- ૧૨૨/3** ની હે.આરે.ચો.મી ૦-૬૦-૭૦ યાને કે ૬૦૭૦ સ.ચો.મી જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ માં સમાવેશ થતા **ટી.પી.સ્કીમ નં:- ૧૧૯** જેનો **ફા.પ્લોટ નં:- ૪3/3** ની ૩૬૪૨ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ ની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે બીનખેતીની જમીન.

સર્વે નંબર મુજબ ખુંટચારની વિગત

પુર્વે :- ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૪ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- સર્વે નંબર :- ૧૯૫ આવેલ છે. (વાણીજ્ય વેચાણ માટે)

ઉતરે :- ૧૮ મીટર નો રોડ છે.

દક્ષિણે :- ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૬ આવેલ છે.

ફાઇનલ પ્લોટ મુજબના ખુંટચારની વિગત

પુર્વે :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર – ૪૧/૨ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર – ૧૯૫ આવેલ છે.

ઉતરે :- ટી.પી રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર – ૪૬ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ :-૨

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી એપાર્ટમેન્ટને ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની .... **સમ ચો.મી.** જમીન તથા

પરિશિષ્ટ :- એ

ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત ભક્તિકુંજ હેરીટેઝ નામના બિલ્ડીંગના **બ્લોક નં.** :- .... ના .... **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં.** .... ના બાંધકામવાળી મીલકત કે જે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ .... **માળે** આવેલ છે. તે મીલકતનો કારપેટ એરીયા .... **સ.ચો.મી.** (RERA મુજબ) છે. તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનો કારપેટ એરીયા કુલ .... **સ.ચો.મી.** આમ કુલ મીલકતનો કારપેટ એરીયા .... **સ.ચો.મી.** છે. તેમજ ખુલ્લા ધાબાની જગ્યા .... **સ.ચો.મી** છે. તે ક્ષેત્રફળ નાં બાંધકામવાળી મીલકત.

ખુંટચારની વિગત

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી ઉપરોક્ત પરિશીષ્ટમાં દર્શાવેલ નંબરો, માપ વાળી મીલક્ત જેને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં સદરહુ મીલક્ત એ રીતના શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે.

તે રીતનો આ બાનાખત અમોએ અમારી સંપૂર્ણ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાનપણે અને વખતોવખતના હોદ્દેદારો, વહીવટદારો, એજન્ટો, તથા અમારી મારફ્તે હક્ક હિત ધરાવનારા ઈત્યાદી સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે તથા રહેશે. તે અંગેની સહીઓ અમોએ અત્રે નીચે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલ છે.

સદરહુ કબજા વગરનો બાનાખત નો કરાર આજ તારીખ........... માહે .... સને ૨૦૨૩ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે .... મત્તુ, અત્રે ....શાખ.

એક તરફવાળા / લખી આપનાર

સાક્ષી :- ૧

————————————— ———————————

નીલકંઠ બિલ્ડર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

ના વતી અને તરફથી ઓથોરાઇઝ ભાગીદાર

પટેલ અલ્પેશભાઇ ખોડીદાસ

સાક્ષી :- ૨

———————————

પરીશીષ્ટ-બી

એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ :

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-સી

એપાર્ટમેન્ટની સુવીધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજા પક્ષના તરફથી **રૂા. ૦,૦૦,૦૦૦/-** (**અંકે રૂપિયા .... પુરા**) ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ- ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા/લખી આપનાર | ફોટો | અંગુઠાનું નિશાન

નીલકંઠ બિલ્ડર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના વતી અને તરફથી ઓથોરાઇઝ ભાગીદાર
પટેલ અલ્પેશભાઇ ખોડીદાસ

બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર | ફોટો | અંગુઠાનું નિશાન

( )