

બાનાખતનો કરાર

આજ તારીખ :- માહે સને ૨૦૧૮ નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે આપણ બન્નેતરફવાળા વચ્ચે આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાળા :

શ્રીનિધિ ડેવલોપર્સ

(પ્રમોટર)

PAN No. ACOFS 2308 B

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું સરનામું : ૧૨૦, પહેલા માળે, સુંદરમ કોમ્પ્લેક્સ, શુકન મોલની સામે, સોલા, અમદાવાદ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

.....

Rera Registration No.
dated/...../2018

જેમનો હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં “એકતરફવાળા” અને / અગર “પ્રમોટર” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દનાં અર્થમાં એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનો તથા એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનાં હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :

=====

(એલોટી)

.....

પુષ્પવયનાં, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,

રહેવાસી :,

....., અમદાવાદનાં.

જેમનો હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં “બીજીતરફવાળા” અને / અગર “એલોટી” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દનાં અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળાનો તથા તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળાનાં વંશ, વાલી, વારસો, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

.. જત ..

એ) ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)નાં તાલુકા વટવાની સીમનાં ગામ મોજે ઓઢવની સીમનાં સર્વે નંબર- ૭૧૦/૩ નાં ક્ષેત્રફળ- ૩૨૩૭ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર- ૧ (ઓઢવ)માં સમાવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૯૪, ક્ષેત્રફળ- ૨૫૭૬ સમયોરસમીટર જમીન આપવામાં આવેલ છે તે ક્ષેત્રફળ- ૨૫૭૬

સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં “સદરહુ જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

બી) સદરહુ સર્વે નંબર- ૭૧૦/૩ નાં ક્ષેત્રફળ- ૩૨૩૭ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર- ૧ (ઓઢવ)માં સમાવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૮૪, ક્ષેત્રફળ- ૨૫૭૬ સમયોરસમીટર જમીન આપવામાં આવેલ છે તે ક્ષેત્રફળ- ૨૫૭૬ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ તેના માલીકો પાસેથી વેચાણ રાખી તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)નાં મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- ૮૮૭૪, તારીખ- ૨૫/૧૦/૨૦૧૬ થી નોંધાવીને કરાવેલ.

સી) જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદે તેઓની કચેરીનાં હુકમ નંબર- સીબી/ એડીએમ/ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસઆર/૦૨/૨૦૧૬, તારીખ- ૨૨/૦૮/૨૦૧૬ થી સદરહુ સર્વે નંબર- ૭૧૦/૩, ટી.પી.સ્કીમ નંબર- ૧ (ઓઢવ)નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૮૪, ક્ષેત્રફળ- ૨૫૭૬ સમયોરસમીટર જમીન પૈકી ક્ષેત્રફળ- ૧૫૭૬ સમયોરસમીટર જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે તથા ક્ષેત્રફળ- ૧૦૦૦ સમયોરસમીટર જમીનને વાણિજ્ય હેતુ માટે જમીન મહેસુલ કાયદા કલમ- ૬૫ હેઠળ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ.

ડી) એકતરફવાળાએ સદરહુ સર્વે નંબર- ૭૧૦/૩ જેના ટી.પી.સ્કીમ નંબર- ૧ (ઓઢવ), નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૮૪ નાં ક્ષેત્રફળ- ૨૫૭૬ સમયોરસમીટર જમીન પૈકી ક્ષેત્રફળ- ૧૭૭૪ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં **દુકાનો તથા ફલેટ્સની** યોજના સાકાર કરવાનું નક્કી કરી પ્લાન બનાવી તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીમાં કેસ નંબર- **BLNTI/EZ/080218/CGDCR/A0573/R0/M1** તારીખ- ૦૨/૦૪/ ૨૦૧૮ થી મંજૂર કરાવી તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર- **00525/080218/ A0573/R0/M1** તારીખ- ૦૨/૦૪/૨૦૧૮ થી રજાચિઠ્ઠી મેળવી તથા

અન્ય તમામ મંજૂરીઓ મેળવી “પ્રથમ રેસીડેન્સી” નાં નામથી યોજના સાકાર કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં સદરહુ “પ્રોજેક્ટ” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે)

ઈ) સદરહુ “પ્રથમ રેસીડેન્સી” માં બ્લોક નંબર- “એ” તથા “બી” માં કુલે ૧૨ દુકાનો તથા ૭૦ ફ્લેટોનું એકતરફવાળા દ્વારા બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

એફ) બીજીતરફવાળાએ “પ્રથમ રેસીડેન્સી” માં બ્લોક નંબર- “.....” માં ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર દુકાન / ફ્લેટ નંબર- ક્ષેત્રફળ- સમયોરસમીટર કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મિલકતની ફાળવણી કરવા માટે એકતરફવાળાને અરજી કરેલ છે અને તે અરજીના આધારે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દુકાન / ફ્લેટ કોમન એમેનીટીઝનાં વગર વહેંચોલ હીસ્સા તથા કોમન એરીયા સહીત કાયદાની કલમ-૨ નાં કલોઝ (એન) ની જોગવાઈઓ મુજબ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે. જેનું વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ- ‘એ’ માં દર્શાવેલ છે. (જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં સદરહુ “દુકાન / ફ્લેટ” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે)

જી) ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળની કચેરીમાં રીયલ એસ્ટેટ (વિનિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ હેઠળ એકતરફવાળા દ્વારા “.....” ની નોંધણી કરાવેલ છે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (RERA) નંબર- તારીખ-/...../૨૦૧૮ છે.

એચ) પ્રોજેક્ટની જમીનના એકતરફવાળા માલિક કબજેદાર હોઈ તેની રૂઈએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર દુકાનો તથા દુકાન / ફ્લેટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે દુકાનો તથા દુકાન / ફ્લેટનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

આઈ) બીજીતરફવાળા તરફથી જ્યારે માંગણી કરવામાં આવેલ છે ત્યારે એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને તમામ ટાઈટલનાં દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેક્ટની જમીનને લગતા અને પ્લાનો, ડીઝાઈન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે એકતરફવાળાનાં આર્કિટેક્ટ મનોજ એલ. કાનાણી અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે રીયલ એસ્ટેટ (વિનિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ માં ઉલ્લેખવામાં આવ્યા હોય, જેને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં 'સદરહુ કાયદા' તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમો મુજબનાં દસ્તાવેજોની બીજીતરફવાળાને ચકાસણી કરવા દેવામાં આવેલ છે અને બીજીતરફવાળાને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

જે) એકતરફવાળાના દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ ટાઈટલ ડીડસ જેવા કે ૭/૧૨ ના ઉતારાની નકલો, ગામ નમૂના નંબર- ૬ ની નકલો, દસ્તાવેજો, ટાઈટલ સર્ટિફિકેટ, મંજૂર થયેલ પ્લાનો વિગેરેની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ તથા તેઓનાં જાણકાર મારફતે કરાવી લીધેલ છે તે અંગે બીજીતરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારનાં વાંધાતકરાર છે નહીં કે ભવિષ્યમાં ઉભા કરવા કરાવશે નહીં તેની ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે.

કે) એકતરફવાળા દ્વારા સદરહુ પ્રોજેક્ટની દુકાનો તથા ફ્લેટ્સનું બાંધકામ ચાલુ છે અને લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામની ચકાસણી પણ બીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ છે.

એલ) બીજીતરફવાળા જે દુકાન / ફ્લેટ ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે તેના પ્લાન અને વિગતવાર વર્ણનની નકલ પરીશીષ્ટ- "બી" માં દર્શાવેલ છે.

એમ) સદરહુ પ્રોજેક્ટ અન્વયે અમદાવાદ મ્યુનીસિપલ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રીની શરતો, ઠરાવ અને નિયંત્રણોનું પાલન એકતરફવાળાએ પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ સમયે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.

એન) સદરહુ પ્રોકજેટની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી એકતરફવાળાએ મેળવવાની છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવવાની રહેશે.

ઓ) સદરહુ દુકાન / ફ્લેટ નંબર- નાં કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ- સમયોરસમીટર છે (દુકાન / ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા જેમાં બહારની દિવાલો, તેમજ તે વિસ્તારો કે જે સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળ હોય, ફક્ત બાલ્કનીઓ અથવા વરંડા વિસ્તાર અને ફક્ત ખુલ્લી ટેરેસ વિસ્તારનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી. તેમાં ફક્ત અંદર આવેલ પાર્ટીશન દિવાલો, સ્ટ્રક્ચર, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે) તે અંગેની સમજણ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે તે અંગે બીજીતરફવાળાને કોઈપણ જાતનાં વાંધા તકરાર ના હોઈ બીજીતરફવાળાએ તે મુજબ દુકાન / ફ્લેટ ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાનાં નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ બાનાખતનાં કરારથી રદબાતલ ગણાશે.

પી) આ બાનાખતનો કરાર કરતા પહેલા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી “પ્રથમ રેસીડેન્સી” એ નામની યોજનામાં બ્લોક નંબર- “.....” માં ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર દુકાન / ફ્લેટ નંબર- કે જેના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ- સમયોરસમીટર છે તે દુકાન / ફ્લેટ ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા)માં વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે તેના વેચાણ અવેજની અંશત ચુકવણી પેટે રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે તે રકમ એકતરફવાળાને મળી ગયેલ છે તેનો સ્વીકાર એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવે છે જેની વિગતવાર માહિતી નીચે પરીશીષ્ટ- ‘સી’ માં દર્શાવેલ છે.

તેમજ બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

કયુ) આ બાનાખતનાં કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવાની આપણ બન્નેતરફવાળાએ એકબીજાને આપેલ ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આપણ બન્નેતરફવાળા વચ્ચે નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોને આધીન એકતરફવાળા દુકાન / ફ્લેટ વેચાણ કરવા અને બીજીતરફવાળા દુકાન / ફ્લેટ ખરીદ કરવા સંમત થતા આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

૧) એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બ્લોક નંબર- “એ” માં બેઝેમન્ટ (ભોંયરૂ), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર સુધીનું બ્લોક નંબર- “બી” માં બેઝેમન્ટ (ભોંયરૂ), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર સુધીનું બાંધકામ કરવાનું છે.

પરંતુ, એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાન / ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજીતરફવાળાની લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

૧.૧) “પ્રથમ રેસીડેન્સી” એ નામની યોજનામાં બ્લોક નંબર- “.....” માં ફ્લોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર દુકાન / ફ્લેટ નંબર- નાં ક્ષેત્રફળ- સમયોરસમીટર કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મિલકત (જેની સાથે બાલ્કની ક્ષેત્રફળ- સમયોરસમીટર, વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ- સમયોરસમીટર આપવામાં આવેલ છે)

ઉપરોક્ત પેરા- ‘પી’ માં દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં “પ્રથમ રેસીડેન્સી”ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા, ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહીતની ફેસિલીટીનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

૧.૨) બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ રૂા...../-
(અંકે રૂપિયા પુરા) નીચે મુજબ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાનાં છે.

(i) રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા
પુરા) બ્લોકનાં પ્લીન્થનું કામ પૂર્ણ થાય તે સમયે એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

(ii) રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા
પુરા) સ્લેબ પૂર્ણ થાય તે સમયે એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

(iii) રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા
પુરા) દુકાન / ફ્લેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પૂર્ણ થાય તે સમયે એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

(iv) રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા
પુરા) સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટનાં કુવા, લોબીઓ સદર દુકાન / ફ્લેટનાં માળનાં લેવલ સુધી પૂર્ણ થાય તે સમયે એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

(v) રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા
પુરા)ને બ્લોકનાં બહારનાં પ્લમ્બીંગ અને બહારનાં પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં આ દુકાન / ફ્લેટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થાય તે સમયે એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

(vi) રકમ રૂા.....=૦૦ (અંકે રૂપિયા)
લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો મીકેનીકલ, આગળની

લોબી, પ્લીન્ટ, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરિયાતો કે જે બિલ્ડીંગમાં સદર દુકાન / ફલેટ આવેલ હોય તે પૂર્ણ થાય તે સમયે એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

(vii) બાકીની રકમ રૂા.....=૦૦ (અંકે રૂપિયા
.....) બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવેથી દુકાન / ફલેટનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે તે સમયે એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

નોંધ :- સદરહુ મિલકત ઉપર બીજીતરફવાળા લોન લે તે સમયે બેંક તરફથી ઉપરોક્ત સ્ટેજ વાઈઝ કરતાં વધારે વેચાણ અવેજની રકમ આપવામાં આવે તો તે બજેતરફવાળાને મંજૂર રહેશે.

૧.૩) સદરહુ દુકાન / ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ.ના નાણાં, બેટમેન્ટ ચાર્જસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીકલ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરનાં ચાર્જસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાનાં રહેશે.

૧.૪) ઉપરોક્ત વેચાણ કિંમતમાં એકતરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીનાં કે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનનાં ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ દુકાન / ફલેટની કિંમતમાં વધારો

કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીનાં કે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનનાં ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/પરીપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.૫) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ અને કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એકતરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટ અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધા તકરાર લેવાના નથી.

૨.૧) સદરહુ પ્રોજકેટનાં પ્લાનો મંજૂર કરાવતા સમયે તથા બીજીતરફવાળાને **દુકાન / ફ્લેટ**નો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી મેળવી આપવાની છે.

૨.૨) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા માટે સમય મર્યાદા ખૂબ જ મહત્વની છે, સમય મર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરીને બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન એકતરફવાળાએ મેળવી લેવાની છે અને બીજીતરફવાળાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજીતરફવાળાએ એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીને સોંપવાનો રહેશે.

૩) **“પ્રથમ રેસીડેન્સી”** નું આજ તરીખ કુલ ક્ષેત્રફળ- **૩૮૬૮.૮૮** સમયોરસમીટર **F.S.I.** પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે, અને તેમાં આ કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ **દુકાન / ફ્લેટ** નંબર- નો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં એકતરફવાળાને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની **F.S.I.** મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપૂર્ણ **F.S.I.**

એકતરફવાળાનાં પ્રોજેક્ટનાં કોઈપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે અને આવી વધારાની “પ્રથમ રેસીડેન્સી” ની પુરેપુરી F.S.I. ની સંપૂર્ણ માલિકી એકતરફવાળાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે અને આવી વધારાની F.S.I. નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કે બિલ્ડીંગની ઉપર થવાનું છે અને તેની સંપૂર્ણ માલિકી એકતરફવાળાની રહેશે તો સાથે સંમત થઈને કબુલ મંજૂર રાખીને બીજીતરફવાળાએ દુકાન / ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે અને આ અંગે બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે કરાવે તો તે તમામ આથી રદ બાતલ ગણાશે. ઉપરાંત સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીનને ભવિષ્યમાં વધારાનો ઓ.પી. કે એફ.પી. મળે અથવા તો હાલમાં મળેલ ઓ.પી. કે એફ.પી.નું ક્ષેત્રફળ વધે તો તેની સંપૂર્ણ માલિકી એકતરફવાળાની રહેશે.

૪.૧) એકતરફવાળા ઉક્ત પ્રોજેક્ટ સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજીતરફવાળાને દુકાન / ફ્લેટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજીતરફવાળા કે જેઓ આ પ્રોજેક્ટમાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર એકતરફવાળા મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજીતરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક બાર (૧૨) ટકાનાં દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો તેવા વિલંબ થયેલ સમયગાળાનું વાર્ષિક બાર (૧૨) ટકાના દરે મૂડી સહીત વ્યાજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાનું રહેશે ઉપરોક્ત શરત બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાએ કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની

નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરે તો, આ કરારના પોરા- ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના એકતરફવાળાનાં હક્કને બાધક બન્યા વિના અને બીજીતરફવાળા હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજીતરફવાળાએ નિયમ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજીતરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ, એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કંઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજીતરફવાળાને જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતોની પૂતર્તા કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એકતરફવાળા આ કરારનો અંત આણી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળાના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી આ કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૪૫ દિવસની અંદર એકતરફવાળાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી એકતરફવાળાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળેથી આ કરારના એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાના પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, બીજીતરફવાળા દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી એકતરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એકતરફવાળાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

- પ) સદરહુ પ્રોજેક્ટની બિલ્ડીંગમાં અને દુકાન / ફલેટમાં વપરાશ કરવા અંગેનાં મટીરીયલ્સ, લીફ્ટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે પરીશીષ્ટ- 'ડી' થી જોડેલ છે.
- દ) એકતરફવાળાએ દુકાન / ફલેટનો કબજો બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી બીજતરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એકતરફવાળા દ્વારા નિયંત્રણ બહારના કારણોસર દુકાન / ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ થાય અને બીજતરફવાળાના દ્વારા દુકાન / ફલેટની માંગણી કરાવામાં આવે ત્યારે એકતરફવાળાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા- ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ, દુકાન / ફલેટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું કામ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એકતરફવાળાના દુકાન / ફલેટનો કબજો સોંપવાનો સમય યોગ્ય રીતે વધારવા હક્કદાર બનશે.

- (i) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.
- (ii) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
- (iii) એકતરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં અવાતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.
- (iv) ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં પ્રોજેક્ટની જમીન અંગે કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ વાંધાતકરાર અગર લીટીગેશન ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

(v) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનીયનની કે કોઈપણ ઈન્સ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

(vi) બીજીતરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરીસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો એકતરફવાળાના પ્રોજેક્ટ કમ્પલીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી કરશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહીં.

૭.૧) કબજો લેવાની પ્રક્રિયા :-

એકતરફવાળા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી સદરહુ પ્રોજેક્ટની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમશીન મેળવે અને બીજીતરફવાળાના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી દુકાન / ફ્લેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળાના દ્વારા તેમના ઓળખનાં પુરાવાઓ તથા ફોટાઓ વિગેરે એકતરફવાળાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી ભરોસો આપે છે અને બીજીતરફવાળા આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે એકતરફવાળા અથવા એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૭.૨) બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવી ગયેલ હોય અને દુકાન / ફલેટ વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ હોય તેવી એકતરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૯૦ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી દુકાન / ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

૭.૩) બીજીતરફવાળા કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

એકતરફવાળા તરફથી પેરા- ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવેથી બીજીતરફવાળાએ દુકાન / ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા પેરા- ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને દુકાન / ફલેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ દુકાન / ફલેટના મેઈન્ટેનન્સનાં નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

૭.૪) બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન દુકાન / ફલેટમાં અથવા પ્રોજેક્ટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગીરી અંગે કોઈ ખામી, બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાનાં ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા આવી ખામીને અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એકતરફવાળાનાં નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી અંગેની અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી માટે તથા બીજીતરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને

વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે એકતરફવાળાના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

(i) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ દુકાન / ફ્લેટ નંબર- ની તથા કોમન સુવિધાઓની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે અને જે તે સમયે સદરહુ દુકાન / ફ્લેટમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રક્ચરની મજબુતાઈમાં તથા સર્વીસીઝમાં કે અન્ય કોઈ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઈલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઈલેક્ટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વીસીઝમાં, લીફ્ટમાં, પાર્કિંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેક્ટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સાપ્લાય, લીફ્ટ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી બીજીતરફવાળાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળાની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી એકતરફવાળાએ સોંપેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગને કે કાર્યો/ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(ii) બીજીતરફવાળા તથા પ્રોજેક્ટનાં સભ્યોએ એકતરફવાળાને આ કરારથી લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ મજકુર દુકાન / ફ્લેટ તથા

પ્રોજેક્ટની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરશે નહીં અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહુ દુકાન / ફલેટ તથા પ્રોજેક્ટની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે એકતરફવાળાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

- એ) સદરહુ દુકાન / ફલેટ નંબર- અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનાં ફેરફાર કરવાના નથી.
- બી) બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હોથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં કેક પડવાના / ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદિ બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવું કાર્ય બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી.
- સી) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ દુકાન / ફલેટ નંબર- માં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ / આલ્કલીક બ્લોગના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નિકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.
- ડી) બિલ્ડીંગમાં કે કોમન સુવિધા ના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.
- ઈ) બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર-પ્રફીંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી.

એફ) દુકાન / ફલેટ તેમજ યોજનામાં વપરાતી લાઈટો, લીફ્ટ વિગેરે મંજૂર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને દુકાન / ફલેટ માં અને યોજનામાં ફરજિયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું સ્ટેબીલાઈઝર વાપરવાનું રહેશે.

૭.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

- (i) જો બીજીતરફવાળાના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોફાનોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એકતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપોર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- (ii) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજીતરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય, કે બીજીતરફવાળાના દુકાન / ફલેટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપોર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭.૬) લીફ્ટ :-

- (i) બીજીતરફવાળાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ, લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન / કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો બીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.
- (ii) પ્રોજેક્ટની સોંપણી એસોસિએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીને કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી એસોસિએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રહેશે જો લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફવાળાએ અને પ્રોજેક્ટનાં તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૭.૭) એકતરફવાળા દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક શ્રુ, હોલ્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસિલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપીંગ, યુનીટ બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન

માત્ર આર્કિટેકચરલ પર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી તેથી એકતરફવાળા ઉપરોક્ત તમામ ફેસીલિટી, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો બીજીતરફવાળાને આપવા બંધાયેલ નથી. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેક્ટ્રીફીકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનું માત્ર યુનીટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસીલિટી અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. આ સિવાય બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા-તકરાર કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાનાં નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે. ચાલુ પ્રોજેક્ટના બ્રોશરમાં આર્કિટેકચરલ હેતુસર બિલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ **દુકાન / ફ્લેટ**ને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે એકતરફવાળા એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

- ૮) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ **દુકાનોનો** વાણિજ્યનાં હેતુ માટે **તથા ફ્લેટોનો** રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીજીતરફવાળાએ વપરાશ કરવાનો છે. સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ **દુકાનો**ની આગળનાં ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં જ **દુકાન** હોલરોએ તેઓનાં વાહનો પાર્ક કરવાનાં છે તથા **ફ્લેટ** હોલરોએ સદરહુ યોજનામાં પાર્કિંગનો ઉપયોગ દુ બ્લોકર તથા કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજીતરફવાળાએ સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.
- ૯) બીજીતરફવાળા તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રચના કરવાની છે અને તેની નોંધણી એકતરફવાળા કહે તે નામે કરવાની રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજીતરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી, પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી-સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર એકતરફવાળાનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે

મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે, જેથી એકતરફવાળા સમયસર એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજૂતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧) **દુકાન / ફ્લેટ** વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એકતરફવાળાના દ્વારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજીતરફવાળાના પ્રોજેક્ટની જમીન અને પ્રોજેક્ટનાં સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પ્રોજેક્ટના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હીસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સનાં નાણાં એકતરફવાળાને ચુકવશે. વધુમાં બીજીતરફવાળા સમંત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ખર્ચ પેટે માસિક જેટલી રકમ નક્કી કરવામાં આવે તેટલો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સમંત છે. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ એકતરફવાળાના પાસે જ રહેશે.

૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાએ ઉક્ત **દુકાન / ફ્લેટ**નાં હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા એકતરફવાળાને, એકતરફવાળા નક્કી કરે એવા

અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય તેવા ખર્ચનો ભાગે પડતો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧) ઉપરોક્ત જણાવેલ સુચતી એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા એકતરફવાળાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહીતના ખર્ચનો બીજીતરફવાળાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨) એકતરફવાળાના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચીત એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીને જ્યારે દુકાન / ફ્લેટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજીતરફવાળાને ફાળે આવતી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩) એકતરફવાળાની રજુઆત અને બાંહેધરી :-

(i) આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પ્રોજેક્ટની જમીનનાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો એકતરફવાળા ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ પ્રોજેક્ટનાં અમલ માટે પ્રોજેક્ટની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાળા ધરાવે છે.

(ii) એકતરફવાળા પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરનાં હક્કો તેમજ માન્ય ઓથોરીટી પાસેથી જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે / મેળવી લેવાની છે અને એકતરફવાળા પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

- (iii) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન તથા પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હીત રહેલા નથી.
- (iv) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.
- (v) પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને ઉક્ત દુકાન / ફ્લેટ તથા તેના બ્લોક અંગે માન્ય ઓથોરીટીએ આપેલ તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એકતરફવાળાએ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન, દુકાન / ફ્લેટ અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હર્મેશા કરતા રહેશે.
- (vi) એકતરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એકતરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજીતરફવાળાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.
- (vii) એકતરફવાળાએ આ પ્રોજેક્ટ અને ઉક્ત દુકાન / ફ્લેટ સહીત, પ્રોજેક્ટની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજીતરફવાળાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
- (viii) એકતરફવાળા ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ તે રીતે બીજીતરફવાળાને ઉક્ત દુકાન / ફ્લેટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

- (ix) પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ થયેથી એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રચના વખતે બીજીતરફવાળાના એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીને એકતરફવાળાના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.
- (x) એકતરફવાળાએ આજની તારીખે ઉક્ત પ્રોજેક્ટ અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે ચુકવી દીધેલ છે.
- (xi) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા સિવાય, પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા માન્ય ઓથોરીટી તરફથી અથવા કાયદા કાનૂન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ એકતરફવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

- (i) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને દુકાન / ફ્લેટનો કબજો સોંપે તે તારીખથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે દુકાન / ફ્લેટની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને દુકાન / ફ્લેટનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટના નિયમો - વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને માન્ય ઓથોરીટીની પરવાનગી તેમજ એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહીં તેમજ પેરા નંબર- ૭.૧ તથા ૭.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજીતરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

- (ii) બીજીતરફવાળા દુકાન / ફલેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણતો હોય, દુકાન / ફલેટ / પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે તેવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહીં કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ, લીફ્ટના માળખા અને દરવાજા સહીતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તો તેવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બીજીતરફવાળા જવાબદાર થશે તેમજ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સમાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાનાં છે.
- (iii) બીજીતરફવાળા ઉક્ત દુકાન / ફલેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને દુકાન / ફલેટને એકતરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં સોંપેલ હોય તે સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો રહેશે અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળનાં નિયમો, એસોસિએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીનાં નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાન / ફલેટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરીણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને આવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલિટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજીતરફવાળાનાં હક્કો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.
- (iv) બીજીતરફવાળા દ્વારા દુકાન / ફલેટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે દુકાન / ફલેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજીતરફવાળાએ પ્રોજેક્ટનાં એલીવેશનમાં અને બહારની કલર

સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ પ્રોજેક્ટની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગનાં દુકાન / ફ્લેટ સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી, જેથી મજકુર પ્રોજેક્ટની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એકતરફવાળાની અથવા એસોસીએશન/ સોસાયટી/કંપની/મંડળીની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી વિના બીજીતરફવાળાએ પ્રોજેક્ટનાં બિલ્ડીંગમાં કે દુકાન / ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોત્તર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેક્ટને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાની સહીત બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

(vi) બીજીતરફવાળાએ દુકાન / ફ્લેટમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને પ્રોજેક્ટમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને પ્રોજેક્ટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

(vii) એકતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમાં આવેલા વિજળી, પાણી કનેશનનાં, ડ્રેનેજનાં તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(viii) બીજીતરફવાળાને દુકાન / ફ્લેટ જે હેતુ માટે એકતરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ

અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(ix) આ કરાર હેઠળ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તથા એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંનાં નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા દુકાન / ફ્લેટનાં કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.

(x) એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેક્ટ અને તેમાં આવેલ દુકાન / ફ્લેટની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ દુકાન / ફ્લેટ સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો-વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા તે અન્વયે જે કાંઈ નાણાં ભરવાનાં થાય તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(xi) એકતરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત દુકાન / ફ્લેટ તથા પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ સ્થળ સ્થિતિ જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫) બીજીતરફવાળા તરફથી એકતરફવાળાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સરકારી મંડળને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમૂડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા એસોસીએશન/સોસાયટી/

કંપની/મંડળીનાં ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનૂની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને એકતરફવાળાએ 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 સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દૃષ્ટિએ ઉપરોક્ત **દુકાન / ફ્લેટ** અથવા પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી, બીજીતરફવાળા સાથે **દુકાન / ફ્લેટ** વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજીતરફવાળાના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજીતરફવાળાને પ્રોજેક્ટનાં કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો / ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭) એકતરફવાળાનાં ગીરા કે બોજા અન્વયે :-

એકતરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ **દુકાન / ફ્લેટ** નંબર- ને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહીં અને જો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો એકતરફવાળા દ્વારા ઉભો કરી શકશે નહીં. તેમ છતાં એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવા શાનગીરા કે બોજા અન્વયે **દુકાન / ફ્લેટ** લેનાર અથવા બીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર થશે નહીં.

૧૮) બંધનકર્તા અસર :-

એકતરફવાળા આ કરાર બીજીતરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બન્નેતરફવાળાને બંધનકર્તા નથી.

જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજીતરફવાળાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના સાત દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને એકતરફવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજીતરફવાળાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્નેતરફવાળાનાં બંધનકર્તા રહેશે. એકતરફવાળા તરફથી કરાર મળ્યાના સાત દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ કરારમાં સહી કરી એકતરફવાળાને પરત મોકલે અથવા એકતરફવાળા દ્વારા જાણ કરવામાં આવેથી બીજીતરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો એકતરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજીતરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને બીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાનાં પંદર દિવસની અંદરએ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજીતરફવાળાની **દુકાન / ફ્લેટ** ખરીદવા માટે કરાવેલ બુકીંગ રદ થયેલ ગણાશે અને બીજીતરફવાળાએ તે સંબંધમાં જમા કરાવેલ બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા એકતરફવાળા દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજીતરફવાળા આ કરારનાં આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજીતરફવાળા જવાબદાર ઠરશે અને બીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી પ્રથમથી જ રદબાતલ ગણાશે આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બન્ને પક્ષનાં બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯) સમગ્ર કરાર :-

આ કરારની અનુસૂચીઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બન્નેતરફવાળા વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ થયા પછી અમલી બને છે અને આ કરાર

સદરહુ પ્રોજેક્ટનાં દુકાન / ફલેટ અંગે બન્નેતરફવાળા વચ્ચે આ કરાર સિવાય થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલી ગણાશે.

૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર :-

આ કરારનાં બન્નેતરફવાળાની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧) કરારની જોગવાઈઓ :-

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પ્રોજેક્ટનાં સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો / હેતુઓ / ઈન્ટ્રેસ્ટ દુકાન / ફલેટના આજ પછીના બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળા સાથે જોડાનાર (અન્ય) તથા બીજીતરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે દુકાન / ફલેટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત :-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર 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 આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩) પ્રમાણસર હીસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ :-

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજીતરફવાળાએ પ્રોજેક્ટમાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પ્રોજેક્ટમાં સમાવિષ્ટ તમામ દુકાન / ફ્લેટ / પ્રોજેક્ટના કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત દુકાન / ફ્લેટનાં કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪) વધુ બાહેધરીઓ :-

બન્નેતરફવાળા આથી સમંત થાય છે કે, તેઓ અહીં જેમને ખાસ કરીને ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને અુસરશે.

૨૫) અમલનું સ્થળ :-

આ કરાર એકતરફવાળાએ કે તેના અધિકૃત દ્વારા એકતરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બન્નેતરફવાળા વચ્ચે સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં સહી કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બન્નેતરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવેથી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની 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) બીજીતરફવાળાએ આ કરારની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજૂ કરવાનો છે અને એકતરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બન્નેતરફવાળાનાંએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. પોસ્ટથી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર માન્ય ગણાશે.

એકતરફવાળાનું માન્ય નામ અને સરનામું :-

શ્રીનિધિ ડેવલોપર્સ

સરનામું : ૧૨૦, પહેલા માળે,
સુંદરમ કોમ્પલેક્ષ, શુકન મોલની સામે,
સોલા, અમદાવાદ.

બીજીતરફવાળાનું માન્ય નામ અને સરનામું :-

.....
સરનામું :,
....., અમદાવાદ.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બન્નેતરફવાળાએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. પોસ્ટથી કરવાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસ કે પત્ર કસુર કરનાર પક્ષને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

૨૮) સંયુક્ત બીજીતરફવાળા (સુચીત ખરીદનારા) :-

બીજીતરફવાળા યાને દુકાન / ફ્લેટ ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારની સંસ્થા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર બીજીતરફવાળા પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજીતરફવાળાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-

આ કરારની સ્ટેમ્પડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :-

બંનેતરફવાળા વચ્ચે કોઈપણ વિવાદનું સુમળેથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમળેથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ઔડા સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧) 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.

આજ તારીખ- માહે સને- ૨૦૧૮ ના રોજ
શહેર અમદાવાદ મધ્યે

બીજીતરફવાળા :

=====

(એલોટી)

.....

એકતરફવાળા :

(પ્રમોટર)

શ્રીનિધિ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર :-

.....

સાક્ષીઓ :-

૧) _____

૨) _____

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

બીજીતરફવાળા : ફોટોગ્રાફ અંગુઠાનું નિશાન

=====

(એલોટી)

.....

એકતરફવાળા :

=====

(પ્રમોટર)

શ્રીનિધિ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર :-

.....

પરિશિષ્ટ- ‘એ’

(મિલકતનું વર્ણન)

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)નાં તાલુકા વટવાની સીમનાં ગામ મોજે ઓઢવની સીમનાં સર્વે નંબર- ૭૧૦/૩ નાં ક્ષેત્રફળ- ૩૨૩૭ સમયોરસમીટર જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર- ૧ (ઓઢવ)માં સમાવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૮૪, ક્ષેત્રફળ- ૨૫૭૬ સમયોરસમીટર જમીન આપવામાં આવેલ છે તે બીનખેતીની જમીન પૈકી ક્ષેત્રફળ- ૧૭૭૪ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ “પ્રથમ રેસીડેન્સી” નાં નામથી ઓળખાતી રહેણાંકનાં ફલેટ્સની યોજનામાં બ્લોક નંબર- “.....” માં માળે આવેલ દુકાન / ફલેટ નંબર- નાં ક્ષેત્રફળ- સમયોરસવાર યાને સમયોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા)નાં બાંધકામવાળી મિલકત, યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ- સમયોરસમીટર જમીનનાં હક્કો સહીતની મિલકત....

રીમાર્ક :- સદરહુ દુકાન / ફલેટ નંબર- નાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ- સમયોરસમીટર, તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ- સમયોરસમીટર, વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ- સમયોરસમીટર, કોમન સ્પેશ, ફોયર તથા સીડી પેસેજ રોડ-રસ્તા પૈકી વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ- સમયોરસમીટર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ- સમયોરસમીટરનાં સુપર બીલ્ટ-અપ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મિલકત આ કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

તેના ખુંટયારની વિગત :-

પૂર્વે	:	
પશ્ચિમે	:	
ઉત્તરે	:	
દક્ષિણે	:	

પરિશિષ્ટ- ‘બી’

(ફલોર પ્લાન)

પરિશિષ્ટ- ‘સી’
(પેમેન્ટની વિગત)

પરિશિષ્ટ- ‘ડી’
(સુવિધાની માહિતી)

ફલેટમાં આપેલ સુવિધાઓની વિગત :-

ફલોરીંગ	-	વિક્ટ્રીફાય ફલોરીંગ
રસોડુ	-	પ્લેટફોર્મ ગ્રેનાઉટ શેપ સાથે, ઝલેઝ ટાઈલ્સ, ડેડો લીન્ટલ લેવલ સુધી
દરવાજા	-	ફલશ ડોર, મેઈન દરવાજો લાકડાની ફેમ સાથે
વિન્ડો	-	એલ્યુમીનીયમ અને ગ્લાસ
કલર	-	વોલ પુટ્ટી

કોમન સુવિધાઓની વિગત :-

રોડ	-	આર.સી.સી. રોડ
લીફ્ટ	-	હા
ગાર્ડન	-	હા