બાનાખત નો કરાર

(કબજા વગર)

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ–૬(નરોડા) ના દસક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ એણાસણ ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૩૪૨ (જુનો બ્લોક /સર્વે નં. ૩૦૨અ) ની ૧–૪૦–૧૧ હે.આરે.ચો.મી. આકાર ૯.૭૮ જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૧૨/બ (રણાસણ–એણાસણ) માં થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૧૨ ની ૮૪૩૮ ચો.મીટર ની રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"શિવધારા કેમ્પસ"** નામની યોજનામાં ફલેટો/દુકાનો/ઓફીસો આવેલ છે તે પૈકી ના **બ્લોક નં. .... માં** .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ નં........... ની **........ ચો.મી.** (કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા **......... સમ ચો.મી.** ના વોશ એરીયા તથા **.......... ચો.મી.** બાલ્કની એમ મળી કુલ ક્ષેત્રફળ **......... ચો.મી.** ના બાંધકામ વાળી (એપ્રુવ્ડ પ્લાન મુજબ **.......... ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયા) મીલકત તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ હીસ્સાની **........ સમચોરસમીટર**ની બીનખેતીની જમીન સહીત વાળી મિલકત ના વેચાણનો બાનાખતનો કરાર.......

એક તરફવાળા :– લખી આપનાર	**ધાનાણી ડેવલોપર્સ** એ નામની ભાગીદારી પેઢી PAN. AANFD9638G જેમની ઓફીસ : એફ.પી.નં.૧૧૨, શીવધારા કેમ્પસ, શ્યામવિહાર–૨ પાસે, નરોડા–દહેગામ હાઈવે, એણાસણ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે સદર પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર **અમીત કેતનભાઈ ધાનાણી** ઉ.આ.વ. પુખ્તવયના, ધંધો વેપાર, ઠે. ૨૪, શ્યામવિહાર–૨, નરોડા–દહેગામ હાઈવે, એણાસણ, અમદાવાદ. "જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાળા અને અગર લખી આપનાર અગર અમો અગર અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.
બીજીતરફવાળા :– લખાવી લેનાર	.... ઉંમર : ......, ધંધો : વેપાર/નોકરી/ઘરકામ/નિવૃત, ઠે. ...., ..., નિકોલ, અમદાવાદ. "જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા અને અગર લખાવી લેનાર અગર તમો તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા અગર તમો તમારા વંશ,વાલી,વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

---જત---

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ–૬(નરોડા) ના દસક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ એણાસણ ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૩૪૨ (જુનો બ્લોક /સર્વે નં. ૩૦૨અ) ની ૧–૪૦–૧૧ હે.આરે.ચો.મી. આકાર ૯.૭૮ જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૧૨/બ (રણાસણ–એણાસણ) માં થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૧૨ ની ૮૪૩૮ ચો.મીટર ની રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુની બીનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ બાનાખત કરાર માં "મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન" તથા "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) એકતરફ વાળા ના સ્વતંત્ર માલીકીપણાં તેમજ કબજા ભોગવટામાં રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ આવેલ છે.

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ–૬(નરોડા) ના દસક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ એણાસણ ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૩૪૨ (જુનો બ્લોક /સર્વે નં. ૩૦૨અ) ની ૧–૪૦–૧૧ હે.આરે.ચો.મી. આકાર ૯.૭૮ જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૧૨/બ (રણાસણ–એણાસણ) માં થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૧૨ ની ૮૪૩૮ ચો.મીટર ની રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુની બીનખેતીની જમીન તેના માલીકો (૧) શકરાજી ભીખાજી (૨) કાનાજી ભીખાજી પાસેથી તેઓએ કરી આપેલા વેચાણ રજી.દસ્તાવેજ નં.૧૩૮૦૮, તા.૨૩/૦૮/૨૦૧૮ થી રજીસ્ટર કરાવી અમો લખી આપનાર પેઢીએ વેચાણ રાખેલ છે. અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૩૦૭૫, તા.૩૦/૦૮/૨૦૧૮ થી પડેલ છે. અને તે એન્ટ્રી તા.૧૩/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

અને તે રીતે ત્યારથી મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન ના એક તરફવાળા કુલસ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર થયેલા છીએ.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૪૨ (જુનો બ્લોક /સર્વે નં. ૩૦૨અ) ની ૧–૪૦–૧૧ હે.આરે.ચો.મી. આકાર ૯.૭૮ જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૧૨/બ (રણાસણ–એણાસણ) માં થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૧૨ ની ૮૪૩૮ ચો.મીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે. અને સદરહુ જમીનનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા સારુ મે. જીલ્લા કલેકટર શ્રી અમદાવાદના એ હુકમ ક્રમાંક નં.સીબી/ન.શ./તત્કાલ/એન.એ/એસ.આર. ૧૦૧૧/૨૦૧૮ તા.૨૩/૦૮/૨૦૧૮ થી ૮૪૩૮ ચો.મીટર જમીન રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુની બીનખેતી ની પરવાનગી આપેલી.

વધુમાં એકતરફવાળાએ સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૩૪૨ (જુનો બ્લોક /સર્વે નં. ૩૦૨અ) ની ૧–૪૦–૧૧ હે.આરે.ચો.મી. આકાર ૯.૭૮ જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૧૨/બ (રણાસણ–એણાસણ) માં થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૧૨ ની ૮૪૩૮ ચો.મીટર ની રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"શિવધારા કેમ્પસ"** નામે ઓળખાતી ફલેટો, દુકાનો તથા ઓફીસોના બાંધકામવાળી યોજના તૈયાર કરવાનું નકકી કરેલ જેમાં ફલેટો, દુકાનો તથા ઓફીસો નું બાંધકામ કરવા માટે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસે થી ક્રમાંક PRM/47/1/2019/195 થી તા. ૧૩/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ વિકાસ માટે પરવાનગી મેળવેલ.ત્યારબાદ બ્લોક "સી", "ડી", "ઈ" તથા "એફ" ના પ્લાન રીવાઝ થતા નવી વિકાસ માટે પરવાનગી ક્રમાંક PRM/27/3/2022/99 થી તા. ૦૪/૦૬/૨૦૨૨ થી મળેલ છે.

એ રીતેની ઉપરોકત વિગતે થી બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ **"શિવધારા કેમ્પસ"** નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જેમાં કુલ્લે ૩૪૪ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.

બિલ્ડીગ/યોજનાનું નામ : **"શિવધારા કેમ્પસ"**

ફલોર	ઉપયોગ	યુનિટની સંખ્યા
સેલર/ભોયરુ	પાર્કિંગ	———————
ગ્રાઉન્ડ ફલોર	પાર્કીંગ+વાણિજય	૨૯ વાણિજય યુનિટ
ફર્સ્ટ ફલોર	રહેણાંક+વાણિજય	૧૭ વાણિજય યુનિટ તથા ૨૪ રહેણાંક યુનિટ
સેકન્ડ ફલોર	રહેણાંક+વાણિજય	૧૦ વાણિજય યુનિટ તથા ૨૮ રહેણાંક યુનિટ
થર્ડ ફલોર	રહેણાંક	૩૨ રહેણાંક યુનિટ
ફોર્થ ફલોર	રહેણાંક	૩૨ રહેણાંક યુનિટ
ફીફથ ફલોર	રહેણાંક	૩૨ રહેણાંક યુનિટ
સીકસ્થ ફલોર	રહેણાંક	૩૨ રહેણાંક યુનિટ
સેવન્થ ફલોર	રહેણાંક	૩૨ રહેણાંક યુનિટ
એઈડથ ફલોર	રહેણાંક	૩૨ રહેણાંક યુનિટ
નાઈનથ ફલોર	રહેણાંક	૩૦ રહેણાંક યુનિટ
ટેન્થ ફલોર	રહેણાંક	૧૪ રહેણાંક યુનિટ

તથા તેમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ સહીતની મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ–ર (પાર્ટ–એ) મા વર્ણવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર **"શિવધારા કેમ્પસ"** નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટ માં બ્લોક નં. "એ" , "બી", "સી", "ડી" ,"ઈ" ,"એફ" ,"જી", "એચ" માં ફલેટો, દુકાનો, ઓફીસો નું બાંધકામ હાલમાં જારી હોઈ તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નં.PR/GJ/AHMEDABAD/DASKROI/AUDA/MAA05831/030819 તા. 30/08/2019 થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેકટ રાકેશ કે. પ્રજાપતિ દવારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એકતરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરવા હકકદાર છે અને તેમ છતા વેચાણ આપવાની નકકી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ નીચે પરીશીષ્ટ–ર (પાર્ટ–બી) માં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનુ છે તેમા દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલ સામાન મળવામાં ખુંબજ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એકતરફવાળા કરી શકવા હકકદાર છે તેવા સંજોગોમા અમો એકતરફવાળાએ તેના જ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે જે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ નટવરલાલ ટી. ગૈદાની એડવોકેટનું તા.૦૮/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જો કરે તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહી, પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નં. ૭×૧૨ તથા અન્ય સલંગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટ શ્રી/સોલીસીટર્સ શ્રી દવારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફ વાળા કરી શકશે નહી અને જો કરે તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશનની ઈત્યાદીની મંજુરી મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એકતરફવાળાને વિનંતી કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ સદર **"શિવધારા કેમ્પસ"** નામે ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક નં. .... માં** .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ નં........... ની **........ ચો.મી.** (કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા **......... સમ ચો.મી.** ના વોશ એરીયા તથા **.......... ચો.મી.** બાલ્કની એમ મળી કુલ ક્ષેત્રફળ **......... ચો.મી.** ના બાંધકામ વાળી (એપ્રુવ્ડ પ્લાન મુજબ **.......... ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયા) મીલકત તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ હીસ્સાની **........ સમચોરસમીટર**ની બીનખેતીની જમીન સહીત વાળી મિલકત જેનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ–૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) તથા સદર પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ–૨(પાર્ટ–એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદર મિલકત અથવા સદર યુનિટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીમત રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એકતરફવાળા નીચેની

શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલ છે તેમજ અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર યુનિટો વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યકિતઓ સાથે નકકી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ–અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજીતરફ વાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

: બાનાખતના કરારની શરતો :

૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કીમત નીચે પેરા–૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કીમત રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કારપેટ એરીયા, તથા યુનિટનો પ્લોટ એરીયા તથા ભાગે પડતી વણ વહેંચાયેલ જમીન તથા પ્રોજેકટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કીમતમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલ છે જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	વિવરણ
૧. .... સમ ચો.મી.	સદર યુનિટનું નેટ કારપેટ એરીયા
૨. .... સમ ચો.મી.	સદર યુનિટને અડીને વોશ એરીયા
૩............ સમ ચો.મી.	સદર યુનિટને અડીને બાલ્કની એરીયા
૪. .... સમ ચો.મી.	સમગ્ર યોજનાની જમીન પૈકી સદર યુનિટ ની વણ વહેંચાયેલી જમીન

૨. વધુમાં આ બાનાખતના કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદર મિલકતના બાના પેટે રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા ની રકમ અમો

એકતરફવાળાને તમો બીજીતરફવાળાએ આપેલ છે જે એકતરફવાળાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

રકમ	ચેક નં./RTGS	બેન્કનું નામ	તારીખ

રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા

૩. બીજીતરફવાળાએ, બાનાખતના કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલાં રૂા.........../– અંકે રૂપિયા............પુરાની રકમ (કુલ કીમતના ૧૦% ટકાથી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ એકતરફવાળાને બાકી રહેલી રૂા........./– અંકે રૂપિયા...........પુરા ની રકમ નીચે મુજબ ચૂકવવા સંમત થયા છે.

(૧) રૂા............./–અંકે રૂપિયા...પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ ફલેટના આ બાનાખતનો કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂા.........../–અંકે રૂપિયા...પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૩) રૂા........../–અંકે રૂપિયા...પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના સ્લેબ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૪) રૂા........../–અંકે રૂપિયા...પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–બારણાનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રૂા........./–અંકે રૂપિયા...પુરા (કુલ

વેચાણ અવેજના ૮૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડીઓ, લીફ્ટ કેબિન, લોબીઓનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહશે.

(૬) રૂા........./–અંકે રૂપિયા...પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનું વોટરપ્રુફીગસહિતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહશે.

(૭) રૂા................../–અંકે રૂપિયા..પુરા (કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ ટકાથી વધાર નહિ) (કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમની લીફ્ટ, વોટર પમ્પ્સ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો, મેકેનીકલ અને એનવાર્યમેન્ટ રીકવાર્યમેન્ટ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકસન એન્ડ બીજી તમામ જરુરીયાતો પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) રૂા....../– અંકે રૂપિયા.....................પુરા(બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ) સદરહુ યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી પઝેશન આપવાની મુદત આજરોજથી **તા.૦૧/૦૧/૨૦૨૭** સુધીની નકકી કરવામાં આવે છે પરંતુ કોઈપણ સરકારી કાયદાઓ અગર નિયમો અન્વયે અગર તો કુદરતી આફતો ને કારણે બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં અગર સ્કીમ પુરી કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવી બાબતોનો નિકાલ થતા જેટલો સમય લાગે તેટલો સમય તમામ પક્ષકારોએ પરસ્પર સમજુતીથી વધારો માન્ય ગણવાનો રહેશે. તેમજ ઉપરોકત મુદત માં સદરહુ યોજના ની બી.યુ.પરમીશન ન આવે તો બી.યુ.પરમીશન આવે ત્યા સુધી સદર બાનાખતની મુદત આપોઆપ વધેલી ગણાશે અને બી.યુ.પરમીશન આવ્યા બાદ જ સદરહુ મીલકત નો કબજો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા ને સોંપશે જે બીજી તરફવાળાને કબુલ મંજુર છે.

૪. વધુમાં પેરા–૧ માં નકકી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી. જે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(૧) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીગ ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ

ઈત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટની કલમ ૩૨–ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

(૨) સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો એકતરફવાળા નકકી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એકતરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવેલ સર્વીસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વીસ સોસાયટી વખતો વખત નકકી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

(૩) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતની વેચાણ કીમતમાં જી.એસ.ટી. હેઠળ અમોને જે કોઈ ઈનપુટ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા મળવા પાત્ર છે તેનો લાભ અગાઉથી જ સદર મિલકતના વેચાણ કીમતમાં આપી દીધેલ છે અને તે મુજબ સદર મિલકતની કુલ કીમત નકકી કરેલ છે તેથી હવે પછી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ સર્વીસ ચાર્જ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નકકી કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(૪) ઉપરોકત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતા રાજય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્ષો, વેરા તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોકત તમામ ખર્ચા, ટેક્ષો, ચાર્જીસ, વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ પેરા–૧ મા નકકી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની બીજીતરફવાળા સંમતી આપે છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કયારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી જેની આથી બીજીતરફ વાળા બાંહેધરી આપે છે અને જયાં સુધી સદર તમામ રકમ બીજીતરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહી કરે ત્યા સુધી સદર મિલકતમાં એકતરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નકકી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દવારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દવારા કોઈ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજી તરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

૬. વધુમાં સદર મિલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ–૧ મા દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) મા એટલે કે કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તે તેટલા સમ ચો.મી. ના અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઓછી ચુકવવાની રહેશે.

સદર યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ અમો લખી આપનાર ધ્વારા જેટલુ ક્ષેત્રફળ કારપેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં બી.યુ. પરમીશન પ્રમાણેના ક્ષેત્રફળમાં ૩ ટકા સુધીનો તફાવત હોય શકે પરંતુ ક્ષેત્રફળ માં એ કરતા વધારાનો વધારો કે ઘટાડો હોય તો તે મુજબની કિંમત નકકી થયેલી વધારે લીધેલ રકમ ૪૫ દિવસમાં વ્યાજ (MCLR+2% મુજબ) સાથે તમો લખાવી લેનારને પરત કરવાની છે અને આ વ્યાજ જે સમયથી કારપેટ એરીયાનો ઘટાડો થયો તે સમયથી ગણવાનો રહેશે. પરંતુ જો કારપેટ એરીયા વધે તો જે વધારો થાય તો કારપેટ એરીયા વધારા મુજબની જે રકમ થાય તે રકમ ૪૫ દિવસમાં અથવા તો તમો લખાવી લેનારને જે રકમ ચૂકવવાની બાકી હોય તેમાં આ રકમ ઉમેરી ચૂકવી આપવા બંધાયેલા છો અને સદર વધારો અથવા તો ઘટાડો આ એગ્રીમેન્ટના પેરા –૯(એ) માં જણાવ્યા મુજબની કિંમત મુજબ કરવાનો રહેશે.

સદરહુ યોજના પૂર્ણ કરવા માટે સમયમર્યાદા નકકી કરવામાં આવેલ છે. જેથી સદર યોજના નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવાની છે. કોઈ સંજોગોમાં એકતરફવાળા મજકુર યોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને MCLR+2% વ્યાજ તમામ વેચાણ આવેજની રકમ કે જે બીજી તરફવાળાએ એક તરફ વાળા ને ચુકવેલ છે. તે ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર જયાં સુધી સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં નહિ આવે ત્યાં સુધી ચુકવવા સંમત થયેલ છે. તેવી જ રીતે બીજી તરફવાળા સદરહુ મીલકત અંગેના ઉપર જણાવ્યાં મુજબ વેચાણ અવેજના ચુકવણા એક તરફવાળાને સમયસર નહી કરે

તો તેવી ચુકવવાની બાકી રકમ ઉપર MCLR+2% વ્યાજ ચુકવવા બીજી તરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૭. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ લે–આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતા જો યોજનાનું સૌદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેકટ, એન્જીનીયરની સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હકકદાર છે.

૮. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાના સુચના મુજબ સદર મીલકતના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારા–વધારા અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજીતરફવાળાને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજીતરફવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એકતરફવાળા વાપરવાની રહેશે, પરંતુ તેના કારણે બીજીતરફવાળાને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૯. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતરફ વાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેકટ્રોનિકસ માધ્યમ દવારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ **"ધાનાણી ડેવલોપર્સ"** નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફટના ચુકવણીનુ સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળા જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજી તરફવાળાને આપીશું ત્યારેજ સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુકયા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનુ ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો–કરાવો તો તે આથી રદ્દબાતલ ગણાશે.

૧૦. વધુમાં અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનું બાંધકામ આજ તારીખથી ...... માસમાં પુર્ણ કરવાના છે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે તેથી જયારે પણ સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને લેખીત જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદ્દત નકકી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતા બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રી ના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતા અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદ્દતમાં થયેલ હોવાનુ ગણાશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે, તમો બીજી તરફવાળાએ પેરા–૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે જેની (ESSENCE OF CONTRACT) આથી બીજી તરફ વાળા કબુલાત આપે છે.

૧૧. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને સદરહુ મીલકત નો કબજો **તા.૦૧/૦૧/૨૦૨૭** સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે, પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં માલ સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફતો આવવાના કારણે, યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરકયુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયમ સમય મર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે અને તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી, પરંતુ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. અને કબજો મેળવતા પહેલા બીજી તરફ વાળએ વેચાણ અવેજની પુરી રકમ એક તરફવાળા ને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૨. વધુમા એ રીતે ઉપર પેરા–૧૦ અને ૧૧ માં દર્શાવેલ કારણોસર સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા

સદર મિલકત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખીત જાણ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર લેખીત નોટીસ મળેથી દિન ૪૫ માં તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચુકવવાના રહેશે.

૧૩. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નકકી કરેલ તારીખથી ૧ માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરવા હકકદાર છીએ તેવી જ રીતે અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૪. વધુમાં સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ માસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો નીચે પેરા–૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનુ ગણાશે.

૧૫. જો લખી આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદર યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો લખાવી લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારી આધિન સદરહુ યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જયા સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એક

તરફવાળા લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૦% (દસ ટકા) મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે તેવીજ રીતે જો લખાવી લેનાર ધ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો લખાવી લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૧૦% (દસ ટકા) મુજબનું વ્યાજ લખી આપનારને ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાને ૧૫ દિવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતા બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એકતરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરવા હકકદાર છીએ.

(૧) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ૧૫ દિવસની લેખીત નોટીસ રજી. એ.ડી./ઈ–મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદ્દના ઈરાદા અંગેની જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ્દ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(૨) અને તેમ થતા અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૧૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ૩૦ દિવસમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતા સદર ૩૦ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવા હકકદાર છો.

(૩) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજીતરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ રૂબરૂ સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરી આપવાનો રહેશે અને એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, તથા બાનાખતના રદ ના કરાર નો તમામ ખર્ચ બીજી તરફવાળા એ ચુકવાનો રહેશે તેમજ એકતરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફ વાળાની કોઈપણ તકરાર રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૪) વધુમાં ઉપર મુજબ નોટીસ આપ્યા છતા તેમજ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકત પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતા તમો બીજીતરફવાળા સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ બાનાખતનો કરાર રદ્દ ના કરી આપો તો અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ્દ કરવા તથા તે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાવવા હકકદાર બનીશું જેની તમો બીજીતરફવાળા આથી અમો એકતરફવાળાને સત્તા, સંમતી અને અધીકાર આપીએ છીએ.

૧૬. વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજીતરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૧ માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૭. વધુમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી વગર) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોપવાનો રહેશે.

૧૮. વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ફોરેન એકચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી–નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એકસચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા

તેના સુધારા અથવા ભારતી રીઝર્વ બેન્કના નિયમોનું તથા વખતો વખતની જોગવાઈનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજીતરફ વાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૧૯. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યકિતના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહી, પરંતુ તેવો અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલું જ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા કે અન્ય કોઈ કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદાર રહીશુ નહી.

૨૦. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટનેન્સ અર્થે એકતરફવાળા દવારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનેન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળારકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તમો ચુક કરશો કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશો અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી

શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જયારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હકકો તમો વાપરી શકશો.

૨૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નિતી નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફ વાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે.

૨૨. વધુમાં સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એકતરફ વાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મિલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના ટેક્ષો, ઈલેકટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો, બીલો તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીંગ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવાજ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વીસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દવારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

૨૪. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જીસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુકત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલુંજ નહી પરંતુ જયા સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યા સુધી અમો એકતરફવાળા નકકી

કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

૨૪. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(૧) અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ નટવરલાલ ટી. ગૈાદાની એડવોકેટનું તા.૦૩/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં લખેલ વિગતે સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

(૨) સદર પ્રાજેકટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એકતરફ વાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે અમો એકતરફવાળાએ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

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

(૪) અમો એકતરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હકકદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટસ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હકકોને નુકશાન થાય.

(૫) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(૬) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો બીજીતરફવાળાને સોપીશું તેમજ રેરાના નિયમો મુજબ સદર પ્રોજેકટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેકટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો

તે પણ અમો એકતરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(૭) સદર પ્રોજેકટને લગતા આજદિન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(૮) સદર મિલકતના ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદિન સુધી રાજય સરકાર, સરકારી–અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

૨૫. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચે મુજબની પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(૧) સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફ વાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વીસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા–ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ/ગુજરાત વિજ કંપની લી., લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી–નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(૨) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ–વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થોનો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈજ પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ

રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીગની કોમન એમેનીટીઝ તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતા આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાની રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન કે લાગુપડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી–નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને વખતો વખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનુ પાલન બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળા કોઈ શરત ભંગ કરો તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છો.

(૪) વધુમાં સદર મિલકતની જે દીવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહી એટલું જ નહી પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હકક છે તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહી તેમજ બીજીતરફવાળાએ કયારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલીકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઈલેકટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનુ રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહિત ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

(૫) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ મીલકતના બહારી દીવાલોનો રંગ ની સ્કીન કયારેય પણ બદલવાનીરહેશે નહી યાને કે બહારીની દીવાલો જે રંગની છે તે જ નવો

રંગ કરી શકશે અને બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહી.

(૬) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ કયારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નકકી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(૭) વધુમાં સદર યોજના ના રહેણાંક ના યુનિટો નો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંક માટે જ તથા વાણિજય ના યુનિટો નો ઉપયોગ માત્ર વાણિજય માટે જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.

(૮) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ મીલકતના માટે જે ઈલેકટ્રીક કનેકશન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર મીલકતમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતા જો તમો બીજીતરફવાળાને મીલકત માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીની જે કોઈ મંજુરીઓ લેવી પડે તેતમો બીજીતરફ વાળાએ મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતા તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર મીલકત ની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફ વાળાની રહેશે.

(૯) વધુમાં કૃત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુઘ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટિ, જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીમતનો માન્ય વીમો કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે

જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ થાય કે વિમો રદ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનુ રહેશે નહી.

(૧૦) સદર મિલકતની આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલીકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહી કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેકવાનો રહેશે નહી અને સદર સ્કીમમાં હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલું જ નહી પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહી.

(૧૧) સદર મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સ, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જયારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેની માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(૧૨) ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દવારા કે સર્વિસ સોસાયટી દવારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો કરે તો તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૧૩) વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જયાં સુધી નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા–૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યા સુધી કોઈ હકક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ આ બાનાખતના હકકો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હકક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહી અને તેમાં એકતરફવાળાનો હકક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(૧૪) વધુમાં બીજીતરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યકિત સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર

મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો ૫ દિન માં તેવા સુચનો લેખીતમાં એકતરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વિકારશે અને જો તે સુચનો સ્વિકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખીત જાણ એકતરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજીતરફ વાળાએ એકતરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાકટરો, એન્જીનીયરો સાથે કયારેક પણ કોઈ વાદ–વિવાદમાં ઉતરવાનું નહી કે તેમની સાથે સદર મિલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૧૫) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતના વેચાણ લેવાના હકકો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈ હકકો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલું જ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે વણવહેંચાયેલ જમીન, ચાલીને જવાના રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પાર્કીગ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હકક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફ વાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હકક સ્થાપી દાવા દુવી કરી શકશો નહી.

૨૬. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ના નિતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦% રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જયારે બાકી રહેતી રકમ પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હકકદાર છીએ.

૨૮. વધુમાં સદર મીલકતની તમામ વેચાણ કીમત અને અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફકત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કીમતના ૨૦% વસુલ લઈ તમો બીજીતરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું. પરંતુ દસ્તાવેજ બીજાકોઈ ના નામે કરવાથી સદર બાનાખતમાં સુધારો કરવો પડે કે બાનાખત રદ કરવુ પડે તો તે તમામ

ખર્ચ બીજીતરફવાળા એ કરવાનો રહેશે.

૨૮. વધુમાં એકતરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ **"શિવધારા કેમ્પસ"** એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યકિત કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી, પરંતુ એકતરફ વાળાને સદર નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજીતરફ વાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

૨૯. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે વણવહેંચાયેલ જમીન, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, કોમન પ્લોટ, પાર્કીગ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઈત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફ વાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ–માલીકો કે સહ–કબજેદારો સાથે સહીયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.

૩૦. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હકકો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હકકોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલું જ નહી સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ માં આવવા જવાના હકકો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજનાની અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેકટ્રીક સબ–સ્ટેશન, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી તથા અન્ય ઈકિવપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દવારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા–જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક કે અધિકાર રહેશે નહી.

૩૧. વધુમાં સદર યોજનાના રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજીતરફ વાળાએ રાખવાનો રહેશે નહી અને એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કોમન પાર્કીગ આપેલ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીગ માત્ર પાર્કીગ એરીયામાં જ કરવાનું રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીગ અંગે વાદ–વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેડ પાર્કીગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન

પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ એરીયામાં જ કરવાનુ રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહી કે તેમનો કોઈ હકક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને એલોટ કર્યા સિવાયની પાર્કીંગની જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હકકો સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનુ રહેશે નહી. અને સદર યોજનાના વાણિજય યુનિટ ધારકો એ પોતાના યુનિટ ની આગળના ભાગે આવેલ પાર્કીંગ માં જ પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે અને ફલેટની નીચે આપવામાં આવેલ પાર્કીંગ તેમજ બેઝમેન્ટ પાર્કીંગમાં વાણિજય યુનિટ ધારકો નો કોઈ પાર્કીંગનો હકક રહેશે નહી. તેમજ ફલેટ ધારકોએ પોતાના બ્લોક ની નીચેના પાર્કીંગમાં તેમજ બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ માં પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે ફલેટ ધારકો કોમર્સીયલ યુનિટ ની આગળના ભાગમાં કોઈ પાર્કીંગ કરવાનું નથી કે તેવા કોઈ હકક ફલેટ ધારકો ને રહેશે નહી.

૩૨. સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હકકદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હકકદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૩૫. વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોકત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.

૩૬. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે કે તેના અમલવારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મા દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે જે અમો એકતરફવાળા અને તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે

તેમજ એકતરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થે સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં સુધારા વધારા કરવાનું હશે તો એકતરફવાળા અને બીજીતરફ વાળાએ પરસ્પર સમજુતીથી લેખીતમાં કરવાનો રહેશે.

૩૫. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહીતગાર વ્યકિત પાસેપણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

૩૮. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તે માટે શુધ્ધબુધ્ધિથી સદર જમીનનો વણવહેચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનો હીસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તમારા ખર્ચે તબદીલ કરવાનો રહેશે તેમ છતા જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનુ થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સંયુકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૩૯. આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી., વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

૪૦. લખાવી લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનિટમાં અથવા બિલ્ડીગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ જો કોઈ માળખાગત ફેરફાર ન કર્યો હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનારના ધ્યાને આવે અને તે ખામી લખાવી લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો લખી આપનારએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો લખાવી લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા લખાવી લેનાર કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે

તો, લખી આપનાર લખાવી લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૪૧. એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે, સદરહુ જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત **૨૨૭૮૨.૬૦ ચો.મી.** છે અને એકરતફવાળા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને **૨૨૬૭૦.૦૯ ચો.મી.** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. એકતરફ વાળા સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૨૨૬૭૦.૦૯ ચો.મી.** નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે. અને બીજીતરફવાળા સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ ફકત એકતરફવાળા ને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મીલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

સદર **"શિવધારા કેમ્પસ"** નામની યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ના નિયમ મુજબ જો કોઈ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર હોય તો તેવી એફ.એસ.આઈ ઉપર કે ટેરેસ રાઈટ ઉપર અમો એકતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક હીસ્સો રહેશે નહી તેવા તમામ પ્રકારના હકક સર્વીસ સોસાયટીના રહેશે.

૪૨. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કન્સીલીએશન એકટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા અને બીજીતરફ વાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

૪૩. આ કરારની જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને

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

૪૪. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો–વખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયિક અદાલતનું અધિકાર ક્ષેત્રે શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

૪૫. લખાવી લેનાર ને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણ, વ્યવહારો લખી આપનારે કરેલ નથી. આ કરાર કર્યા બાદ એકતરફવાળા સદરહુ યુનિટ કોઈ બીજાને બુકીંગ કરી શકશે નહી કે કોઈપણ સંસ્થાનો સદર યુનિટ ઉપર બોજો ઉત્પન્ન કરી શકશે નહી.

પરીશીષ્ટ–૧

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ–૬(નરોડા) ના દસક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ એણાસણ ની સીમના ખાતા નં.૩૪૯ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૪૨ (જુનો બ્લોક /સર્વે નં. ૩૦૨અ) ની ૧–૪૦–૧૧ હે.આરે.ચો.મી. આકાર ૯.૭૮ જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૧૨/બ (રણાસણ–એણાસણ) માં થતા મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૧૨ ની ૮૪૩૮ ચો.મીટર ની રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"શિવધારા કેમ્પસ"** નામની યોજનામાં ફલેટો/દુકાનો/ઓફીસો આવેલ છે તે પૈકી ના **બ્લોક નં. .... માં** .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ નં........... ની **........ ચો.મી.** (કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા **......... સમ ચો.મી.** ના વોશ એરીયા તથા **.......... ચો.મી.** બાલ્કની એમ મળી કુલ ક્ષેત્રફળ **......... ચો.મી.** ના બાંધકામ વાળી (એપ્રુવ્ડ પ્લાન મુજબ **.......... ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયા) મીલકત તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ હીસ્સાની **........ સમચોરસમીટર**ની બીનખેતીની જમીન સહીત વાળી મિલકત ....

સદર મિલકતના ખુંટચારની વિગત :

પુર્વે : ....

પશ્ચિમે : ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષીણે : ....

પરીશીષ્ટ–૨

પાર્ટ–એ

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

૧. દરેક બ્લોકમાં બે લીફટ, ૨. સીડી રેલીંગ સાથે, ૩. દરેક બ્લોકના નીચેના ભાગે એટલે કે હોલોપ્લીન્થમાં તથા બેઝમેન્ટ માં ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે કોમન પાર્કીંગ , ૪. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ૫. દરેક બ્લોકમાં ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક, ૬. કમ્પાઉન્ડ વોલ, ૭. ડ્રેનેજ, ૮. આર.સી.સી. રોડ તથા સ્ટ્રીટ લાઈટ, ૯. કોમન પ્લોટ , ૧૦. ડબલ મેઈન ગેટ, ૧૧. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે, ૧૨. સીસીટીવી કેમેરા, ૧૩. દરેક બ્લોક માં ફાયર સેફટી, ૧૪. સીકયુરીટી.

પાર્ટ–બી

(સ્પેશીફીકેશન)

૧. આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

૨. અંદરની તરફ માલા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી સાથે, બહારની તરફ ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક પેઈન્ટ સાથે.

૩. વિટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ તથા કિચનમાં બ્લેક ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ.

૪. ટોઈલેટ માં લીન્ટલ લેવલ સુધી કલર ગ્લેઝ ટાઈલ્સ.

૫. ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર તથા બાકી ના ફલશડોર.

૬. એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારીઓ.

૭. આર્કીટેકટના પ્લાન મુજબનું સીંગલ ફેઝ કન્સીલ્ડ વાયરીંગ.

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

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુકત સંમતીથી બીનકેફે કે

કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુકત સંમતિથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકજીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ ..../..../૨૦... ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે. અત્રે..................................મતુ.......................................શાખ

ધાનાણી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____

અમીત કેતનભાઈ ધાનાણી

(એક તરફવાળા)

____

સાક્ષી

____

સાક્ષી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ –૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા :

ધાનાણી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

______________________________ ______________________________

અમીત કેતનભાઈ ધાનાણી અંગુઠો

સહી

બીજી તરફવાળા :

______________________________ ______________________________

.... અંગુઠો

સહી