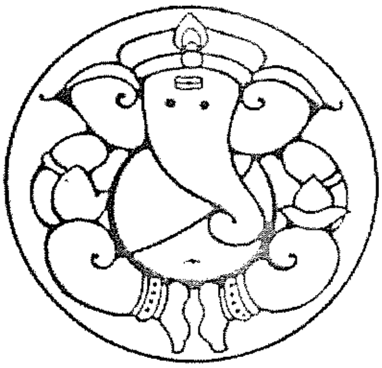

કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર

નામ : ....

નોંધણી નંબર : ....

તારીખ : ..../૨૦૧૭

મિલકતની વિગત : ....

....

....

રાજ કોમ્પ્યુટર્સ
ભગીરથસિંહ આર. જાડેજા
(મો.) : ૯૯૭૮૯૩૬૫૨૬,
૬, રાજવી રેસીડન્સી,
વલ્લભ બંગલોઝની બાજુમાં,
ડીવાઈન ઈન્ટર નેશનલ સ્કુલ પાસે,
(કુંજમોલ) રાજહંસ સિનેમાના ખાંચામાં,
નિકોલ, અમદાવાદ.
ફોન (ઓ.) : ૦૭૯-૨૨૯૮૦૦૫૦,
કલ્પેશ એસ. પ્રજાપતિ મો. – ૯૯૭૯૯ ૭૩૮૩૭, ૭૩૮૩૦ ૩૭૪૪૮.

રાજદીપસિંહ બી. જાડેજા (એડવોકેટ)
(બી.એ, એલએલ.બી.)
(મો.) : ૭૬૦૦૦૦૨૧૨૨

000(૧)000

<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

--

000(૨)000

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ – અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ – અમદાવાદ-૬ (નરોડા), તાલુકા – અસારવાના મોજે ગામ - નરોડાની સીમના ખાતા નં.-૪૩૦૫ ના બ્લોક/સર્વે નંબર – ૫૨૭/૧ ની હે.આ.ચો.મી. ૦-૩૯-૪૬ વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કિમ નં. – ૧૨૧ માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. - ૨/૧ ની એફ ફોર્મ મુજબની કુલ ૨૩૬૮ સમ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "ગીતાંજલી રેસીડન્સી" નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... બ્લોકના .... માળે આવેલ યુનીટ/ફ્લેટ નંબર: .... વાળી મિલકતનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર.

--

- <u>એક તરફવાળા/ લખી આપનાર</u> :

  - મે. ગણેશ કોર્પોરેશન, નામની ભાગીદારી પેઢી, જેનો Pan No. : AAPFG7740L છે, તથા તેની રજી. ઓફીસ – ૨૦, માઈભક્ત સોસાયટી, ગેલેક્ષી સિનેમા પાસે, ને.હા.નં.-૮, નરોડા, અમદાવાદ-૩૮૨૩૩૦ ખાતે આવેલ છે તે પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા અને ભાગીદાર, **શ્રી લલીતભાઈ ગીતાપ્રસાદ ત્રિવેદી**, ઉં.વ.આ.-પુખ્ત વયના, રહેવાસી – ઈ/૩૦૨, ગેલેક્ષી રેસીડન્સી, કઠવાડા રોડ, નવા નરોડા, અમદાવાદના,

    "જેમને હવે પછી આ બાનાખતના લેખમાં અમો "**એક તરફવાળા**" અગર "**લખી આપનાર**" અગર "**સદર ભાગીદારી પેઢી**" અગર "**ડેવલપર્સ અને બિલ્ડર્સ**" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે

શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર મે. ગણેશ કોર્પોરેશનના હાલ ના તથા વખતો વખતના ભાગીદારોનો પોતાનો અને તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટદારો, સક્સેસર્સ, એસાઈનીઓ, સરવાઈવર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

- **બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર** :

શ્રી ....

Pan No. : ....

ઉ.વ.આ. પુખ્ત વયના, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: ....

રહેવાસી : ....

....

"જેમને હવે પછી આ કરારમાં તમો અગર લખાવી લેનાર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, વકીલો, સક્સેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

જત,

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ – અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ – અમદાવાદ-૬ (નરોડા), તાલુકા – અસારવાના મોજે ગામ - નરોડાની સીમના ખાતા નં.-૪૩૦૫ ના બ્લોક/સર્વે નંબર –

000(૪)000

૫૨૭/૧ ની હે.આ.ચો.મી. ૦-૩૯-૪૬ વાળી જમીનનો **ટી.પી. સ્કિમ નં. – ૧૨૧** માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવાયેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં. - ૨/૧** ની એફ ફોર્મ મુજબની કુલ **૨૩૬૮ સમ ચોરસ મીટર**ના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"ગીતાંજલી રેસીડન્સી"** ના નામની **યોજના**માં **રેસીડેન્સીયલ** બિલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગે જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેઓના હુકમ નંબર: સીબી/એન.એ./**Land-1/**એસ.આર.૨૫૬૨/૨૦૧૫ તારીખ: ૦૭/૦૪/૨૦૧૬ ના રોજથી સદરહુ જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરી આપેલ છે જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ: ૨૧૧૭૧ ના રોજ અનુક્રમ નંબર: ૩૦/૦૬/૨૦૧૬ થી થયેલ છે.

સદરહુ સર્વે નંબર: ૫૨૭/૧, જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૧૨૧ માં આપવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૨/૧ મુજબની ૨૩૬૮ ચો.મી. વાળી રહેણાંક ના હેતુની બિનખેતીની જમીન **અમો** લખી આપનાર પેઢીએ તારીખ: ૨૯/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર: ૧૨૨૩૧ થી વેચાણ રાખેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ: ૦૧/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ અનુક્રમ નંબર: ૨૧૨૧૨ થી થયેલ છે અને આ રીતે સદરહુ સ્કીમ વાળી **પુરેપુરી** જમીન **અમો** લખી આપનાર પેઢીના માલિકી હક્ક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

આમ સર્વે નંબર: ૫૨૭/૧, જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૧૨૧ માં આપવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૨/૧ મુજબની ૨૩૬૮ ચો.મી. વાળી રહેણાંકના હેતુની બિનખેતીની જમીન **અમો** લખી આપનાર પેઢીની માલીકી હક્ક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે અને હાલ **રેવન્યુ** રેકર્ડમાં **અમો** લખી આપનાર પેઢીના નામે ચાલે છે.

સદરહુ જમીન **પર** બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા બ્લોક "એ" માટે કેસ નંબર: બીએલએનટીએસ/એનઝેડ/૦૩૧૨૧૬/જીડીઆર/એ૭૬૭૦/આરઓ/એમ૧ અને રજાચીઠ્ઠી નંબર: ૭૯૪૩/૦૩૧૨૧૬/ એ૭૬૭૦/આરઓ/એમ૧ થી તારીખ: ૧૦/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજ થી મેળવેલ છે તથા બ્લોક "બી" માટે કેસ નંબર: બીએલએનટીએસ/એનઝેડ/૦૩૧૨૧૬/

જીડીઆર/એ૭૬૭૧/આરઓ/એમ૧ અને રજાચીઠ્ઠી નંબર: ૭૯૪૪/૦૩૧૨૧૬/એ૭૬૭૧/ આરઓ/ એમ૧ થી તારીખ: ૧૦/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજ મેળવેલ છે અને સદર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ

અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરેલ છે જે બાંધકામ તથા તેમાં પ્લાન અનુસાર મુકવામાં આવતા રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે. જે પુરેપુરી યોજના ‘ગીતાંજલી રેસીડન્સી” તરીકે ઓળખાય છે.

મજકુર પાસ કરવામાં આવેલ પ્લાન એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને બતાવેલ છે અને તેની ચકાસણી બીજી તરફવાળાએ કરેલ છે અને જેનાથી બીજી તરફવાળાને પુરતો સંતોષ છે.

સદરહુ સ્કીમના પ્લાન રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળના છે અને સદર પ્રોજેક્ટની અમો એક તરફવાળા તરફથી નોંધણી ક્રમાંક નંબર: .... તારીખ: .... થી અમદાવાદ રીયલ એસ્ટેટ ઓથોરીટી પાસેથી નોંધણી કરાવી જરૂરી પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની ડીઝાઈન .... આર્કીટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે અને એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સદરહુ સ્કીમ અંગે તમામ જરૂરી લીગલ ડોક્યુમેન્ટસ કે જે રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ છે. તેવા તામમ ડોક્યુમેન્ટની ખાત્રી કરાવી દીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાને સદર તમામ પેપર્સથી સંતોષ થયેલ છે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેતી નથી. જે આથી તમો બીજી તરફવાળા કબુલ રાખેલ છે.

સદરહુ સ્કીમના જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, પ્રમાણીત પ્લાન, બાંધકામની પરવાનગીઓ તથા ટાઈટલ બાબતની ચકાસણી એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરાવેલ છે અને જેનાથી તમો બીજી તરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે અને તે અંગે કોઈ તકરાર રહેતી નથી. જે તમો બીજી તરફવાળાએ કબુલ રાખેલ છે.

000(૬)000

સદરહુ સ્કીમ અંગે એક તરફવાળાએ સ્કીમ પુરી થતા સુધીમાં સ્કીમના બિલ્ડીંગ, એલીવેશન, સેકશન વિગેરે અંગે મેળવવી પડતી તમામ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી લેવાની રહેશે અને કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ અગર બી.યુ.પરમીશન એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને મેળવી આપવાના રહેશે.

સદરહુ સ્કીમ ડેવલોપ કરવામાં / બાંધકામ કરવામાં એક તરફવાળાએ લોકલ ઓથોરીટી / સરકારશ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ ધારા-ધોરણો અને નિતી નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેવા તમામ ધારા-ધોરણે મુજબ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ સદરહુ સ્કીમ અંગે બી.યુ. પરમીશન અગર કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ જે તે ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવશે અને તે એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને સોંપશે જે આથી એક તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાની સ્કીમ નામ "ગીતાંજલી રેસીડન્સી" તરીકે ઓળખાય છે તેના .... બ્લોકના .... માળે આવેલ યુનીટ/ફ્લેટ નંબર: .... વાળી મિલકત તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો વપરાશી એરીયા (કારપેટ એરીયા) .... ચો.મી. છે જેમાં બહારની દિવાલ, વોશ એરીયા, વરંડા, બાલ્કની વિગેરેની જગ્યાનો સમાવેશ થતો નથી સદર ક્ષેત્રફળમાં ફ્લેટની અંદરની દિવાલોનો પણ સમાવેશ થયેલ છે જે આથી એક તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

આથી બંને તરફવાળાએ એક બીજાને આપેલ તમામ માહિતીઓ સાચી અને ખરી છે તેવી શરત સાથે તથા બંને તરફવાળા વચ્ચે થયેલ તમામ શરતો, સમજુતીઓ તથા લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરવાની શરત સદર કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર આજરોજ આપણે બંને તરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

સદરહુ કરાર કરતા પહેલા બંને તરફવાળા વચ્ચે નક્કી થયેલ સદર યુનીટ/ફ્લેટની કુલ રકમ પૈકી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને રૂ..................../ અંકે રૂપીયા .... પુરા એડવાન્સ /પાર્ટ પેમેન્ટ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને જેની આથી

000(૭)000

એક તરફવાળા પહોંચ સ્વિકારે છે અને બીજી તરફવાળા સદર કરારમાં દર્શાવેલ વિગતે અને સમયે બાકી અવેજ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની આથી બાંહેધરી આપે છે.

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૩ મુજબ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કરવાની જોગવાઈ હોઈ આજરોજ આ લેખીતમાં કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરી આપેલ છે.

સદરહુ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગે બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે જે શરતો અને સમજુતીઓ નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેના આધારે એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા તથા બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું સ્વિકારેલ છે.

શરતો અને સમજુતીઓ

(૧) એક તરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમમાં કુલ .... બ્લોક આવેલ છે તથા દરેક બ્લોકમાં ....ભોંયરૂ તથા .... માળ આવેલ છે અને સદર તમામ ફ્લેટનું બાંધકામ લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા પાસ કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે. જેની આથી એક તરફવાળા લેખીત ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૨) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાની સ્કીમ નામ " **ગીતાંજલી રેસીડન્સી**" તરીકે ઓળખાય છે તેના .... બ્લોકના .... માળે આવેલ યુનીટ/ફ્લેટ નંબર: .... ની

.... ચો.મી. યાને કે .... ચો.ફુટ (કારપેટ એરીયા) વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે અને એક તરફવાળાને સદર યુનીટ/ ફ્લેટ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું સ્વિકારેલ છે જેની કુલ કિંમત રૂ....................../- અંકે રૂપીયા ....પુરા (જેમાં સદર ફ્લેટને વરાડે આવતા કોમન રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન એમેનીટીઝના રૂ....................../- અંકે રૂપીયા .... પુરાનો સમાવેશ થાય છે) તેમાં તથા નીચે દર્શાવેલ વિગતોની રકમનો પણ સમાવેશ કરેલ છે. તે મુજબ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

000(૮)000

એ.... સદર યુનીટ/ ફ્લેટમાં આવેલ તમામ બાલ્કની / વરંડા જેનું સંયુક્ત ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચો.મી. છે.

બી... સદર બ્લોકમાં આવેલ ઓપન ટેરેસ તમામ યુનીટ હોલ્ડર્સનું સંયુક્ત રહેશે જેથી તેમાં બીજી તરફવાળાએ એકલાએ કોઈ માલિકી હક્ક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને આવા ઓપન ટેરેસની માલિકી તમો બીજી તરફવાળા તથા બ્લોકના અન્ય તમામ સભ્યોની સંયુક્ત રહેશે અને જેથી આવા ટેરેસની કોઈ કિંમત અલગથી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપવાની રહેતી નથી.

સી... સદર બ્લોકમાં કોમન પાર્કીંગ આવેલ છે જેમાં વહેલા તે પહેલાના ધોરણો યોગ્ય રીતે બીજી તરફવાળાએ બ્લોકના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને કોઈને કોઈ અડચણ કે અવરોધ ન પડે તે રીતે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે અને તેમાં બીજી તરફવાળાએ એકલાએ કોઈ માલિકી હક્ક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને આવા કોમન પાર્કીંગની માલિકી તમો બીજી તરફવાળા તથા બ્લોકના અન્ય તમામ સભ્યોની સંયુક્ત રહેશે અને જેની આવા કોમન પાર્કીંગની કોઈ કિંમત અલગથી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપવાની રહેતી નથી.

આમ ઉપરોક્ત તમામ રકમો મળી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટ / ફ્લેટની કુલ રકમ રૂા......................./- અંકે રૂપીયા ....પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને સદર રકમમાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી સદર ફ્લેટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે જે બીજી તરફવાળાને મંજુર છે.

મજકુર નક્કી કરેલ રકમ પૈકી રૂા......................./- અંકે રૂપીયા .... પુરા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

અવેજની વિગત

રૂા................../- અંકે રૂપીયા .... પુરાનો ....

બેંક, ...શાખાનો ચેક નંબર: ....
તારીખ: .... ના રોજનો તમો બીજી તરફવાળા
પાસેથી અમો લખી આપનારના નામનો મળેલ છે.

રૂ................../- અંકે રૂપીયા .... પુરાનો ....

બેંક, ...શાખાનો ચેક નંબર: ....
તારીખ: .... ના રોજનો તમો બીજી તરફવાળા
પાસેથી અમો લખી આપનારના નામનો મળેલ છે.

રૂ................../- **કુલ અંકે રૂપીયા .... પુરા**

અમો લખી આપનારને ઉપરોક્ત અવેજની રકમ મળેલ છે. જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વિકારીએ છીએ અને ત્યાર બાદ બાકી રહેતી રકમ રૂ................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

રકમ	ટકાવારી	સમય
રૂ................../-	૪૫ %	બિલ્ડીંગનું પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી
રૂ................../-	૭૦ %	બિલ્ડીંગનું સ્લેબનું પોડીયમ / સ્ટીલ્ટ સહિતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી
રૂ................../-	૭૫ %	બિલ્ડીંગની દિવાલો, યુનીટનું અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ દરવાજા તથા બારીનું ફીટીંગ થયેથી
રૂ................../-	૮૦ %	વેચાણ આપેલ યુનીટમાં સેનેટરી

		ફીટીંગ, સ્ટેરકેસ, લીફ્ટ, લોબીનું બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લોરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી
રૂ................../-	૮૫ %	વેચાણ આપેલ યુનીટ /બિલ્ડીંગનું બહાર નું પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનું વોટર પ્રુફીગનું કાર્ય પુર્ણ થયેથી
રૂ................../-	૯૫ %	વેચાણ આપેલ યુનીટ /બિલ્ડીંગનું લીફ્ટ ફીટીંગ, વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ, પર્યાવરણને અનુરૂપ તમામ જરૂરી મશીનરી ફીટીંગ, બહારની લોબી (ઓ), પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન વિગેરેનું કાર્ય પુર્ણ થયેથી
રૂ................../-	૧૦૦ %	વેચાણ આપેલ યુનીટના કબજા સોંપવા સમયે અગર બી.યુ. પરમીશન /કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી

(૩) મજકુર નક્કી કરેલ કિંમતમાં સદર યોજના / યુનીટ અંગે બાંધકામને લગતા અગર સ્કીમને પુર્ણ કરવા સુધી ભરપાઈ કરવાના થતા ટેક્ષ જેવા કે વેટ, સર્વિસ ટેક્ષ,

જીએસટી વિગેરે જે કોઈ લાગુ પડતા હોય તે તમામ બીજી તરફવાળાના વરાડે આવતા એક તરફવાળા કહે અને નક્કી કરે તે મુજબ ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે જે આથી બીજી તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

(૪) સદરહુ યુનીટ અંગે જે કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. જેમાં વધારો કરવાની સત્તા એક તરફવાળાને રહેશે નહી યાને કે સદર કિંમત સ્ટેબલ રહેશે પરંતુ સદર સ્કીમ પુર્ણ થતા પહેલા અગર યુનીટનો કબજો સોંપતા પહેલા જો કોઈ સરકારી ટેક્ષ કે વેરામાં વધારો કરવામાં આવે તો આવી વધારાની રકમ ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે અને એક તરફવાળાએ આવા વધારા અંગે સરકારશ્રી અગર જે તે લોકલ ઓફીસ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટેક્ષ /વેરા વધારા અંગેની સુચના /પરિપત્ર/નોટીફીકેશનની નકલ સાથે રાખીને બીજી તરફવાળા પાસેથી વધારાના ટેક્ષ અંગે લેખીતમાં માંગણી કરવાની રહેશે.

(૫) બીજી તરફવાળા નક્કી કરેલ સમય મર્યાદા કરતા પહેલા એક તરફવાળાને પેમેન્ટની ચુકવણી કરે તો તેવા સમય મર્યાદા કરતા પહેલા કરવામાં આવતા પેમેન્ટની રકમ ઉપર બાકી રહેતી સમય મર્યાદા ગણીને વાર્ષિક .... ટકા મુજબ રીબેટ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપવાનું રહેશે અને આવા રીબેટ અંગે કોઈ કાયદેસરની કાર્યવાહી બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહી પરંતુ તે એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાવાને એક જ વખત ઓફર કરવાની આવશે.

(૬) એક તરફવાળાએ વેચાણ આપેલ યુનીટના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી બીજી તરફવાળાને મપાવી આપવાનું રહેશે અને જો કારપેટ એરીયામાં નક્કી કરેલ એરીયા કરતા ૩ ટકા સુધીની વધ-ઘટ હશે તો તે અંગે બંને તરફવાળાએ કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત કરવાની રહેશે નહી પરંતુ જો ૩ ટકા કરતા વધુ ઓછું ક્ષેત્રફળ હશે તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આવા વધારાના કારપેટ એરીયા અંગે જે અવેજ લીધેલ હસે તે રકમ લીધેલ તારીખથી .... ટકા વાર્ષિક વ્યાજ ગણીને દિન -૪૫ (પિસ્તાલીસ) માં પરત ચુકવી આપવાનું રહેશે અને તેવીજ

રીતે નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતા વધુ એરીયા યુનીટમાં આવે તો તેવા વધારાના એરીયા અંગેનું નક્કી કરેલ ચો.મી. ના ભાવ મુજબનું અવેજ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાનું રહેશે.

(૭) બીજી તરફવાળા આથી એક તરફવાળાને સત્તા આપે છે કે એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ અવેજ એક તરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે જમા લઈ શકશે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાની કોઈ તકરાર ચાલશે નહી કે બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને કોઈ ચોક્કસ હેડ નીચે પોતે ચુકવેલ રકમ જમા લેવા દબાણ કરી શકશે નહી.

વધુમાં અગાઉ પેમેન્ટ અંગે જે સ્લેબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમાં બિલ્ડીંગના માળ, બેઝમેન્ટ વિગેરે અંગે પેટા સ્લેબ પાડી શકાશે.

(૮) એક તરફવાળા આથી લેખીત ખાત્રી આપે છે કે સદર યોજનાનું બાંધકામ પ્લાન પાસ કરતા સમયે જે તે ઓથોરીટીએ આપેલ તમામ સુચનાઓ અને નિયમોને આદીન રહીને કરવાનું રહેશે અને કબજો સોંપતા સુધીમાં જો કોઈ સુધારા વધારા જે તે લોકલ ઓથોરીટી સુચવે તો તેનું અમલ કરવાનું રહેશે.

(૯) સદર કરારમાં નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં એક તરફવાળાએ બાંધકામ પુર્ણ કરી તમામ જરૂરી સુવિધાઓ ઉભી કરી બીયુ પરમીશન /કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવીને બીજી તરફવાળાને વેચાણ રાખેલ યુનીટનું પઝેશન સોંપવાનું રહેશે તેવીજ રીતે બીજી તરફવાળાએ નક્કી કરેલ સમયમાં એક તરફવાળાને પેમેન્ટ ચુકવી આપવાનું રહેશે અને તેમાં કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૧૦) એક તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે સદરહુ યોજનાની કુલ એફએસઆઈ .... ચો.મી. છે અને એક તરફવાળા દ્વારા તેટલી એફએસઆઈ વાળી જમીનમાં સદર સ્કીમનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે અને વધારાની ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર એફએસઆઈની માલિકી ફક્ત એક તરફવાળાની રહેશે અને તેવી એફએસઆઈનો ઉપયોગ ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં દર્શાવેલ શરતોને આધીન

એક તરફવાળા ડેવલોપ કરી શકશે અને તેવી સ્પષ્ટતા સાથે બીજી તરફવાળાએ સદર સ્કીમમાં આવેલ મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧૧) સદરહુ કરારમાં નક્કી કરેલ સમયે એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો સોંપવામાં કસુર યા વિલંબ કરશે તો જેટલા સમય માટે આવો વિલંબ થશે તેવા સમય માટે વાર્ષિક .... ટકા વ્યાજના દરે બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ (જે રકમ સદર યોજનાના બેંક એકાઉન્ટમાંથી સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવેલ હોય તે) ઉપર જ્યાં સુધી યુનીટનો કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી માસિક ચુકવવાના રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળા નક્કી કરેલ સમયે અવેજ ચુકવવામાં કસુર યા વિલંબ કરશે તો બીજી તરફવાળાએ જેટલા સમય માટે વિલંબ થશે તેટલા સમય માટે વાર્ષિક .... ટકાના દરે વ્યાજ દર માસે એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૨) બીજી તરફવાળા નક્કી કરેલ સમય અને તારીખે (વેચાણ રાખેલ મિલકતના હિસ્સે આવતા ટેક્ષની રકમ સહિત) ચુકવવામાં કસુર યા વિલંબ કરે અને આવા હપ્તાની રકમ ત્રણ હપ્તા સુધી વધી જાય તો એક તરફવાળા સદર કરાર રદ્દ કરવા માટે હક્કદાર બનશે.

એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ૧૫ દિવસની લેખીતમાં બીજી તરફવાળાને આપેલ સરનામે રજી.એડી થી અલગ મેઈલ એડ્રેસ ઉપર કરારના ભંગ બદલની નોટીસ આપી શકશે અને આવી નોટીસ મળ્યા બાદ બીજી તરફવાળા કરારનો અમલ કરવામાં કસુર કરે તો નોટીસની સમય મર્યાદા બાદ એક તરફવાળા સદર કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર બનેલ છે.

મજકુર કરાર રદ્દ કરે તે સમયે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને તેઓએ ચુકવેલ રકમ (એક તરફવાળાને ગયેલ નુકશાન તથા એક તરફવાળાએ લેવાની થતી કાયદેસરની તમામ રકમ બાદ કરીને) રદ્દીકરણની તારીખ થી ૩૦ દિવસમાં પરત ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) એક તરફવાળા લેખીત ખાત્રી આપીએ છીએ કે વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો તમામ બાંધકામ પુર્ણ કરીને તારીખ: .... સુધીમાં બીજી તરફવાવાને સોંપવાનું નક્કી કરેલ છે અને જો એક તરફવાળા નક્કી કરેલ તારીખે કોઈ આકસ્મિક /કુદરત /એક તરફવાળાના કંટ્રોલ બહારના સંજોગો સિવાય નક્કી કરેલ તારીખે યુનીટનું પઝેશન આપવામાં કસુર યા વિલંબ કરે તો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ તમામ રકમ અગાઉ પેરામાં દર્શાવેલ નક્કી કરેલ વ્યાજ સહિત પરત આપવા બંધાયેલ છે.

એક તરફવાળા કંટ્રોલ બહારના સંજોગો એટલે કે યુધ્ધ /આંદોલન / એકટ ઓફ ગોડ અથવા કોઈ નોટીસ /રૂલ/ ઓર્ડર/નોટીફીકેશન કે જે સરકાર કે લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા બહાર પાડવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં પઝેશનના વિલંબ અંગે કોઈ વળતર ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૪) સદરહુ યોજનાનું કાર્ય પુર્ણ થયા બાદ બી.યુ.પરમીશન / કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ એક તરફવાળાએ મેળવવાનું રહેશે અને સદર કાર્યવાહી પુર્ણ થયા બાદ બીજી તરફવાળા યુનીટનું કબજો મેળવવા અંગેની નોટીસ એક તરફવાળાને આપવાની રહેશે અને આવી નોટીસ મળ્યાના ત્રણ માસમાં એક તરફવાવાએ યુનીટનો કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે અને સ્કીમ અંગેના તમામ જરૂરી ડોક્યુમેન્ટસ પુરા પાડવાના રહેશે. બીજી તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે એક તરફવાળા અગર એસોસીએશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ કબજો સંભાળ્યા તારીખથી ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે. વધુમાં એક તરફાવળા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ / બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ ૭ દિન માં બીજી તરફવાળાને કબજો સ્વિકારવા અંગેની લેખીતમાં જાણ કરી શકશે.

બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાએ આપેલ નોટીસની તારીખથી દિન ૧૫ માં વેચાણ રાખેલ યુનીટનો કબજો મેળવી શકશે.

(૧૫) એક તરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ નોટીસ મળ્યા બાદ બીજી તરફવાળા વેચાણ રાખેલ યુનીટનો કબજો સંભાળવામાં કસુર યા વિલંબ કરે તો પણ આવી નોટીસ મળ્યાની તારીખથી બીજી તરફવાળા નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ ચુકવવા માટે બંધાયેલ છે.

(૧૬) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને યુનીટનો કબજો સોંપ્યાની તારીખ થી ૫ વર્ષમાં સદરહુ વેચાણ આપેલ યુનીટમાં કે બીલ્ડીંગમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચર ડીફેક્ટ જણાય તો તે એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે દુર કરી આપવાના રહેશે અને જો એક તરફવાળા આવી ડીફેક્ટ દુર કરવામાં કસુર યા વિલંબ કરે તો બીજી તરફવાળા રેરા એક્ટમાં કરેલ જોગવાઈઓ અનુસાર યોગ્ય વળતર સદર નુકશાન પેટે એક તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. સદર પેરા માટે સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ મતલબ એક તરફવાળાના કંટ્રોલ બહારના કારણો સિવાય થયેલ સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ.

(૧૭) બીજી તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે વેચાણ રાખેલ યુનીટનો ઉપયોગ તેઓ ફક્ત રહેણાંક ઉપયોગ માટે જ કરશે અને તેના સિવાય અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહી.

(૧૮) એક તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે સદર સ્કીમના તમામ સભ્યો દ્વારા ભવિષ્યમાં જો કોઈ રજી.સોસાયટી / એસોસીએશન / લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં આવે તો આવા રચાનાર રજી.સોસાયટી / એસોસીએશન / લમીટેડ કંપનીમાં એક તરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને તેવા દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારના નિતી-નિયમોનું પાલન કરવા એક તરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૧૯) એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાવાને આપવામાં આવેલ કબજો સંભાળ્યા અંગેની નોટીસના ૧૫ દિવસ બાદ બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સંભાવે તો સદરહુ સ્કીમ અંગે નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક મેઈન્ટેનન્સ(જેમાં કારપેટ એરીયા મુજબ ભરપાઈ કરવાની થતી ટેક્ષની રકમ બેટરમેન્ટ ચાર્જ તથા લોકલ ઓથોરીટીઝને ચુકવવાના તથા ટેક્ષ તથા પાણી-વેરો, વીમો, પગાર, ચોકીદાર તથા સફાઈ કામદારને

આપવાનો પગાર તથા સદરહુ સ્કીમ / યુનીટને મેઈન્ટેન કરવા માટે કરતા પડતા ખર્ચની તમામ રકમ સહિતની) જ્યાં સુધી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ ચુકવવાની રહેશે અને આવી ચુકવાયેલી મેઈન્ટેનન્સની રકમ ઉપર કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજની ગણતરી બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહી અને એક તરફવાળાએ આવી તમામ રકમ સોસાયટી મેઈન્ટેન કરવામાં જે ખર્ચ થયેલ હોઈ તે બાદ કરીને ભવિષ્યમાં બનનાર સોસાયટી /એસોસીએસન /મંડળને જમા આપવાની રહેશે.

(૨૦) બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ પોતાના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ અંગેની રકમ બીજી તરફવાળા સદર કરારના આધારે અન્ય કોઈ હેડમાં જમા લઈ શકશે નહી.

(૨૧) એક તરફવાળા જ્યારે એપેક્ષ બોડી / મંડળ / સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યારે થયેલ ખર્ચ જેવો કે લીગલ ફી, એડવોકેટ ફી, પ્રોફેશનલ ફી તથા અન્ય ખર્ચ વિગેરેની ભાગે પડતી રકમ બીજી તરફવાળાએ પોતાના હિસ્સા પુરતી એક તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

(૨૨) એક તરફવાવા જ્યારે એપેક્ષ બોડી / મંડળ / સોસાયટીને વહીવટ સોંપે ત્યારે સભ્યોને વેચેલ કારપેટ એરીયા સિવાયનો કોમન બાંધકામ એરીયા એપેક્ષ બોડી / મંડળી / સોસાયટીને વેચાણ લખી આપશે અને તે વખતે લાગતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી. વિગેર થનાર ખર્ચ પેટે બીજી તરફવાળાએ પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૨૩) એક તરફવાળા આથી બીજી તરફવાવાને નીચે મુજબની ખાત્રી આપે છે......

(એ) સદરહુ સ્કીમની સઘળી જમીન એક તરફવાળાના માલીકી હક્ક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે અને એક તરફવાળાના સદરહુ જમીન અંગેના રાઈટ્સ, ટાઈટલ અને ઈન્ટરેસ્ટ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

(બી) એક તરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમનું આયોજન કરતા પહેલા સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ / ઓથોરીટીઝ પાસેથી જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જો કોઈ પરવાનગી મેળવવાની થાય તો એક તરફવાળા તેવી પરવાનગી મેળવવા બંધાયેલ છે.

(સી) સદરહુ જમીન ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ તેમાં જાહેર કર્યા સિવાયના કોઈ બોજા આવેલ નથી.

(ડી) સદરહુ જમીન ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ તેમાં જાહેર કર્યા સિવાયના કોઈપણ પ્રકારના લીટીગેશન અગર કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર ચાલતી નથી.

(ઈ) એક તરફવાળાએ સદરહુ યોજના, યોજનાની જમીન, યોજનાના બિલ્ડીંગ / વીંગ અને જરૂરી કાયદેસરની તમામ પરવાનગીઓ લાગતા વળગતી તમામ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં બદલાતા કાયદાને અનુરૂપ જો કોઈ આવી પરમીશનો મેળવવાની થાય તો તે મેળવવાની રહેશે.

(એફ) એક તરફવાળાને સદરહુ કરાર કરી આપવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે અને બીજી તરફવાળાના કોઈ હક્ક, હિત કે અધિકારને નુકશાન પહોંચે તેવા કોઈ કાર્યો કે કૃત્યો એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ નથી.

(જી) એક તરફવાળા આતી લેખીત ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદરહુ સ્કીમની કુલ સઘળી જમીન કે તેના કોઈ ભાગ અંગે અન્ય કોઈ ત્રાહીત ને કોઈપણ પ્રકારના લખાણો /કરારો કરી આપેલ નથી. તે અંગેના કોઈ વચનો આપેલ નથી.

(એચ) મજકુર મિલકત અમોએ આજ પહેલા બીજા કોઈને કોઈપણ રીતે લખી આપી બોજામાં કે જોખમમાં મુકેલ નથી. તેમજ મજકુર મિલકત કોઈને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવી કરાવવી નહી કે કબજે સોંપવી સોંપાવવી નહી તેવો કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ કે પ્રતીબંધ નથી. તેમજ મજકુર મિલકત કોઈની

જમી, અવલ જમી કે ટાંચમાં આવેલ નથી. તેવો તમામ પ્રકારનો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને લખી આપેલ છે.

(આઈ) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહુ મિલકત સહિત સ્કીમની કુલ સઘળી જમીનમાં મુકવામાં આવેલ કોમન, રોડ, રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે.

(જે) સદરહુ મિલકત / જમીન સંબંધી ભરપાઈ કરવાના થતા તમામ વેરા / ટેક્ષ અગર લાગુ ન પડતા તમામ ખર્ચાઓ એક તરફવાળાએ લાગુ તમામ ઓથોરીટીઝમાં ભરપાઈ કરેલ છે અને કબજો સોંપીએ ત્યાં સુધી આવી તમામ રકમ એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

(કે) સદરહુ મિલકત /જમીન અંગે આજદિન સુધી કોઈ પણ પ્રકારની નોટીસ એક તરફવાળાને બજેલ નથી.

(૨૪) **બીજી તરફવાળા આથી એક તરફવાળાને નીચે મુજબની ખાત્રી આપે છે......**

(એ) સદરહુ વેચાણ આપેલ બિલ્ડીંગના તમામ યુનીટ સભ્યોએ મળીને બિલ્ડીંગને સારી રીતે મેઈન્ટેન કરવાની રહેશે અને બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકસાન થાય તેવા કાર્યો કે કૃત્યો કરવાના રહેશે નહી તથા સોસાયટી દ્વારા જે નિતી-નિયમો બનાવવામાં આવે અગર બનાવેલ છે તે તમામ ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(બી) બીજી તરફવાળાએ તેવા કોઈ પદાર્થ કે સામાન કે જે કાયદાથી પ્રતિબંધીત હોય તે વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં રાખવાનો રહેશે નહિ તથા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચર કે બાંધકામને નુકસાન થાય તેવા વધુ વજનના સામાન વેચાણ રાખેલ યુનીટમાં રાખવાનું રહેશે નહિ તથા મોટા સામાન પોતાના મકાનમાં લઈ જતી સમયે કોમન સીડી તથા પેસેજ તથા લીફટને કોઈ નુકસાન ન થાય તેવું ધ્યાન રાખવાનું રહેશે અને જો કોઈ

આવું નુકસાન થશે તો તે બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે દુર કરી આપવાના રહેશે.

(સી) એક તરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ મિલકત / યુનીટ જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને જો કોઈ આંતરીક મરામત કરવાની થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ સ્વખર્ચે કરવાની રહેશે અને જો આમ કરતા સદરહુ બિલ્ડીંગ અગર એપાર્ટમેન્ટ ને કોઈ નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમના નિતી-નિયમોને આધીન તથા જે તે સ્થાનિક સંસ્થાના નિતી-નિયમોને આધીન આવા આંતરીક ફેરફારો કરવાના રહેશે અને આ નિતી-નિયમો વિરૂધ્ધના કોઈપણ પ્રકારના કાર્યો બીજી તરફવાળાએ કરવાના રહેશે નહી.

(ડી) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવા કોઈ કાર્યો કરવાના રહેશે નહી. વધુમાં બીજી તરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની બિલ્ડીંગના બહારી દેખાવ તથા તેના રંગ-રોગાનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તથા સદરહુ બિલ્ડીંગના કોલમ, બીંબ, દીવાલ કે આર.સી.સી ને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના સ્ટ્રક્ચરલ ફેરફાર કરવાના રહેશે નહી.

(ઈ) સદરહુ સ્કીમની કુલ સઘળી જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સદર યોજનાનો લેવામાં આવેલ વીમા પોલીસીમાં દર્શાવેલ અગ્રાહ્ય હોઈ તેવા કોઈપણ કૃત્યો અગર પ્રિમીયમની રકમ વધે તેવા કોઈપણ કૃત્યો બીજી તરફવાવાએ કરવાના રહેશે નહી.

(એફ) બીજી તરફવાળાએ પોતાના યુનીટમાંથી કોઈપણ પ્રકારના કચરા કે બીન ઉપયોગી ચીજ-વસ્તુઓ સદરહુ સ્કીમના કોમન પ્લોટ કે રોડ-રસ્તામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં નાખવાના રહેશે નહી.

(જી) બીજી તરફવાળાના હિસ્સે આવતી સિક્યોરીટી ડીપોઝીટ લાગુ સ્થાનિક કર, પાણી વેરો, લાઈટ બીલ તથા બિલ્ડીંગને લગતા કોમન ખર્ચાઓ માંગણી કર્યાની તારીખથી દિન ૧૫ માં એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(એચ) સદરહુ મિલકત અંગે ભવિષ્યમાં જો કોઈ વધારાના વેરા, વિમો કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના થાય તો તે બીજી તરફવાળાના વરાડે આવતા ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

(આઈ) બીજી તરફવાળા જ્યાં સુધી સદરહુ મિલકત અંગે બાકી નિકળતા લેણાં ભરપાઈ ન કરે ત્યાં સુધી તે સદરહુ મિલકત કે તેનો ભાગ કે કોઈપણ અન્ય કે ત્રાહિત વ્યક્તિને ભાડે કે પેટા ભાડે, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરી શકશે નહી.

(જે) બીજી તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે સદરહુ સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / એપેક્ષ બોડી / મંડળ / ફેડરેશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તેવા તમામ નિતી નિયમોનું ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં ભવિષ્યમાં સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સરકારશ્રી દ્વારા સુધારા વધારા કરવામાં આવે તો તે મુજબ વર્તન કરવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલ છીએ અને સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની /એપેક્ષ બોડી / મંડળ /ફેડરેશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ટેક્ષ ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સની રકમ નિયમીત રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(૨૫) એક તરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમ / પ્રોજેકટ અંગે અલગથી બેંક એકાઉન્ટ મેઈન્ટેન કરવાનું રહેશે અને તેમાં બીજી તરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ એડવાન્સ ડીપોઝીટની રકમ, શેર કેપીટલ તથા બીજા વધારાના ચાર્જીસ તથા લીગલ ખર્ચ પેટે મળેલ રકમ જમા કરવાની રહેશે અને જે તે રકમનો જે તે હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૨૬) સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, સ્ટેર કેસ, ખુલ્લુ ધાબુ વિગેરેની માલીકી જ્યાં સુધી સોસાયટી સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાવાની રહેશે.

(૨૭) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને એલોટ કરેલ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો ચાર્જ કે બોજો ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને જો એક તરફવાળા આવું કંઈ કરશે તો તે બીજી તરફવાળાને કોઈપણ રીતે અને પ્રકારે કાયદાથી બંધનકર્તા રહેશે નહી.

(૨૮) બીજી તરફવાળા દ્વારા તમામ રકમની ચુકવણી થયા બાદ દિન ૩૦ માં સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં બીજી તરફવાળા કસુર યા વિલંબ કરે તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાવાએ ૧૫ દિવસમાં નોટીસ પીરીયડ બીજી તરફવાળાને આપવાનો

(૨૯) રહેશે અને જો બીજી તરફવાળા આવા સમય ગાળા બાદ પણ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ ન કરાવે તો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ તમામ રકમ એક તરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ વગર બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) સદરહુ કરારમાં સુધારા વધારાનો હક્ક બંને તરફવાળાનો સંયુક્ત રહેશે.

(૩૧) બંને તરફવાળા વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો અને સમજુતીઓ મુખ્ય એલોટી તથા ત્યાર બાદ આવનાર તમામ સભ્યોને એકસરખી રીતે બંનધકર્તા રહેશે.

(૩૨) સદરહુ કરાર અન્વયે નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો અને સમજુતીઓમાં જો કોઈ ભવિષ્યમાં કાયદાની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર થવાથી કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો વધારો થાય તો તેવી શરતો સિવાય નક્કી કરેલ તમામ શરતો જે તે કાયદા અન્વયે યથાવત રહેશે અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી.

(૩૩) બંને તરફવાળાઓ આથી કબુલ રાખે છે કે ભવિષ્યમાં જો કોઈ વધારાના કરાર / લખાણો કરવાના થાય તો તે સદર કરારનો એક ભાગ ગણવાનો રહેશે અને તેવા કરવામાં આવનાર લખાણોથી સદર કરારની કોઈપણ શરતોને નુકશાન ન થાય તેવું ધ્યાન રાખવાનું રહેશે.

(૩૪) સદર કરારમાં નક્કી કરેલ સમયે અને રજીસ્ટ્રેશન એકટમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહુ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવાનો રહેશે.

(૩૫) બંને તરફવાળા દ્વારા નીચે દર્શાવેલ સરનામે અગર આપેલ ઈ-મેઈલ આઈડી ઉપર જરૂરી જણાયે બંને તરફવાળા એક બીજાને રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી નોટીસ / પત્ર આપી શકશે અને જે બંને તરફવાળાને માન્ય રહેશે.

એક તરફવાળાનું નામ :

સરનામું :

ઈ-મેઈલ :

બીજી તરફવાળાનું નામ :

સરનામું :

ઈ-મેઈલ :

(૩૬) બીજી તરફવાળા તરીકે સંયુક્ત નામે રહેલા હોઈ જે નામ પ્રથમ આપવામાં આવેલ છે અને પ્રથમ નામ વાળી વ્યક્તિ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે / ઈ-મેઈલ આઈડી ઉપર એક તરફવાળા જરૂરી પત્ર વ્યવહાર કરશે અને બીજી તરફવાળા તમામને માન્ય રહેશે.

(૩૭) સદરહુ મિલકત અંગે કરવામાં આવેલ અગર કરવામાં આવનાર તમામ લખાણોમાં જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફીનો ખર્ચ થાય તે તમામ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૮) સદર મિલકત અંગે જો કોઈ તકરાર બંને તરફવાળા વચ્ચે ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તકરારોનું નિવારણ સમાધાનથી લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાનથી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ (RERA) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ – અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ – અમદાવાદ-૬ (નરોડા), તાલુકા – અસારવાના મોજે ગામ - નરોડાની સીમના ખાતા નં.-૪૩૦૫ ના બ્લોક/સર્વે નંબર –

પ૨૭/૧ ની હે.આ.ચો.મી. ૦-૩૯-૪૬ વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કિમ નં. - ૧૨૧ માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. - ૨/૧ ની એફ ફોર્મ મુજબની કુલ ૨૩૬૮ સમ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "ગીતાંજલી રેસીડન્સી" નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... બ્લોકના .... માળે આવેલ યુનીટ/ફ્લેટ નંબર: .... વાળી મિલકત જેનું બિલ્ટ અપ ક્ષેત્રફળ આશરે .... સ.ચો.મી. યાને કે .... ચો.વાર (આશરે .... સ.ચો.મી. યાને કે .... ચો.મી.સુપર બિલ્ટ અપ) તથા આશરે .... સ.ચો.મી. સદર મિલકત સાથે જોડાયેલ કુલ સઘળી જમીનમાં વરાડે પડતા હિસ્સા સહિતની મિલકત, જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

❖ <u>ખુંટ ચારની વિગત</u> :-

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપરોક્ત ખુંટ ચાર વચલી મિલકત તેના અસલ હદ, હક્ક, માપ સહિતની તેના ગટર પાણીના જોડાણ સહિતની તથા સદરહુ મિલકતમાં લાઈટ, ટેલીફોનના દોરડા લાવવા લઈ જવાના હક્ક સહિતની તેમાં આવવા જવાના રસ્તાના હક્ક સહિતની મિલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર તમો બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં લખી આપેલ છે.

તે રીતનો આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાન પણે લખી આપેલ છે. જેનો તમામ મજકુર અમોને તથા અમારા ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઈનીઝ,

ooo(૨૪)ooo

એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, વકીલો, સકસેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

સ્થળ : અમદાવાદ

તારીખ: ..../..../...........

- એક તરફવાળા/લખી આપનાર :

................................,

એ નામની ભાગીદારી પાઢી વતી

અને તરફથી તેના વટીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી ....) ....

- બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર :

................................) ....

સાક્ષીની સહી

૧)) ....

૨)) ....