

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

=====

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકે દશકોઈના મોજે ગામ બડોદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૪૪૨ ની કુલ ૫૪૯૮૯ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૯૦૩૮ ચોરસમીટર જમીન (જુના બ્લોક/સર્વે નં.૧૧૫ ની કુલ ૫૪૨૨૮ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૯૧૩ ચોરસમીટર જમીન) જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૨૪ (બડોદરા-દેવડી-વાંચ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૮/૧ ની ૫૩૪૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “ઓમ આશ્રય” એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ બંગ્લોઝ નં.

જેનું પ્લોટ ક્ષેત્રફળ.....ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા તથા સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ ચો.મી. એમ મળી કુલ ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી કચાચેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની જમીન તથા તેમા આવેલ ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામ તથા ચો.મી. બાલ્કની+વરંડા એમ મળી કુલ ચો.મી. નેટ બિલ્ડ અપ એરીયા તથા ચો.મી. ઓપન ટેરેસ ના ક્ષેત્રફળ વાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

=====

એકતરફવાળા :

લખાવી લેનાર PAN : **આધારકાર્ડ નં.**
પ્રમોટર ઉ.વ.આ. , ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો - નોકરી/વેપાર
રહેવાસી :

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “તમો” અને અગર “લખાવી લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં લખાવી લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા : આદિત્ય રીયલ્ટીઝ

લખી આપનાર PAN : ABQFA 1387 B

એલોટી એ નામની ભાગીદારી પેટી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ — બ્લોક નંબર ૪૪૨, ઓમ આર્કેડ, માનસી ટેનામેન્ટની પાસે, બડોદરા, હાથીજણ, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “અમો” અને અગર “લખી આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં લખી આપનાર તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

એ) ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકે દશકોઈના મોજે ગામ બડોદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૪૪૨ ની કુલ ૫૪૯૮૯ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૦૩૮ ચોરસમીટર જમીન (જુના બ્લોક/સર્વે નં.૧૧૫ ની કુલ ૫૪૨૨૮ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૯૧૩ ચોરસમીટર જમીન) જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૨૪ (બડોદરા-દેવડી-વાંચ) માં થતા તેને જ્ઞાનવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૮/૧ ની ૫૩૪૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. તે સદરહુ જમીન બીજીતરફવાળા ચાને કે અમો લખી આપનાર **આદિત્ય રીયલ્ટીઝ** એ નામની ભાગીદારી પેટીની વેચાણ હક્કની રૂઢિએ પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણ માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહિત તમામ રેકર્ડમાં **આદિત્ય રીયલ્ટીઝ** એ નામની ભાગીદારી પેટીના નામે ચાલે છે.

બી) વધુમાં સદરહુ જમીનને બીનખેતી ઉપયોગ કરવા સારૂ મહે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદે તેઓના હુકમ નં. ૫૨૮/૦૭/૦૬/૦૦૪/૨૦૨૦ થી તા. ૦૨/૦૩/૨૦૨૦ના રોજ પરવાનગી આપેલ અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત અમો લખી આપનારે સદરહુ જમીનના માલીક ભીખાભાઈ રણછોડભાઈ ધામેલીયા વિગેરે પાસેથી વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી)ના મહે સબ રજી. સાહેબ રૂબરૂ અનુક્રમ નં ૬૨૯૯ થી તારીખ ૦૬/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૪૦૯૯ થી તારીખ ૨૨/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ અને ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે “**ઓમ આશ્રય તથા ઓમ આર્કેડ**” એ નામની રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લેઆઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરેલ અને અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા સદરહુ યોજનાના વાણીજ્ય દુકાનો તથા રહેણાંક હેતુસરના મકાનોના નકશા તારીખ-૨૫/૦૧/૨૦૨૧ના રોજ મંજૂર કરેલ છે (જેને હવે પછી “મંજૂર થયેલ પ્લાન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ વાણીજ્ય તથા રહેણાંક હેતુનું બાંધકામ કરવા સારૂ રજાચિઠ્ઠી નંબર- ODPS/2020/012176 તથા ક્રમાંક નં. 1114BDP20210040/27 થી તારીખ-૨૫/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ આપવામાં આવેલ (જેને હવે પછી “રજાચિઠ્ઠી” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) આ બાનાખતના કરાર સારૂ જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ આ સાથે એનેક્સર-એ થી બીડેલ છે.

- સી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાનની ર્ધએ બીજીતરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં કુલ-૨૦ બંગલોઝનો વિકાસ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જે યોજનામાં પ્લાન પ્રમાણેના રહેણાંક હેતુના બંગલોઝનું બાંધકામ કરવાનાં છે.
- ડી) અને આ રીતે સદરહુ જમીન બીજીતરફવાળાની કુલ સંપૂર્ણ માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.
- ઈ) એકતરફવાળા યાને કે તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યોજનામાં યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ બીજીતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને બીજીતરફવાળા સદરહુ “ઓમ આશ્રય” એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવે બંગલોઝ નં. જેનું પ્લોટ ક્ષેત્રફળ.....ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનિટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ ચો.મી. એમ મળી કુલ ચો.મી. જમીન કે જેની કક્કડાવાર અલગથી વહેંચણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની જમીન તથા તેમા આવેલ ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામ તથા ચો.મી. બાલ્કની+વરંડા એમ મળી કુલ ચો.મી. નેટ બિલ્ડ અપ એરીયા તથા ચો.મી. ઓપન ટેરેસ ના ક્ષેત્રફળ વાળી મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ યુનિટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેના પ્લાનની નકલ આ સાથે પરિશિષ્ટ-બી માં દર્શાવેલ છે તે સદરહુ યુનિટ ના હક્કો સહિત તેમજ સદરહુ યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની સઘળી મિલકત એકતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.
- સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- સદરહુ યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે “સદરહુ મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.
- સદરહુ યુનિટ ની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં સદરહુ યુનિટ ની બાહ્ય દિવાલોનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ સદરહુ યુનિટ ની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.
- એફ) તમો લખાવી લેનારની માંગણી અને વિનંતીની ર્ધએ આ કરારના બીજીતરફવાળા સદરહુ યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડિઝાઈન કે જે બીજીતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેક્ટ વિરલ બી. પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ સદરહુ જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ઘી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી એકતરફવાળાને આપેલ છે અને તેની એકતરફવાળાએ પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.
- જી) સદરહુ યુનિટ નું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી બીજીતરફવાળા એ અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને તમો લખાવી લેનારની સંમતિથી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

- એચ) અને તે રીતે બીજીતરફવાળા દ્વારા સદરહુ યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમિયાન મજકુર એક્ટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં બીજીતરફવાળાએ મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો એકનોલેજમેન્ટ નંબર-..... તારીખ- ના રોજનો છે જે નોંધણીનું સર્ટીફિકેટ આ સાથે એનેક્સર-બી થી સામેલ કરેલ છે.
- આઈ) એકતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટ ના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂ./- અંકે રૂપિયાપુરા બીજીતરફવાળાને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ એકતરફવાળા દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની નીચે જણાવેલ રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ હોઈ સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે છે.
- જે) અને આ રીતે બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને કુલ રૂ./- અંકે રૂપિયાપુરા માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તેના અનુસંધાને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તારીખ-ના રોજ એલોટમેન્ટ લેટર આપેલ છે અને તે અંગેનો બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

- ૧) સદરહુ યોજનાના મંજૂર થયેલ પ્લાન, ડિઝાઈન અને સ્પેસીફિકેશનને આનુષંગિક જુદા જુદા બ્લોકોમાં બીજીતરફવાળા દ્વારા ૨૦ યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને સદરહુ મિલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો સદરહુ મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.
- ૧/એ. બીજીતરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને સદરહુ યોજનામાં રહેણાંક યુનિટો પૈકી “ઓમ આશ્રય” એ નામે ઓળખાતી યોજનાના બંગ્લોઝ નં. જેનું પ્લોટ ક્ષેત્રફળ.....ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકે બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનિટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ ચો.મી. એમ મળી કુલ ચો.મી. જમીન કે જેની કક્કડાવાર અલગથી વહેંચણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની જમીન તથા તેમા આવેલ ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામ તથા ચો.મી. બાલ્કની+વરંડા એમ મળી કુલ ચો.મી. નેટ બિલ્ડ અપ એરીયા તથા ચો.મી. ઓપન ટેરેસ ના ક્ષેત્રફળ વાળી મિલકત કુલે રૂ./- અંકે રૂપિયાપુરા માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.
- ૧/બી) ઉપર જણાવેલ પેરા (એ) માં જણાવવામાં આવેલી યુનિટ ની કુલ એકંદર કિંમત રૂ./- અંકે રૂપિયાપુરા છે.
- ૧/સી) સદરહુ જમીનના આ બાનાખત સમયે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ૧૦ ટકાની રકમ અગર તમો લખાવી લેનાર પાસે આવેલ સગવડ મુજબ બાના પેટે ચુકવી આપેલ છે એટલે કે રૂ./- અંકે રૂપિયાપુરા તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચેક નં., શાખાનો તા. ના રોજનો ચુકવી આપેલ છે અને જ્યારે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે વિગતે ચુકવી આપવાની છે.
- સી/૧ કુલે વેચાણ અવેજના ૩૦ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આ બાનાખતના કરારની રૂઘએ બાનાખત કરાર બાદ ચુકવવાની રહેશે.

- સી/૨ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૪૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને સદરહુ યુનીટનું પ્લીન્ય લેવલ આવે ત્યારે ચુકવી આપવાનું રહેશે.
- સી/૩ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૦ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને યુનીટનો સ્લેબ ભરાય ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.
- સી/૪ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને યુનીટનું ચણતર તથા પ્લાસ્ટર થાય ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.
- સી/૫ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને યુનીટનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રૂફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરું થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
- સી/૬ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૯૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને યુનીટનું પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળી, ચાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ-ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય- નું કામ પુરું થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
- સી/૭ બાકીની રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી યુનીટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.
- ૧/ડી. ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર સહિત અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જિસનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે તમામ રકમો અમો લખી આપનારે ચુકવવાની છે.
- ૧/ઈ. સદરહુ મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા, ચાર્જિસમાં કરવા પાત્ર સુધારાવધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી બીજીતરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની અમો લખી આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી તમો લખાવી લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.
- ૧/એફ. બિલ્ડીંગનું કામ શરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યાબાદ પ્રમોટરે, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ કોઈ ફેરફાર થયો હોયતો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં આવ્યાબાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટરને એલોટીએ વધુ ચુકવેલા નાંણા, એલોટીએ આવા વધુ નાંણા જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી એમસીએલઆર+૨ ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ વધારો થતો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલ આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.
- ૧/જી. તમો લખાવી લેનાર આથી આ કરારના અમો લખી આપનારને સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ સદરહુ યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે અમો લખી આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીત વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના તમો લખાવી લેનારે આપવાની નથી.
- ૨.૧ સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા સદરહુ યોજના મંજૂર થાય તે દરમિયાન અગર ત્યારબાદ અગર સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર સદરહુ મિલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજૂર

- થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી બીજીતરફવાળા સંમતી આપે છે.
- ૨.૨ સમયમર્યાદા તે અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. સદરહુ યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ સદરહુ યુનિટ નો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને સુપરત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનું અમો લખી આપનાર પાલન કરશે.
- તમો લખાવી લેનારે આ કરારના અમો લખી આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હસેથી ઉપર પેરા-૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)
૩. અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આવજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૯૬૨૬.૪૦ સમયોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એક્ઝેસઆઈ (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) ની અપેક્ષાને આધારે. પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એક્ઝેસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એક્ઝેસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એક્ઝેસઆઈનો લાભ મેળવી ને **૦.૦૦ સમયોરસમીટર** નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. અમો લખી આપનારે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૫૭૧૧.૩૩ સમયોરસમીટર** ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને લખાવીલેનારે, સૂચિત એક્ઝેસઆઈ નો લાભ મેળવીને લખી આપનારને કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે જાહેર કરેલો સૂચિત એક્ઝેસઆઈનો લાભ ફક્ત લખીઆપનારને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.
- ૪.૧ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પુરો કરવા માટેના અને એલોટીને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપાય અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને- જેઓ આ પ્રોજેક્ટ માંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચુકવેલ તમામ રકમો પર વાર્ષિક એમસીએલઆર+૨ ના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર. તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાર થી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક એમસીએલઆર+૨ ટકાના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને સંમત થાય છે.
- ૪.૨ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્સ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની તમો લખાવી લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હતાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા - ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાનું ગણાશે.
- જો અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે આ કરારના તમો લખાવી લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ- મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયેથી અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકશે. વધુમાં અમો લખી આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હસેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦ ટકા (દસ ટકા) રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં તમો લખાવી લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

૫. સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેસીફીકેશનની વિગતો અમો લખી આપનારે આ સાથેના એનેક્સર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.
૬. સદરહુ દુકાનનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન બીજીતરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને અંદાજે ૩૧/૦૮/૨૦૨૩ સુધી સોંપવાનો રહેશે. જો અમો લખી આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે સદરહુ દુકાનનો કબજો એકતરફવાળાને સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો અમો લખી આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા- ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત અમો લખી આપનારે આ કરારના તમો લખાવી લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે. પરંતુ જો સદરહુ દુકાનનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર સદરહુ દુકાનનો કબજો નીચેના કારણોસર તમો લખાવી લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર સદરહુ દુકાનનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.
- જો કોઈ યુદ્ધ, સામાજિક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવ સર્જિત આફતોને કારણે કેન્દ્ર રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે. મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી.
- ૭.૧ કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.
તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે અને તમો લખાવી લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ નો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. તેમજ ત્યારથી તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સાર્જના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો અમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.
- ૭.૨ સદરહુ યુનિટ ના કબજા અંગેની નોટીસ તમો લખાવી લેનારને મળેથી દિન- ૧૫ સુધીમાં તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટ નો કબજો અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.
- ૭.૩ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા...
જો તમો લખાવી લેનાર ઉપર પેરા- ૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને સદરહુ યુનિટ નો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો તમો લખાવી લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત અમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.
- ૭.૪ સદરહુ યુનિટ નો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફક્ત સ્ટ્રક્ચર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર સદરહુ યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ અમો લખી આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ અમો લખી આપનારને મળેથી અમો લખી આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો તમો લખાવી લેનારને વળતર ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી અમો લખી આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે,

- કારીગરીની ખામીના કારણે અગર તમો લખાવી લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો અમો લખી આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.
- ૭.૫ સદરહુ યુનિટ ના તમો લખાવી લેનાર આ કરારથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી સદરહુ યુનિટ ના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે સદરહુ યુનિટ ને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી, બારણા, નળ વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ટીલા કે બગડી શકે છે જેથી તમો લખાવી લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટ નો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે અમો લખી આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નો ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની ગણાશે.
૮. સદરહુ યુનિટ નો ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે માત્ર રહેણાંક હેતુ તરીકે જ કરવાનો રહેશે.
૯. સદરહુ યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી “મજકુર સોસાયટી” તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને અમો લખી આપનારને સહી-સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટા-નિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.
- ૯.૧ અમો લખી આપનારા દ્વારા સદરહુ યુનિટ નો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ ક્લાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદરહુ મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા તમો લખાવી લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે તમો લખાવી લેનારે માસિક જાળવણી રૂપે કોઈપણ પ્રકારની રકમો અમો લખી આપનારે મેળવવાની રહેશે, તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર ડિપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અમો લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી અમો લખી આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.
૧૦. આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ અમો લખી આપનારને સદરહુ યુનિટ નો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.
૧૧. સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/ એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા-નિયમો તૈયાર

- કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જિસ અંગે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ અંગે આપેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ માંથી બાદ કરવાનો રહેશે.
૧૨. તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હક્કો તમો લખાવી લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ સદરહુ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો સદરહુ જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની સદરહુ યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા તમો લખાવી લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.
૧૩. અમો લખી આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી...
- ૧૩.૧ આ કરારના અમો લખી આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ ક્લીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને અમો લખી આપનાર કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો અમો લખી આપનારને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.
- ૧૩.૨ સદરહુ યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ હુકમો/પરવાનગીઓ અમો લખી આપનારે મેળવેલ છે.
- ૧૩.૩ સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.
- ૧૩.૪ સદરહુ જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.
- ૧૩.૫ સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ અમો લખી આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.
- ૧૩.૬ સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ અમો લખી આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય અમો લખી આપનારે કરેલ નથી.
- ૧૩.૭ તમો લખાવી લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો અમો લખી આપનારે કરેલ નથી.
- ૧૩.૮ સદરહુ યુનિટ નું તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે અમો લખી આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની અમો લખી આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.
- ૧૩.૯ સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી અમો લખી આપનાર સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે.
- ૧૩.૧૦ સદરહુ યુનિટ નો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે અગર સદરહુ યુનિટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બેમાંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી અમો લખી આપનાર સદરહુ યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્સ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન, મહેસુલ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.
- ૧૩.૧૧ સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ અમો લખી આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

૧૪. તમો લખાવી લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર યુનિટ નો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી અમો લખી આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,
- ૧૪.૧ તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ નો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ ની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનિટ ને અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા સદરહુ યુનિટ માં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા સદરહુ યુનિટ માં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.
- ૧૪.૨ સદરહુ યુનિટ ને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ માં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યુનિટ માં કોઈપણ જાતને માલસામાન, સદરહુ યોજનાના પાર્કિંગ, કોમન દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફ્રેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.
- ૧૪.૩ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ ના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટ ે, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે સદરહુ યુનિટ ની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર સદરહુ યુનિટ માં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.
- ૧૪.૪ સદરહુ યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર “ઓમ આશ્રય” રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં.
- ૧૪.૫ સદરહુ યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી તમો લખાવી લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.
- ૧૪.૬ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનિટ માં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.
- ૧૪.૭ અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સૂચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં તમો લખાવી લેનારે સોસાયટીની ઓફીસમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સિક્યોરીટી ડિપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.
- ૧૪.૮ સદરહુ યુનિટ ના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો તમો લખાવી લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યુનિટ માં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.
- ૧૪.૯ જ્યાં સુધી અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ

- અને પરિબળ સહિત સદરહુ યુનિટ ને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.
- ૧૪.૧૦ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ અમો લખી આપનાર તથા સદરહુ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નીતિનિયમોનું તમો લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નીતિ નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ તમો લખાવી લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ તમો લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.
- ૧૪.૧૧ તમો લખાવી લેનાર આ કરારના અમો લખી આપનારને તથા તેના સર્વેચર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે સદરહુ યુનિટ ની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા સદરહુ યુનિટ માં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.
૧૫. અમો લખી આપનારને વહીવટી જ્ઞાણ તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટી/એસોસીએશનની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે અમો લખી આપનારે યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો અમો લખી આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
૧૬. આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહીં. તેમજ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી અમો લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, પાર્કિંગ તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદિલી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી અમો લખી આપનારની હોવાનું ગણાશે.
૧૭. આ બાનાખતના કરારની તારીખથી અમો લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને જો તેવું અમો લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે તમો લખાવી લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હક્કોને અસર કરશે નહીં.
૧૮. આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહીં. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજૂર કરીને દિન-૩૦ માં સહીમતા કરીને અમો લખી આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ અમો લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહીં. જો તમો લખાવી લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર અમો લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો અમો લખી આપનાર તેવું કૃત્ય સુધારવા સારૂ તમો લખાવી લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો અમો લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ અંગેનું તમો લખાવી લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦ ટકા (દસ ટકા) રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ અમો લખી આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે તમો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.
૧૯. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્સર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ યુનિટ ના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે

- સદરહુ યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોય રદખાતલ ગણવામાં આવે છે.
૨૦. આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.
૨૧. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહુ યુનિટ ના તમો લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકિકત તમો લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજૂર રાખે છે.
૨૨. આ કરારની જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમ અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.
૨૩. તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટ ના તમો લખાવી લેનારાઓ સાથે સદરહુ યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે અમો લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યુનિટ ના કાર્પેટ એરીયા મુજબ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા તમો લખાવી લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.
૨૪. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો સદરહુ યુનિટ નાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.
૨૫. આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં અમો લખી આપનારે અગર તેના અધીકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતનો કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.
૨૬. સદરહુ મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનાર અગર અમો લખી આપનાર અગર અમો લખી આપનારના અધીકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.
૨૭. સદરહુ મિલકતનાં આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

લખી આપનાર :

નામ : આદિત્ય રીયલ્ટીઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

સરનામું : બ્લોક નંબર ૪૪૨, “ઓમ આર્કેડ”, માનસી ટેનામેન્ટની પાસે, બડોદરા, હાથીજણ, અમદાવાદ

ઈ-મેઈલ :

લખાવી લેનાર :

નામ :

સરનામું :

ઈ-મેઈલ :

- આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના અમો લખી આપનાર અગર તમો લખાવી લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.
૨૮. જો સદરહુ મિલકત એકથી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં તમો લખાવી લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તો વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર/ ઈમેલથી તમામ તમો લખાવી લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.
૨૯. સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, જી.એસ.ટી., મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, વકીલ ફી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.
૩૦. જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.
૩૧. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ - ૧

(સદરહુ સઘળી જમીનનું વર્ણન)

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકે દશકોઈના મોજે ગામ બડોદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૪૪૨ ની કુલ ૫૪૯૮૯ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૯૦૩૮ ચોરસમીટર જમીન (જુના બ્લોક/સર્વે નં.૧૧૫ ની કુલ ૫૪૨૨૮ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૯૧૩ ચોરસમીટર જમીન) જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૨૪ (બડોદરા-દેવડી-વાંચ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૮/૧ ની ૫૩૪૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન કે જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે...

પૂર્વ : બ્લોક/સર્વે નંબર ૪૪૨ પૈકીની જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૪૫ મીટરનો ટી.પી.રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે : ૧૨ મીટરનો ટી.પી.રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ગોકુલધામ બંગ્લોઝ

પરિશિષ્ટ - ૨

(બાનાખતવાળી મિલકતનું વર્ણન)

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકે દશકોઈના મોજે ગામ બડોદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૪૪૨ ની કુલ ૫૪૯૮૯ ચોરસમીટર જમીન

પૈકી ૯૦૩૮ ચોરસમીટર જમીન (જુના બ્લોક/સર્વે નં.૧૧૫ ની કુલ ૫૪૨૨૮ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૯૧૩ ચોરસમીટર જમીન) જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૨૪ (બડોદરા-દેવડી-વાંચ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૮/૧ ની ૫૩૪૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “ઓમ આશ્રય” એ નામે ઓળખાતી ચોજનામાં આવેલ બંગ્લોઝ નં. જોનું પ્લોટ ક્ષેત્રફળ.....ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ ચો.મી. એમ મળી કુલ ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી કચાચેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની જમીન તથા તેમા આવેલ ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામ તથા ચો.મી. બાલ્કની+વરંડા એમ મળી કુલ ચો.મી. નેટ બિલ્ટ અપ એરીયા તથા ચો.મી. ઓપન ટેરેસ ના ક્ષેત્રફળ વાળી મિલકત કે જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે...

પૂર્વ	:	આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	આવેલ છે.

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ, હોંશિયારીથી વાંચી સમજી વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની ધાક, ધમકીમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંને પક્ષકારો તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસોઈનીઓ ઈત્યાદી તમામને કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનિટ ના ફ્લોર પ્લાનની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે

એનેક્સર-એ

મજકુર યુનિટ ને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે

એનેક્સર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

એનેક્સર-સી

સ્પેસીફિકેશન

સ્ટ્રક્ચર	:-	લોડ બેરીંગ દિવાલ સાથે સ્ટ્રક્ચર
ફ્લોરીંગ	:-	ડ્રોઈંગરૂમ, ડાઈનીંગરૂમ, કીચન તથા બધા બેડરૂમમાં તથા બાલ્કની તથા વરંડામાં ૨×૨ ની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ તથા પાર્કિંગમાં ચેકડ ટાઈલ્સ.
કિચન	:-	પ્લેટફોર્મ નેચરલ ગ્રેનાઈટ ટોપ વાળું પ્લેટફોર્મની દિવાલ ઉપર લીન્ટર લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, એસ.એસ. સીન્ક.
બાથરૂમ	:-	લીન્ટર લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, સેનીટરી અને ડ્રાસ ફીટીંગ સ્ટાન્ડર્ડ ક્વોલેટીનું આપવામાં આવશે.
ડોર	:-	મુખ્ય દરવાજો બંને સાઈડ લેમીનેટ ડેકોરેટીવ લોખંડની ફ્રેમ સાથે અને બીજા દરવાજા ફ્લશ ડોર લોખંડની ફ્રેમ.
વિન્ડોઝ	:-	એલ્યુમીનીયમ સેક્સન બારીઓ અને આર્કધક ગ્લાસ સાથે તથા દરેક રૂમની બારીઓ સેફ્ટી ગ્રીલ સાથે.

- પ્લાસ્ટર :- અંદર સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર, પુટ્ટી ફીનીશ અને બહારની દિવાલો પર ડબલકોટ સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક કલર સાથે
- ઇલેક્ટ્રીફીકેશન :- કોપર વાયરનું કન્સીલ પૂરતા પોઇન્ટ સાથેનું વાયરિંગ સારી ગુણવત્તા વાળો આઈ.એસ.આઈ. વાયર, મોડ્યુલર સ્વીચ અને એમ.સી.બી. બોર્ડ.
- પાણી સ્પલાય :- ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા પ્રેસર સીસ્ટમ તથા સોસાયટીનો કોમન બોર.
- પ્લમ્બીંગ :- કન્સીલ ચુ-પીવીસી અને પીવીસી પાઈપ ફીટીંગ્સ ઉત્તમ ગુણવત્તાનાં પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ્સ.
- ટેરેસ :- ગરમીથી બચવા અને વોટરપ્રૂફીંગ માટે ચાઈના મોઝેક ફ્લોરીંગ

આજ તારીખ-, માહે સને ૨૦૨૧ ના દિને

અત્રે મતુ અત્રે.....શાખ .

બીજીતરફવાળા :

(લખી આપનાર)

.....

આદિત્ય રીયલ્ટીઝ

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના ભાગીદાર

સાક્ષીઓ :-

.....

.....

ધી ઇન્ડિયન રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા :

લખાવી લેનાર

.....

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

બીજીતરફવાળા :

લખી આપનાર

.....

આદિત્ય રીયલ્ટીઝ

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના ભાગીદાર

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

=====

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકે દશકોઈના મોજે ગામ બડોદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૪૪૨ ની કુલ ૫૪૯૮૯ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૯૦૩૮ ચોરસમીટર જમીન (જુના બ્લોક/સર્વે નં.૧૧૫ ની કુલ ૫૪૨૨૮ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૯૧૩ ચોરસમીટર જમીન) જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૨૪ (બડોદરા-દેવડી-વાંચ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૮/૧ ની ૫૩૪૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “ઓમ આર્કેડ” એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ફ્લોર પર આવેલ દુકાન નં. જેનું ક્ષેત્રફળ - સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ સમચોરસમીટરની જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

=====

એકતરફવાળા :

લખાવી લેનાર PAN : **આધારકાર્ડ નં.**
ઉ.વ.આ. , ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો - નોકરી/વેપાર
રહેવાસી :

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “તમો” અને અગર “લખાવી લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં લખાવી લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા : આદિત્ય રીયલ્ટીઝ

લખી આપનાર PAN : ABQFA 1387 B

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ — બ્લોક નંબર ૪૪૨, ઓમ આર્કેડ, માનસી ટેનામેન્ટની પાસે, બડોદરા, હાથીજણ, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “અમો” અને અગર “લખી આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં લખી આપનાર તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

એ) ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકે દશકોઈના મોજે ગામ બડોદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૪૪૨ ની કુલ ૫૪૯૮૯ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૯૦૩૮ ચોરસમીટર જમીન (જુના બ્લોક/સર્વે નં.૧૧૫ ની કુલ ૫૪૨૨૮ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૯૧૩ ચોરસમીટર જમીન) જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૨૪ (બડોદરા-દેવડી-વાંચ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૮/૧ ની ૫૩૪૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. તે સદરહુ જમીન બીજીતરફવાળા યાને કે અમો લખી આપનાર **આદિત્ય રીયલ્ટીઝ** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વેચાણ હક્કની રૂઝા પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણ માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહિત તમામ રેકર્ડમાં **આદિત્ય રીયલ્ટીઝ** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

બી) વધુમાં સદરહુ જમીનને બીનખેતી ઉપયોગ કરવા સારૂ મહે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદે તેઓના હુકમ નં. ૫૨૮/૦૭/૦૬/૦૦૪/૨૦૨૦ થી તા. ૦૨/૦૩/૨૦૨૦ના રોજ પરવાનગી આપેલ અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત અમો લખી આપનારે સદરહુ જમીનના માલિક ભીખાભાઈ રણછોડભાઈ ધામેલીયા વિગેરે પાસેથી વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી)ના મહે સબ રજી. સાહેબ રૂબરૂ અનુક્રમ નં ૬૨૯૯ થી તારીખ ૦૬/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૪૦૯૯ થી તારીખ ૨૨/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ અને ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે “**ઓમ આશ્રય તથા ઓમ આર્કેડ**” એ નામની રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લેઆઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરેલ અને અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા સદરહુ યોજનાના વાણીજ્ય દુકાનો તથા રહેણાંક હેતુસરના મકાનોના નક્શા તારીખ-૨૫/૦૧/૨૦૨૧ના રોજ મંજૂર કરેલ છે (જેને હવે પછી “મંજૂર થયેલ પ્લાન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ વાણીજ્ય તથા રહેણાંક હેતુનું બાંધકામ કરવા સારૂ

રજાચિઠ્ઠી નંબર- ODPS/2020/012176 તથા ક્રમાંક નં. 1114BDP20210040/27 થી તારીખ-૨૫/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ આપવામાં આવેલ (જેને હવે પછી “રજાચિઠ્ઠી” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) આ બાનાખતના કરાર સાર્ જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ આ સાથે એનેક્સર-એ થી બીડેલ છે.

- સી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજૂર થયેલ પ્લાનની રૂઢએ બીજીતરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં કુલ-૭૪ દુકાનોનો વિકાસ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જે યોજનામાં પ્લાન પ્રમાણેના વાણીજ્ય હેતુની દુકાનોનું બાંધકામ કરવાનાં છે.
- ડી) અને આ રીતે સદરહુ જમીન બીજીતરફવાળાની કુલ સંપૂર્ણ માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, સદરહુ યોજનાના તમામ દુકાનોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.
- ઈ) એકતરફવાળા યાને કે તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યોજનામાં દુકાન વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ બીજીતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને બીજીતરફવાળા સદરહુ “ઓમ આર્કેડ” એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ફ્લોર પર આવેલ દુકાન નં. જેનું ક્ષેત્રફળ - સમયોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ સમયોરસમીટરની જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ દુકાન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેના પ્લાનની નકલ આ સાથે પરિશિષ્ટ-બી માં દર્શાવેલ છે તે સદરહુ દુકાનના હક્કો સહિત તેમજ સદરહુ યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની સઘળી મિલકત એકતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.
- સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- સદરહુ દુકાન તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે “સદરહુ મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.
- સદરહુ દુકાનની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં સદરહુ દુકાનની બાહ્ય દિવાલોનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ સદરહુ દુકાનની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.
- એફ) તમો લખાવી લેનારની માંગણી અને વિનંતીની રૂઢએ આ કરારના બીજીતરફવાળા સદરહુ યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજૂર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડિઝાઈન કે જે બીજીતરફવાળાના અધિકૃત આર્કિટેક્ટ વિરલ બી. પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ સદરહુ જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજૂરીઓ તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ઘી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી એકતરફવાળાને આપેલ છે અને તેની એકતરફવાળાએ પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.
- જી) સદરહુ દુકાનનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી બીજીતરફવાળા એ અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ ચુઝ (બી.ચુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને તમો લખાવી લેનારની સંમતિથી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

- એચ) અને તે રીતે બીજીતરફવાળા દ્વારા સદરહુ યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમિયાન મજકુર એક્ટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં બીજીતરફવાળાએ મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો એકનોલેજમેન્ટ નંબર-..... તારીખ- ના રોજનો છે જે નોંધણીનું સર્ટીફિકેટ આ સાથે એનેક્સર-બી થી સામેલ કરેલ છે.
- આઈ) એકતરફવાળાએ સદરહુ દુકાનના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂ./- અંકે રૂપિયાપુરા બીજીતરફવાળાને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ એકતરફવાળા દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની નીચે જણાવેલ રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ હોઈ સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે છે.
- જે) અને આ રીતે બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને કુલ રૂ./- અંકે રૂપિયાપુરા માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તેના અનુસંધાને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તારીખ-ના રોજ એલોટમેન્ટ લેટર આપેલ છે અને તે અંગેનો બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

- ૧) સદરહુ યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડિઝાઈન અને સ્પેસીફિકેશનને આનુષંગીક જુદા જુદા બ્લોકોમાં બીજીતરફવાળા દ્વારા ૭૪ દુકાનો બાંધવામાં આવશે અને સદરહુ મિલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો સદરહુ મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.
- ૧/એ. બીજીતરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને સદરહુ યોજનામાં રહેણાંક દુકાનો પૈકી “ઓમ આર્કેડ” એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ફ્લોર પર આવેલ દુકાન નં. જેનું ક્ષેત્રફળ - સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ સમચોરસમીટરની જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત કુલ રૂ./- અંકે રૂપિયાપુરા માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.
- ૧/બી) ઉપર જણાવેલ પેરા (એ) માં જણાવવામાં આવેલી દુકાનની કુલ એકંદર કિંમત રૂ./- અંકે રૂપિયાપુરા છે.
- ૧/સી) સદરહુ જમીનના આ બાનાખત સમયે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ૧૦ ટકાની રકમ અગર તમો લખાવી લેનાર પાસે આવેલ સગવડ મુજબ બાના પેટે ચુકવી આપેલ છે એટલે કે રૂ./- અંકે રૂપિયાપુરા તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચેક નં., શાખાનો તા. ના રોજનો ચુકવી આપેલ છે અને જ્યારે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે વિગતે ચુકવી આપવાની છે.
- સી/૧ કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આ બાનાખતના કરારની રૂઘએ બાનાખત કરાર બાદ ચુકવવાની રહેશે.
- સી/૨ કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને સદરહુ દુકાનનું પ્લીનથ લેવલ આવે ત્યારે ચુકવી આપવાનું રહેશે.

- સી/૩ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૦ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને દુકાનનો સ્લેબ ભરાય ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.
- સી/૪ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૭૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને દુકાનનું ચણતર તથા પ્લાસ્ટર થાય ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.
- સી/૫ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૮૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને દુકાનનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રૂફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરું થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
- સી/૬ કુલ્લે વેચાણ અવેજના ૯૫ ટકાની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને દુકાનનું પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળી, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ-ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય- નું કામ પુરું થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
- સી/૭ બાકીની રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી દુકાનનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.
- ૧/ડી. ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર સહિત અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જિસનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે તમામ રકમો અમો લખી આપનારે ચુકવવાની છે.
- ૧/ઈ. સદરહુ મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા, ચાર્જિસમાં કરવા પાત્ર સુધારાવધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી બીજીતરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની અમો લખી આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી તમો લખાવી લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.
- ૧/એફ. બિલ્ડીંગનું કામ શરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટો પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યાબાદ પ્રમોટરે, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ કોઈ ફેરફાર થયો હોયતો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં આવ્યાબાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટરને એલોટીએ વધુ ચુકવેલા નાંણા, એલોટીએ આવા વધુ નાંણા જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી એમસીએલઆર+૨ ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ વધારો થતો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલ આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.
- ૧/જી. તમો લખાવી લેનાર આથી આ કરારના અમો લખી આપનારને સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ સદરહુ યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે અમો લખી આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીત વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના તમો લખાવી લેનારે આપવાની નથી.
- ૨.૧ સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા સદરહુ યોજના મંજૂર થાય તે દરમિયાન અગર ત્યારબાદ અગર સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર સદરહુ મિલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજૂર

- થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી બીજીતરફવાળા સંમતી આપે છે.
- ૨.૨ સમયમર્યાદા તે અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. સદરહુ યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ સદરહુ દુકાનનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને સુપરત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનું અમો લખી આપનાર પાલન કરશે.
- તમો લખાવી લેનારે આ કરારના અમો લખી આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હમેથી ઉપર પેરા-૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)
૩. અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આવજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૯૬૨૬.૪૦ સમયોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એક્ઝેસઆઈ (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) ની અપેક્ષાને આધારે. પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એક્ઝેસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એક્ઝેસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એક્ઝેસઆઈનો લાભ મેળવી ને **૦.૦૦ સમયોરસમીટર** નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. અમો લખી આપનારે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૫૭૧૧.૩૩ સમયોરસમીટર** ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને લખાવીલેનારે, સૂચિત એક્ઝેસઆઈ નો લાભ મેળવીને લખી આપનારને કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે જાહેર કરેલો સૂચિત એક્ઝેસઆઈનો લાભ ફક્ત લખીઆપનારને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.
- ૪.૧ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ પુરો કરવા માટેના અને એલોટીને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપાય અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને- જેઓ આ પ્રોજેક્ટ માંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચુકવેલ તમામ રકમો પર વાર્ષિક એમસીએલઆર+૨ ના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર. તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યાર થી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક એમસીએલઆર+૨ ટકાના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને સંમત થાય છે.
- ૪.૨ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્સ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની તમો લખાવી લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હતાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા - ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાનું ગણાશે.
- જો અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે આ કરારના તમો લખાવી લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ- મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયેથી અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકશે. વધુમાં અમો લખી આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હમેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦ ટકા (દસ

- ટકા) રકમ નિર્ધારિત ગુણશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં તમો લખાવી લેનારને પરત કરવાની રહેશે.
૫. સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેસીફિકેશનની વિગતો અમો લખી આપનારે આ સાથેના એનેક્સર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.
૬. સદરહુ દુકાનનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન બીજીતરફવાળાએ આ કરારના એકતરફવાળાને અંદાજે ૩૧/૦૮/૨૦૨૩ સુધી સોંપવાનો રહેશે. જો અમો લખી આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે સદરહુ દુકાનનો કબજો એકતરફવાળાને સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો અમો લખી આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા- ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત અમો લખી આપનારે આ કરારના તમો લખાવી લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે. પરંતુ જો સદરહુ દુકાનનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર સદરહુ દુકાનનો કબજો નીચેના કારણોસર તમો લખાવી લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનાર સદરહુ દુકાનનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.
- જો કોઈ યુદ્ધ, સામાજિક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવ સર્જીત આફતોને કારણે કેન્દ્ર રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે. મજુરો અથવા બિલ્ડિંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી.
- ૭.૧ કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.
તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે અને તમો લખાવી લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ દુકાનનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. તેમજ ત્યારથી તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સાર્વજનિક વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો અમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.
- ૭.૨ સદરહુ દુકાનના કબજા અંગેની નોટીસ તમો લખાવી લેનારને મળેથી દિન- ૧૫ સુધીમાં તમો લખાવી લેનાર સદરહુ દુકાનનો કબજો અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.
- ૭.૩ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા...
જો તમો લખાવી લેનાર ઉપર પેરા- ૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને સદરહુ દુકાનનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો તમો લખાવી લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત અમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.
- ૭.૪ સદરહુ દુકાનનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમિયાન જો તમો લખાવી લેનારને સદરહુ દુકાન અગર તેના બિલ્ડિંગના ફક્ત સ્ટ્રક્ચર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર સદરહુ યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ અમો લખી આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ અમો લખી આપનારને મળેથી અમો લખી આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી

ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો તમો લખાવી લેનારને વળતર ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી અમો લખી આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર તમો લખાવી લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો અમો લખી આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

- ૭.૫ સદરહુ દુકાનના તમો લખાવી લેનાર આ કરારથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી સદરહુ દુકાનના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે સદરહુ દુકાનને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી, શટર, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ટીલા કે બગડી શકે છે જેથી તમો લખાવી લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના દુકાનનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે અમો લખી આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નો ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની ગણાશે.
૮. સદરહુ દુકાનનો ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે માત્ર ઇંધાકીય હેતુ તરીકે જ કરવાનો રહેશે.
૯. સદરહુ યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી “મજકુર સોસાયટી” તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને અમો લખી આપનારને સહી-સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટા-નિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.
- ૯.૧ અમો લખી આપનારા દ્વારા સદરહુ દુકાનનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જિસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ ક્લાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદરહુ મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા તમો લખાવી લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે તમો લખાવી લેનારે માસિક જાળવણી રૂપે કોઈપણ પ્રકારની રકમો અમો લખી આપનારે મેળવવાની રહેશે, તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર ડિપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અમો લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી અમો લખી આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.
૧૦. આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી તમો લખાવી લેનારને સદરહુ

- દુકાન મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ અમો લખી આપનારને સદરહુ દુકાનનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.
૧૧. સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/ એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ અંગે આપેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ માંથી બાદ કરવાનો રહેશે.
૧૨. તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હક્કો તમો લખાવી લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ સદરહુ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો સદરહુ જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફ્રેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની સદરહુ દુકાન મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા તમો લખાવી લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.
૧૩. અમો લખી આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી...
- ૧૩.૧ આ કરારના અમો લખી આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ ક્લીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને અમો લખી આપનાર કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો અમો લખી આપનારને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.
- ૧૩.૨ સદરહુ યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ હુકમો/પરવાનગીઓ અમો લખી આપનારે મેળવેલ છે.
- ૧૩.૩ સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.
- ૧૩.૪ સદરહુ જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.
- ૧૩.૫ સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને સદરહુ દુકાન અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ અમો લખી આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.
- ૧૩.૬ સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ અમો લખી આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય અમો લખી આપનારે કરેલ નથી.
- ૧૩.૭ તમો લખાવી લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ દુકાન અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો અમો લખી આપનારે કરેલ નથી.
- ૧૩.૮ સદરહુ દુકાનનું તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે અમો લખી આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની અમો લખી આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.
- ૧૩.૯ સદરહુ યોજનાના તમામ દુકાનોનું વેચાણ થયેથી અમો લખી આપનાર સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફ્રેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે.
- ૧૩.૧૦ સદરહુ દુકાનનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે અગર સદરહુ દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બેમાંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી અમો લખી આપનાર સદરહુ યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર દુકાન મુજબ વરાડે પડતી

- ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન, મહેસુલ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.
- ૧૩.૧૧ સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ અમો લખી આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.
૧૪. તમો લખાવી લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર દુકાનનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી અમો લખી આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,
- ૧૪.૧ તમો લખાવી લેનારને સદરહુ દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તમો લખાવી લેનારે સદરહુ દુકાનની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર દુકાનને અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય દુકાનોને તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા સદરહુ દુકાનમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા સદરહુ દુકાનમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ તમો લખાવી લેનારે અમે લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.
- ૧૪.૨ સદરહુ દુકાનને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ દુકાનમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ દુકાનમાં કોઈપણ જાતને માલસામાન, સદરહુ યોજનાના પાર્કિંગ, કોમન દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસિલીટીઝને અગર અન્ય દુકાનોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.
- ૧૪.૩ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ દુકાનના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય દુકાનો, બિલ્ડિંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે સદરહુ દુકાનની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર સદરહુ દુકાનમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.
- ૧૪.૪ સદરહુ યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર “ઓમ આર્કેડ” રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં.
- ૧૪.૫ સદરહુ યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી તમો લખાવી લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.
- ૧૪.૬ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના દુકાનમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.
- ૧૪.૭ અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સૂચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં તમો લખાવી લેનારે સોસાયટીની ઓફીસમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સિક્યોરીટી ડિપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

- ૧૪.૮ સદરહુ દુકાનના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો તમો લખાવી લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ સદરહુ દુકાનમાં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.
- ૧૪.૯ જ્યાં સુધી અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ અમો લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત સદરહુ દુકાનને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.
- ૧૪.૧૦ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ અમો લખી આપનાર તથા સદરહુ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નીતિનિયમોનું તમો લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નીતિ નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ તમો લખાવી લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ તમો લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર તમો લખાવી લેનાર સદરહુ દુકાન અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.
- ૧૪.૧૧ તમો લખાવી લેનાર આ કરારના અમો લખી આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે સદરહુ દુકાનની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા સદરહુ દુકાનમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.
૧૫. અમો લખી આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટી/એસોસીએશનની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે અમો લખી આપનારે યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો અમો લખી આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
૧૬. આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ દુકાન સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહીં. તેમજ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ દુકાન સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી અમો લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, પાર્કિંગ તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદિલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી અમો લખી આપનારની હોવાનું ગણાશે.
૧૭. આ બાનાખતના કરારની તારીખથી અમો લખી આપનાર સદરહુ દુકાન કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને જો તેવું અમો લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે તમો લખાવી લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હક્કોને અસર કરશે નહીં.
૧૮. આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહીં. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુર કરીને દિન-૩૦ માં સહીમતા કરીને અમો લખી આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ અમો લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહીં. જો તમો લખાવી લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર અમો લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો અમો લખી આપનાર તેવું કૃત્ય સુધારવા સારૂ તમો લખાવી લેનારને દિન-૧૫

- (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો અમો લખી આપનાર સદરહુ દુકાન અંગેનું તમો લખાવી લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦ ટકા (દસ ટકા) રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ અમો લખી આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે તમો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.
૧૯. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ દુકાનના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે સદરહુ દુકાન અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોય રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.
૨૦. આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.
૨૧. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહુ દુકાનના તમો લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકિકત તમો લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજૂર રાખે છે.
૨૨. આ કરારની જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમ અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.
૨૩. તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનાના અન્ય દુકાનના તમો લખાવી લેનારાઓ સાથે સદરહુ યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે અમો લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ દુકાનના કાર્પેટ એરીયા મુજબ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા તમો લખાવી લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.
૨૪. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો સદરહુ દુકાનનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.
૨૫. આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં અમો લખી આપનારે અગર તેના અધીકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતનો કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.
૨૬. સદરહુ મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનાર અગર અમો લખી આપનાર અગર અમો લખી આપનારના અધીકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.
૨૭. સદરહુ મિલકતનાં આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ

ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

લખી આપનાર :

નામ : આદિત્ય રીયલ્ટીઝ એ નામની ભાગીદારી પેટી

સરનામું : બ્લોક નંબર ૪૪૨, “ઓમ આર્કેડ”, માનસી ટેનામેન્ટની પાસે, બડોદરા, હાથીજણ, અમદાવાદ

ઈ-મેઈલ :

લખાવી લેનાર :

નામ :

સરનામું :

ઈ-મેઈલ :

- આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના અમો લખી આપનાર અગર તમો લખાવી લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.
૨૮. જો સદરહુ મિલકત એકથી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં તમો લખાવી લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તો વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર/ ઈમેલથી તમામ તમો લખાવી લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.
૨૯. સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, જી.એસ.ટી., મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, વકીલ ફી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.
૩૦. જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.
૩૧. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ - ૧

(સદરહુ સઘળી જમીનનું વર્ણન)

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકે દશકોઈના મોજે ગામ બડોદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૪૪૨ ની કુલ ૫૪૯૮૯ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૯૦૩૮ ચોરસમીટર જમીન (જુના બ્લોક/સર્વે નં.૧૧૫ ની કુલ ૫૪૨૨૮ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૯૧૩ ચોરસમીટર જમીન) જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૨૪ (બડોદરા-દેવડી-વાંચ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૮/૧ ની ૫૩૪૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન કે જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે...

પૂર્વ : બ્લોક/સર્વે નંબર ૪૪૨ પૈકીની જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૪૫ મીટરનો ટી.પી.રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે : ૧૨ મીટરનો ટી.પી.રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ગોકુલધામ બંગ્લોઝ

પરિશિષ્ટ - ૨

(બાનાખતવાળી મિલકતનું વર્ણન)

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકે દશકોઈના મોજે ગામ બડોદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૪૪૨ ની કુલ ૫૪૯૮૯ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૯૦૩૮ ચોરસમીટર જમીન (જુના બ્લોક/સર્વે નં.૧૧૫ ની કુલ ૫૪૨૨૮ ચોરસમીટર જમીન પૈકી ૮૯૧૩ ચોરસમીટર જમીન) જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૨૪ (બડોદરા-દેવડી-વાંચ) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૮/૧ ની ૫૩૪૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “ઓમ આર્કેડ” એ નામે ઓળખાતી યોજનાના દુકાન નં. જેનું ક્ષેત્રફળ - સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ સમચોરસમીટરની જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત કે જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે...

નોંધ :- દુકાનના સભ્યોએ સ્કીમની અંદરની કોઈ કોમન, સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરવા નો રહેશે નહીં. (પાણી તથા ગટર સિવાય) તેમજ દુકાનના સભ્યોએ કોર્મશીયલ કોમ્પ્લેક્ષમાં આપેલ પાર્કિંગ નો જ ઉપયોગ કરવો.

પૂર્વ	:	આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	આવેલ છે.

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ, હોંશિયારીથી વાંચી સમજી વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની શેઠ શરમમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની ધાક, ધમકીમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંને પક્ષકારો તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસોઈનીઓ ઈત્યાદી તમામને કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર દુકાનના ફ્લોર પ્લાનની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે

એનેક્ષર-એ

મજકુર દુકાનને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

એનેક્ષર-સી

સ્પેસીફિકેશન

સ્ટ્રક્ચર	:-	લોડ બેરીંગ દિવાલ સાથે
ફ્લોરીંગ	:-	૨×૨ ની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ તથા પાર્કિંગમાં ચેકડ ટાઈલ્સ.
બાથરૂમ	:-	લીન્ટર લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, સેનીટરી અને ડ્રાસ ફીટીંગ સ્ટાન્ડર્ડ ક્વોલિટીનું.
શટર	:-	એમ.એસ રોલીંગ શટર
પ્લાસ્ટર	:-	અંદર સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર, પુટ્ટી ફીનીશ અને બહારની દિવાલો પર ડબલકોટ સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક કલર સાથે

- ઇલેક્ટ્રીફિકેશન :- બધીજ જગ્યાએ કોપર વાયરનું કન્સીલ પૂરતા પોઇન્ટ સાથેનું વાયરીંગ સારી ગુણવત્તા વાળો આઇ.એસ.આઇ. વાયર, મોડ્યુલર સ્વીચ અને એમ.સી.બી. બોર્ડ.
- પાણી સ્પલાય :- ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા તથા સોસાયટીનો કોમન બોર.
- પ્લમ્બીંગ :- કન્સીલ યુ-પીવીસી અને પીવીસી પાઇપ ફીટીંગ્સ ઉત્તમ ગુણવત્તાનાં પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ્સ.
- ટેરેસ :- ગરમીથી બચવા અને વોટરપ્રૂફીંગ માટે ચાઇના મોઝેક ફ્લોરીંગ

આજ તારીખ-, માહે સને ૨૦૨૧ ના દિને

અત્રે મતુ અત્રે.....શાખ.

બીજીતરફવાળા :

(લખી આપનાર)

.....

આદિત્ય રીયલ્ટીઝ

એ નામની ભાગીદારી પેઠી વતી

અને તરફથી તેના ભાગીદાર

સાક્ષીઓ :-

.....

.....

ધી ઇન્ડિયન રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા :

લખાવી લેનાર

.....

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

બીજીતરફવાળા :

લખી આપનાર

.....

આદિત્ય રીયલ્ટીઝ

એ નામની ભાગીદારી પેઠી વતી

અને તરફથી તેના ભાગીદાર

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન