

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ- ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮(સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે ઓગણજ ગામની સીમના (એ) સર્વે નંબર : ૧૨૨૫/૧ ની ૩૪૪૦ સમથોરસમીટર (બી) સર્વે નંબર : ૧૨૨૫/૨ ની ૩૩૩૯ સમથોરસમીટર (સી) સર્વે નંબર : ૧૨૨૭ ની ૩૦૩૫ સમથોરસમીટર (ડી) સર્વે નંબર : ૧૨૨૮/૧ ની ૧૧૦૨૮ સમથોરસમીટર (ઈ) સર્વે નંબર : ૧૨૨૮/૨ ની ૬૨૭૩ સમથોરસમીટર (એફ) સર્વે નંબર : ૧૧૭૯ ની ૩૯૪૬ સમથોરસમીટર એમ તમામ સર્વે નંબરોની મળી કુલ સમથોરસમીટર ૩૧૦૬૧ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૨૧ (ઓગણજ-સોલા-ભાડજ) માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૪૦+૫૪૨+૪૮૫+૫૪૩ ની કુલ સમથોરસમીટર ૧૮૬૩૬ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર પાડવામાં આવેલ કુલ-૩ (ત્રણ) સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નંબર: ૩ ની સમથોરસમીટર ૧૦૫૪૭.૬૪ બિનખેતીની જમીન માં રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુના યુનિટોની “સાયપ્રમ પરીસર” નામની યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ યુનિટો પૈકી આ કરારમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજરોજ તારીખ:
....., માહે:....., સને ૨૦૨૧ ના દિને

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર :- સાયપ્રમ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની

ઓફીસ : ૧૧, સુંદરમ આર્કેડ, શુકન મોલની પાસે, સાયન્સ
સીટી રોડ સોલા, અમદાવાદ છે.

ભાગીદારી પેઢીનો PANo.: AEKFS 6972 H

જેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

શ્રી.....

ઉ.વ.આ.: પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “અમો” અને —અગર
“એકતરફવાળા” અને —અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.
જેના અર્થમાં એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના
ભાગીદારો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે
એકતરફવાળા

તથા

બીજીતરફવાળા

વેચાણ લેનાર/ સભ્ય :- શ્રી.....

ઉ.વ.આ. :, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય :

PANo.

AADHAAR NO. :

સરનામું :

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “તમો” અને —અગર
“બીજીતરફવાળા” અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના
અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર, એસાઈની,
ટ્રાન્સફરી, એકઝીક્યુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળાની
વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

જત

- (૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ- ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮(સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે ઓગણજ ગામની સીમના (એ) સર્વે નંબર : ૧૨૨૫/૧ ની ૩૪૪૦ સમયોરસમીટર (બી) સર્વે નંબર : ૧૨૨૫/૨ ની ૩૩૩૯ સમયોરસમીટર (સી) સર્વે નંબર : ૧૨૨૭ ની ૩૦૩૫ સમયોરસમીટર (ડી) સર્વે નંબર : ૧૨૨૮/૧ ની ૧૧૦૨૮ સમયોરસમીટર (ઈ) સર્વે નંબર : ૧૨૨૮/૨ ની ૬૨૭૩ સમયોરસમીટર (એફ) સર્વે નંબર : ૧૧૭૯ ની ૩૯૪૬ સમયોરસમીટર એમ તમામ સર્વે નંબરોની મળી કુલ સમયોરસમીટર ૩૧૦૬૧ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૨૧ (ઓગણજ-સોલા-ભાડજ) માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૪૦+૫૪૨+૪૮૫+૫૪૩ ની કુલ સમયોરસમીટર ૧૮૬૩૬ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર પાડવામાં આવેલ કુલ-૩ (ત્રણ) સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નંબર: ૩ ની સમયોરસમીટર ૧૦૫૪૭.૬૪ બિનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) અમો એકતરફવાળાની માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.
- (૨) ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નંબર ૧૨૨૫/૧ ની ૩૪૪૦ સમયોરસમીટર જમીનને બીનખેતી કરાવવા સારૂ જરૂરી અરજી મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદને કરેલ હતી. જે મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદે તેમના હુકમ નંબર-એન.એ./જ.સુ./એસ.આર. નં.- ૪૬૪/૧૦/અ.નં.૩૫૧૨૬૨/૧૦ થી જુના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૯૬૩ ની કુલ ૨૪૦૮ સમયોરસમીટર જમીનને તારીખ. ૨૮/૦૮/૨૦૧૦ ના રોજ વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર ફરવાનો હુકમ કરેલ છે જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડમાં ગામ નુમના નંબર ૬ માં નોંધ નં. : ૧૧૧૫૮ થી તા. ૧૬/૦૫/૨૦૧૫ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૦/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજથી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.

- (૩) ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નંબર ૧૨૨૫/૨ ની ૩૩૩૯ સમયોરસમીટર જમીનને બીનખેતી કરાવવા સારૂ જરૂરી અરજી મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદને કરેલ હતી. જે મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદે તેમના હુકમ નંબર-એન.એ./જ.સુ./એસ.આર. નં.- ૪૬૫/૧૦/અ.નં.૩૫૧૨૫૯/૧૦ થી જુના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૯૬૪ ની કુલ ૨૩૩૭ સમયોરસમીટર જમીનને તારીખ. ૨૮/૦૮/૨૦૧૦ ના રોજ વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર ફરવાનો હુકમ કરેલ છે જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડમાં ગામ નુમના નંબર ૬ માં નોંધ નં. : ૯૨૮૦ થી તા. ૦૪/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૩૧/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજથી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.
- (૪) ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નંબર ૧૨૨૭ ની ૩૦૩૫ સમયોરસમીટર જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૨૨૧ (ઓગણજ-સોલા-ભાડજ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૪૨ ની સમયોરસમીટર ૧૮૨૧ ની જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારૂ વિજય એ. પટેલ તથા વીગેરેએ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધીનીયમ ૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ મે. કલેક્ટર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ સમક્ષ તારીખ ૦૯/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી દાખલ કરતાં તેઓ સાહેબશ્રીએ તેમના તારીખ ૦૫/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ નંબર ક્રમાંક.૨૮૪/૦૭/૧૭/૦૫૦/૨૦૨૦ થી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૪૨ ની ૧૮૨૧ મિયોરસમીટર મલ્ટીપર્પોઝ (બહુહેતુક) ના હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર ફરવાનો હુકમ કરેલ છે જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડમાં ગામ નુમના નંબર ૬ માં નોંધ નં. : ૧૩૭૮૩ થી તા. ૦૫/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૩/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજથી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.

- (પ) ત્યારબાદ મજકુર (એ) સર્વે નંબર ૧૨૨૮/૧ ની ૧૧૦૨૮ સમયોરસમીટર (બી) સર્વે નંબર ૧૨૨૮/૨ ની ૬૨૭૩ સમયોરસમીટર તથા (સી) સર્વે નંબર ૧૧૭૯ ની ૩૯૪૬ સમયોરસમીટર એમ તમામ સર્વે નંબરોની મળી કુલ ૨૧૨૪૭ સમયોરસમીટર જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૨૨૧ (ઓગણજ-સોલા-ભાડજ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૪૮૫+૫૪૩ ની કુલ ૧૨૭૪૮ સમયોરસમીટર ની જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારૂ મે. જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ સમક્ષ અરજી દાખલ કરતાં તેઓ સાહેબશ્રીએ તેમના તારીખ ૦૬/૦૨/૨૦૧૦ ના રોજ હુકમ નંબર એન.એ./ત.બી.ખે./ક-૬૫/ઓગણજ/એસ.આર. નં. ૨૦/૨૦૧૦ થી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૮૫+૫૪૩ ની કુલ ૧૨૭૪૮ સમયોરસમીટર જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડમાં ગામ નુમના નંબર ૬ માં નોંધ નં. : ૮૯૪૪ થી તા. ૧૬/૦૪/૨૦૧૦ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૬/૦૬/૨૦૧૦ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.
- (૬) મજકુર જમીન સાયપ્રમ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ શ્યામ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ હતી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮(સોલા) ના મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૩૨૧૧ થી તારીખ ૦૮/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ હતો. જેની નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૪૫૦૯ થી તારીખ ૧૪/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૬/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.
- (૭) એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુના યુનિટોનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન પાસ કરવા અરજી કરેલ હતી અને તે અરજી અનુસંધાને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ના રોજ ના બ્લોક નં- ના કેશ

નંબર નાં રજાચિઠ્ઠી નં. : તથા બ્લોક નં- ના કેશ નંબર નાં રજાચિઠ્ઠી નં. : થી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુના યુનિટોના બાંધકામના પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી “સાયપ્રમ પરીસર” નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં “સદરહું સ્કીમ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૮) વેચાણ આપનારે સદરહું સ્કીમની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (ગુજરાત) સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર થી તારીખ ના રોજ કરાવેલ છે.

(૯) બીજીતરફવાળાએ સદરહું સ્કીમ બાબતેની સંપૂર્ણ માહિતી તથા નીતિ-નિયમોની જાણકારી એકતરફવાળાની પાસેથી લીધા બાદ તથા સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમના દસ્તાવેજ પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજા રહિત હોવાના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તમામ બાબતની સંપૂર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજૂર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યો બાદ તથા સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટના એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મ્સ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વિનંતી કરતાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહું સ્કીમના નીતિ નિયમોને આધીન સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર ના માળમાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં. જેનું

કાપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સમયોરસમીટરના કાપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલકની તથા સમયોરસમીટર કાપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ મિલકત” અગર “મજકુર મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર છે.

“હવે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નીચેની શરતો આધીન મજકુર

મિલકતના વેચાણ અંગેનો આ કરાર કરેલ છે”

(૧) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકતના એકતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) થી વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નકકી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની વેચાણ લેનારે સંપૂર્ણ તપાસ તેઓના અનુભવી સલાહકાર પાસે કરાવ્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ ઉપરોક્ત નકકી કરેલ કુલ કિંમત પૈકી નીચે જણાવેલ રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત

રકમ રૂપિયા	વિગત
...../-	અંકે રૂપિયા પુરા તા. ના રોજ, બેન્ક, શાખાના ચેક નં. થી બાનાપેટ ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.
કુલરૂા./-	અંકે રૂપિયા પુરા

ઉપરોક્ત રકમ મળ્યાની પહોંચ વેચાણ લેનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. વેચાણ લેનારે તથા વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૧૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નક્કી કરેલ છે જે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. મજકુર મિલકતની કુલ કિંમત પૈકી ચુકવવાની થતી બાકીની રકમ બીજીતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૨) સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમત બીજીતરફવાળાએ સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) આ કરારની મુદત આજરોજથી તા. ની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકત પેટે ચુકવવાની થતી બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની છે.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતિ	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે.	૧૦.૦૦% રકમ
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી.	૩૦.૦૦% રકમ
૩.	ઈમારતના પ્લોથ લેવલના કામ થયેથી.	૪૫.૦૦% રકમ
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર્સ કામ થયેથી.	૭૦.૦૦% રકમ
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૭૫.૦૦% રકમ
૬.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ,	

- ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી. ૮૦.૦૦% રકમ
૭. બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન,
પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી. ૮૫.૦૦% રકમ
૮. લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ
લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી
પુર્ણ થયેથી. ૮૫.૦૦% રકમ
૯. બી.યુ.સી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ
કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે. ૧૦૦.૦૦% રકમ

નોંધ :- ઉપરોક્ત દર્શાવવામાં આવેલી સદરહુ મિલકતની વેચાણ અવેજ ચુકવવાની
મુદતમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પરસ્પર સંમતિથી તેમાં વધારો
ઘટાડો કરી શકશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની
રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં
આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે
વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ
ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ
લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ
આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોક્ત નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ
બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા મજકુર મિલકતનું
બીજીતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર
આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળાએ કરવાનો
રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ
કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે
વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા તથા
બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.: **13/04/2025** સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપાવનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી/માનવસર્જીત આફતો જેવીકે યુધ્ધ, હુલ્લડ, વાવાઝોડું, પુર, રોગ ચાળો, ભૂકંપ, આંતરિક વિગ્રહ, દૈવી આપતિ, સરકાર/સક્ષમ સત્તા મંડળ અદાલતની નોટીસ હુકમ વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળાએ જો ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે(MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાએ વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

(૫) વધુમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો એકતરફવાળાએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાજ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો એકતરફવાળા ઉપર સદરહું મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે

કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ કરી આપેલ આ વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો તમો ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાળાના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કયો બાદ બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ પાવર લિ., મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફીસ, વગેરે જગ્યાએ બીજીતરફવાળાએ તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલકતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી. બિલ્ડીંગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

(૮) બીજીતરફવાળાએ પોતાનાં વાહનો મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માજીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં.

(૯) સદરહું મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ

દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહીં તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહીં.

(૧૦) બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફિકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મ્સ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને આ બાબતે બીજીતરફવાળા કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(૧૧) સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા અન્ય કોઈ વ્યક્તિને બારોબાર આ કરારની રૂઈએ વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહીં અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકત ત્રાહીતને વેચાણ કરવા હક્કદાર બનશે. વધુમાં બીજીતરફવાળાના આ કૃત્યથી એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦ % રકમ તથા વેચાણ લેનારના કૃત્યથી એકતરફવાળાને થયેલ તમામ નુકશાનની રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પરત કરશે અને આ અંગેનો એકતરફવાળાનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે બીજીતરફવાળા કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૨) વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(૧૩) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લિ./યુ.જી.વી.સી.એલ., કે અન્ય કરવેરા, સેસ, ટેક્સ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે. સદરહુ કરાર અમલમાં

હોય તે સમય દરમિયાન અને ત્યારબાદ સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતની ઉપરોક્ત નકકી કરેલ વેચાણ કીમત ઉપરાંત મજકુર મીલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પાડતા કોઈપણ પ્રકારના કરવેરા, વેરા કે ચાજોસ ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. વધુમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરવામાં આવે તે દરમિયાન સદરહુ મિલકતને લગતા જે કોઈપણ સરકારી અર્થ-સરકારી કરવેરામાં ફેરફાર થવાથી જે કોઈ કરવેરા ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તે બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરી આપવાના છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૪) વેચાણ લેનાર કે અન્ય યુનિટ ધારકો કોઈપણ સમયે ભવિષ્યમાં સ્કીમનું નામ “સાયપ્રમ પરીસર” નામની બદલી શકશે નહીં.

(૧૫) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૫-એ) જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાળાની કસુરને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(૧૫-બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહુ યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય.

(૧૫-સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડક્ટસમાં જો સ્વભાવીક રીતે મંજૂર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક રીતેની અને મંજૂરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૫-ડી) જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને અને બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય, તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી યુનિટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/સર્વિસ સોસાયટીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય અને તેમાં કોઈ ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૫-ઈ) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(૧૫-એફ) જો સર્વિસ સોસાયટીએ અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(૧૫-જી) ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૧૫-એચ) ડ્રેનેજ લાઈન વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી

નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૧૫-આઈ) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શક્તિશાળી વોશીંગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફ્લોરના જોઈન્ટસ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૧૫-જે) બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળા ની થશે નહીં. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની પુર્વ લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલું હશે, તો તેની ખામીની/નુકશાનીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(૧૬) સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમના ફરજિયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવી સર્વિસ સોસાયટીની રચના થાય અથવા તેવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે સદરહું સ્કીમમાં

જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનીટ દીઠ વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહુ રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહુ રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૧૭) એકતરફવાળા આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહુ મિલકત ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાજ) ઉભો કરશે નહીં અને આવો કોઈ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો મજકુર મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૮) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ-વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ-વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૯) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામા આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે.

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

(૨૦) સદરહું યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કાપેટ એરીયાની એકતરફવાળા દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કાપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત એકતરફવાળા દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાપેટ એરીયા હશે તો એકતરફવાળા નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR+2%) ટકા રેટ સાદા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. બીજીતરફવાળાને એલોટ કરેલ કાપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો એકતરફવાળા વેચાણ અવેજની ચુકવણીની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં બીજીતરફવાળા પાસેથી તેનં છ માંગણી કરશે.

(૨૧) એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત 18985.75..... સમચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને 12210.07..... સમચોરસમીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું

આયોજન કરેલ છે. એકતરફવાળાએ, સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 40688.70..... સમયોરસમીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને લખાવી લેનારએ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને એકતરફવાળાએ કરવાના યુનિટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત એકતરફવાળાને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ મીલકત ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૨૨) સદરહુ સ્કીમમાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ મજકુર સ્કીમના બ્લોક ના માળ માં આવેલ ફ્લેટ નંબર ની દિશા તરફ આવેલ આશરે સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. તેમજ સદરહુ મીલકતમાં ફ્લેટના માલિકોએ કોઈપણ પ્રકારનું કાયુ કે પાંકુ બાંધકામ કરવાનું નથી.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપરોક્ત જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર દ્વારા તે ખુલ્લી જગ્યાની યોગ્ય જાળવણી થાય તેમજ કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય, જેથી કરીને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યોના સ્વાસ્થ્યને ખરાબ અસર ના થાય તે રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. સદરહુ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કોઈ પણ પ્રકારના વધારાના બાંધકામ કર્યો વગર કરવાનો રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ અમો વેચાણ લેનારને ફ્લેટ ખરીદ કરતી વખતે એકતરફવાળાએ કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારની અંગત રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

(૨૩) સદરહું મિલકતના વેચાણ ના વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારના અધિકૃત એડવોકેટ થકી કરવાનાં રહેશે અને સદરહું મિલકતના આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત કાયદા અને નિતિ નિયમ મુજબ લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પ્યુટર કે ટાઈપીંગ વગેરે તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો છે.

(૨૪) બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમ તથા સદરહું મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકતના ટાઈટલ બાબતે બીજીતરફવાળાને કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

(૨૫) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર (૧૫) દિવસની અંદર સદરહું મિલકતમાં આવેલ વિજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ, અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરિટી અંગેની તેઓના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે.

(૨૬) બીજીતરફવાળાને આ કરારનાં પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવે છે તે જ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક પુરેપરી રકમ ચુકવાયેથી તેમજ બી.યુ.પરમિશન મળ્યેથી અને સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી પ્રાપ્ત થશે અને ત્યારે સદરહું મિલકત બીજીતરફવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપી હોવાનું ગણાશે, પરંતુ વેચાણ લેનારને સદરહું સ્કીમમાંની સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર, અને ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, રસ્તા તથા પાર્કિંગની કોમન જગ્યા વિગેરેમાં સામુહિક હક્ક સિવાય કોઈ આગવી માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં. એકતરફવાળાની બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કે અન્ય યુનિટોના

નિકાલ સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી/કરાવી શકશે નહીં તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહીં મેળવે તેની તેઓ એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૨૭) એકતરફવાળા આ કરારની કોઈ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે તો તે અંગેની જાણ કરતી પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પુરા પાડેલા સરનામે રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અથવા બીજીતરફવાળાએ પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી બીજીતરફવાળાને આપવાની રહેશે, બીજીતરફવાળા નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમયગાળો પુરો થયે વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે જો એકતરફવાળા શરતભંગના કારણે એકતરફી રદ કરે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા વિરુદ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી/કરાવી શકશે નહીં તેમજ એકતરફવાળા વિરુદ્ધ કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહીં. તેમ છતાં જો કરે કરાવે તો તે તમામ આ બાનાખતમાં નક્કી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે (વેચાણ લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળો દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં વેચાણ લેનારના ભાગમાં વરાડે આવતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

(૨૮) વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી એકતરફવાળાએ કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાને, (સમજુતી સઘાયા મુજબના કોઈપણ લિક્વીડેટેડ ડેમેઝીરા અથવા એકતરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમાયોજન અને વસુલાતને આધિન રહીને) બીજીતરફવાળાને ત્યાં સુધી એકતરફવાળાને ચુકવેલા યુનિટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

(૨૯) જો બીજીતરફવાળા ભારતીય મૂળના બિનનિવાસી/વિદેશી નાગરિક છે તો ભારતીય મૂળના બિન નિવાસી/વિદેશી નાગરિક યુનિટ મેળવવા અથવા તેની તબદીલી માટેની કોઈપણ રકમ મોકલવા સંબંધિત ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૮

અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અને ભારતીય રિઝર્વ બેન્કના નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈઓનું પાલન કરવા સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે. આવા નિયમોનું પાલન ચુસ્ત રીતે કરી એકતરફવાળાને સંતુષ્ટ કરશે. જો નિયમોના પાલનમાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર તેની વિવેકબુદ્ધિથી સદરહુ યુનિટની ફાળવણી રદ કરી શકે છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ- ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮(સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે ઓગણજ ગામની સીમના (એ) સર્વે નંબર : ૧૨૨૫/૧ ની ૩૪૪૦ સમયોરસમીટર (બી) સર્વે નંબર : ૧૨૨૫/૨ ની ૩૩૩૯ સમયોરસમીટર (સી) સર્વે નંબર : ૧૨૨૭ ની ૩૦૩૫ સમયોરસમીટર (ડી) સર્વે નંબર : ૧૨૨૮/૧ ની ૧૧૦૨૮ સમયોરસમીટર (ઈ) સર્વે નંબર : ૧૨૨૮/૨ ની ૬૨૭૩ સમયોરસમીટર (એફ) સર્વે નંબર : ૧૧૭૯ ની ૩૯૪૬ સમયોરસમીટર એમ તમામ સર્વે નંબરોની મળી કુલ સમયોરસમીટર ૩૧૦૬૧ ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૨૧ (ઓગણજ-સોલા-ભાડજ) માં થવાથી ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૪૦+૫૪૨+૪૮૫+૫૪૩ ની કુલ સમયોરસમીટર ૧૮૬૩૬ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર પાડવામાં આવેલ કુલ-૩ (ત્રણ) સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નંબર: ૩ ની સમયોરસમીટર ૧૦૫૪૭.૬૪ બિનખેતીની જમીન માં રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુના યુનિટોની “સાયપ્રમ પરીસર” નામની સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં. જેનું કાપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સ. ચો. મીટર તથા સમયોરસમીટરના કાપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા સમયોરસમીટર કાપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા (અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી.) ના પ્લાન પાસ મુજબ સમયોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની સમયોરસમીટર

જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને તેમજ એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ

તારીખ: / / ૨૦૨૧

અત્રે-----મતુ

અત્રે----- શાખ.

સાયપ્રમ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી
(વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા)

(૧)-----
સાક્ષી

(૨)-----
સાક્ષી

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

 સાયપ્રમ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી
 ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
 શ્રી
 (વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)

 શ્રી
 (વેચાણ લેનાર – બીજીતરફવાળા)