ZONE-12(NIKOL)

AGREEMENT TO SALE

ખરીદનાર : (૧)

(૨)

બંગ્લોઝ નં.

A PROJECT BY

K P R

DEVELOPERS

બાનાખતનો કરાર

(કબજા વગર)

જત રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨(નિકોલ)ના તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નંબર ૧૬૨૩ ના બ્લોક/સર્વે નંબર ૫૮/૧ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૧૧૭(વસ્ત્રાલ)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૩૨/૧ ની ૩૩૬૯ સમચોરસમીટર મલ્ટીપરપઝ હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ)ની બિનખેતીની જમીન ઉપર **KPR DEVELOPERS એ નામની ભાગીદારી પેઢી** દ્વારા રહેણાંકીય હેતુસારુ બાંધવામાં આવેલ **"સમૃદ્ધ પેલેસ"** એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક 'એ'** માં આવેલ **બંગ્લોઝ નં.** વાળી મિલકતનો ***કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર...***

એક તરફવાળા : **KPR DEVELOPERS** એ નામની ભાગીદારી પેઢી
લખી આપનાર : **PAN NO. AAYFK 5754 B**

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
કનુભાઈ વેલાભાઈ દેસાઈ
ઉં.આ.વ.પુખ્ત, ધર્મે/જાતે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર,
ઠે. **D 4F-406**, પુષ્પ બિઝનેસ કેમ્પસ, શિવશાંતિ સોસાયટી સામે, વસ્ત્રાલ રોડ, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ.
AADHAR CARD : 5026 3833 1218

(''જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.'')

બીજી તરફવાળા : **૧.**
લખાવી લેનાર : ઉં.વ.આ. પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર/નોકરી,
રહે.

PAN NO.
AADHAR CARD :

૨.
ઉં.વ.આ. પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર/નોકરી,
રહે.

PAN NO.
AADHAR CARD :

(''જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા

અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજી તરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.'')

આથી, અમો લખી આપનારા / એક તરફવાળા તે તમો લખાવી લેનાર/બીજી તરફવાળાને આ બાનખતથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧. જત રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨ (નિકોલ)ના તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નંબર ૧૬૨૩ ના બ્લોક/સર્વે નંબર ૫૮/૧ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૧૧૭ (વસ્ત્રાલ)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૩૨/૧ ની ૩૩૬૯ સમચોરસમીટર મલ્ટીપરપઝ હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ)ની બિનખેતીની જમીન તે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

૨. સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર ૫૮ વાળી જમીન સૌપ્રથમ શંકરજી રમતુજીની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ હતી અને સરકારી અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં તેઓના નામે ચાલતી આવેલ હતી.

૩. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર ૫૮ વાળી જમીનના ખેડુત ખાતેદાર શંકાજી રમતુજીનું તા.૧૭/૫/૧૯૮૮ ના રોજ અવસાન થતાં તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે ભીમસીંગ શંકાજી, હિંમતસીંગ શંકાજી, રતિલાલ શંકાજી, પ્રતાપસીંગ શંકાજી, દાદુસીંગ શંકાજી, ગોવિંદભાઈ શંકાજી, નંદુબેન શંકાજી, કમુબેન શંકાજી તથા માણેકબેન તે શંકાજી રમતુજીની વિધવાના નામો દાખલ કરવા પંચોથી ખાત્રી કરી વારસાઈની નોંધ કરી. જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમૂના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબર ૨૦૮૭ થી તારીખ ૮/૬/૧૯૮૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૪. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર ૫૮ વાળી જમીનના ખેડુત ખાતેદારો પૈકી રતિલાલ શંકાજી ડાભીનું તારીખ ૧૨/૧૦/૧૯૯૬ના રોજ અવસાન થતાં તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે લીલાબેન રતિલાલ, વિનાબેન રતિલાલ તથા સગીર રણજીતભાઈ રતિલાલના વાલી તરીકે લીલાબેન નામો દાખલ કરવા અરજી આપતાં અરજી, જવાબ તથા પંચનામા આધારે વારસાઈની નોંધ કરી. જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમૂના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબર ૨૬૭૪ થી તારીખ ૨૦/૪/૧૯૯૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૫. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર ૫૮ વાળી જમીનના ખેડુત ખાતેદારો પૈકી ભીમસંગ શકરજીનું તારીખ ૪/૩/૧૯૯૬ ના રોજ અવસાન થતાં તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે શારદાબેન તે ભીમાજી શંકાજીની વિધવા પત્નિ, કોકીલાબેન ભેમાજી, દિનેશભાઈ ભેમાજી, કપીલાબેન ભેમાજી, રેખાબેન ભેમાજીના નામો દાખલ કરવા અરજી તથા સોગંદનામા આધારે નોંધ કરી.જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમૂના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબર ૪૧૮૮ થી તારીખ ૬/૧/૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૬. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર ૫૮ વાળી જમીનના ખેડુત ખાતેદારો પૈકી હિંમતસંગ શંકરજીનું તારીખ ૨૭/૩/૨૦૦૭ ના રોજ અવસાન થતાં તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે જડીબેન તે હિંમતસીંગ શંકાજીની વિધવા પત્નિ, અમરસીંગ હિંમતસીંગ, નવઘણભાઈ હિંમતસીંગ, પુનીબેન હિંમતસીંગ, શોભનાબેન હિંમતસીંગ, જીતેન્દ્રભાઈ હિંમતસીંગ, વિષ્ણુભાઈ હિંમતસીંગના નામો સોગંદનામાથી જાહેર થતાં આ નામો ખાતામાં દાખલ કરવા અરજી તથા સોગંદનામા, મરણના દાખલા આધારે નોંધ કરી. જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમૂના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબર ૪૩૮૧ થી તારીખ ૧૭/૫/૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૭. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર ૫૮ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૧૨-૩૦ પૈકી વ.વ. ૦-૫૬-૧૫ સમચોરસમીટર વાળી જમીનના ખેડુત ખાતેદારો પ્રતાપસીંગ શંકરજી, દાદુસીંગ શંકરજી, લીલાબેન તે રતિલાલ શંકરજીની વિધવા, વિનાબેન તે રતિલાલ શંકરજીની દીકરી, રણજીતભાઈ રતિલાલનાઓએ ગાંડાભાઈ કાળીદાસ પટેલ તથા વિષ્ણુભાઈ કાળીદાસ પટેલનાઓને રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર ૫૩૬૭ થી તારીખ ૧૬/૪/૨૦૧૦ ના રોજ વેચાણ આપતાં ખરીદનાર તરફથી આધારો તેમજ અરજી તથા રજિ. દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરતાં ખરીદનારના નામે નામ ફેર કરવા નોંધ કરી. જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમૂના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબર ૫૪૦૮ થી તારીખ ૭/૫/૨૦૧૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૮. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર ૫૮ વાળી જમીન બાબતે મે. ડી.આઈ.એલ.આર. શ્રી અમદાવાદના હુકમ નંબર ડીએસઓ/ડી.આર.કે./પુ.પ.નંબર ૮૭/૧૩, તારીખ ૨૪/૧/૨૦૧૩ના હુકમ મુજબ નીચેની વિગતે કે.જે.પી. દુરસ્તીની નોંધ કરી.

કેજેપી મુજબ

સર્વે નંબર	*ચોરસમીટર*	*ખાતેદાર*
૫૮/૧	૦-૫૬-૧૫ ખરાબ	ગાંડાભાઈ કાળીદાસ પટેલ

		૦-૦૨-૦૨	વિષ્ણુભાઈ કાળીદાસ પટેલ
૫૮/૨		૦-૫૬-૧૫	ગોવિંદભાઈ શંકરજી, શારદાબેન તે
	કુલ	૧-૧૨-૩૦	ભીમસંગ શંકરજીની વિધવા,કોકીલાબેન
			ભીમસંગ, દિનેશભાઈ ભીમસંગ, કપીલાબેન

ભીમસંગ, રેખાબેન ભીમસંગ, જડીબેન હીંમતસંગ શંકાજીની વિધવા, અમરસંગ હિંમતસંગ, નવઘણભાઈ હિંમતસંગ પુનીબેન હિંમતસંગ, શોભનાબેન હિંમતસંગ, વિષ્ણુભાઈ હિંમતસંગ, જીતેન્દ્રભાઈ હિંમતસંગનાઓના હિસ્સા દુરસ્તી પત્રક મુજબ હિસ્સા દુરસ્તી કરવા નોંધ કરી. જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમૂના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબર ૬૮૫૧ થી તારીખ ૨૮/૧/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૯. ત્યારબાદ, મોજે વસ્ત્રાલ, તાલુકો સીટી પૂર્વના સર્વે નંબર ૫૮/૧ ની ૫૬૧૫ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૩૩૬૯ સમચોરસમીટર જમીન માટે અરજદારશ્રી ગાંડાભાઈ કાળીદાસ પટેલ તથા વિષ્ણુભાઈ કાળીદાસ પટેલ રહે. વસ્ત્રાલ, અમદાવાદનાએ ગુજરાત જમીન મહેસૂલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવા ઓનલાઈન અરજીથી માંગણી કરતાં મે. જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદએ તારીખ ૫/૫/૨૦૨૨ ના હુકમ ક્રમાંક ૨૫૦૬/૦૭/૧૬/૦૨૭/૨૦૨૨ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધિન મંજુરીની આથી નોંધ કરવામાં આવી. જે ઉપરોક્ત બિનખેતી હુકમ મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં આ જમીનનો રહેણાંક હેતુ સારુ બિનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમૂના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબર ૧૧૪૫૭, તા.૫/૫/૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૧૦. ત્યારબાદ, ગાંડાભાઈ કાળીદાસ પટેલ તથા વિષ્ણુભાઈ કાળીદાસ પટેલનાઓ પાસેથી મજકુર સર્વે નંબર ૫૮/૧ ની ૫૬૧૫ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૩૩૬૯ સમચોરસમીટર જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલી. જે અંગેનો રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૨૧૩૫૪ થી તા.૩/૯/૨૦૨૨ ના રોજ સબ રજિસ્ટ્રારશ્રી વિભાગ-૧૨ (નિકોલ)ની કચેરીમાં નોંધાયેલ. જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમૂના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૧૧૭૩૬ થી તારીખ ૯/૯/૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. આમ, ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર / એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી હતી. તેમજ સરકારી અર્ધસરકારી તમામ કચેરીઓના રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે ચાલતી આવેલી.

૧૧. ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે રહેણાંક હેતુસારુ બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન/

નકશાઓ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજૂ કરી Application No.001BDP22231754, ODPS/2022/100753 થી અરજી કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા Development Permission No.001BP22231454 થી તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ પ્લાન/નકશાઓ પાસ કરી બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલી.

૧૨. આમ, સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુસારુ બાંધકામ કરવા માટે સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ મેળવીને અલગઅલગ કુલ : **૧૬** બંગ્લોઝ/યુનિટના બાંધકામની યોજના મૂકેલી. જે યોજના **"સમૃદ્ધ પેલેસ"** નામે ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ***"સદરહુ યોજના"*** અગર ***"સદરહુ સ્કીમ"*** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

- વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.
  - ❑ યોજના/યોજનાનું નામ : **"સમૃદ્ધ પેલેસ"**
  - ❑ બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા : A + B
  - ❑ બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા : નથી

ઉપયોગ	***કુલ યુનિટ/બંગ્લોઝ***
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	પાર્કિંગ (પર્સનલ)
રહેણાંક	૧૬

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ (Part-A)માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

૧૩. વધુમાં સદર **"સમૃદ્ધ પેલેસ"** નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ હાલમાં જારી હોઈ તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજમાં "**સદર કાયદો**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર

, તા. થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

૧૪. તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેક્ટ **દિલીપભાઈ સોની** દ્વારા તૈયાર કરાવેલ. જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (અમ.મ્યુનિ.કો.) એ મંજુર કરેલ છે, જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ

એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદિ તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ/લખી આપનારે તમો બીજી તરફવાળાને/લખાવી લેનારને સોંપેલ છે. જે તમો બીજી તરફવાળાએ/લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમાં વખતોવખત સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારાવધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એક તરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજુર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતાં વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદરહુ મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૫. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ (Part-B) માં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે. તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મળવામાં ખૂબ જ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેસીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એક તરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છીએ. તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળાએ તેના જ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે. જે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે.

૧૬. તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ દિનેશ બી. પટેલ, એડવોકેટનું તા.૧૨/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને સદર ટાઈટલ્સમાં વર્ણવ્યા સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે. એટલું જ નહિ, પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બિનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્સ નકલ પણ તમોને આપેલ. જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે. તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

૧૭. તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઈત્યાદિની મંજુર મેળવી લીધેલ છે, જે બાંધકામ પૂર્ણ થતાં જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

૧૮. આમ, તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એક તરફવાળાને અરજી કરેલ / રજૂઆત કરેલ અને અમો એક તરફવાળાએ સદર **"સમૃદ્ધ પેલેસ"** એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ **બંગ્લોઝ નં.** વાળી ક્ષેત્રફળ **સ.ચો.મી.** ના પ્લોટએરીયામાં આવેલ **સ.ચો.મી.** કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત યાને કે **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયાની ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોરના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, પ્લોટ તથા કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હક્કો સહિતની મિલકત કે જેનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ)માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂ.** /- **અંકે રૂપિયા** **પુરા**માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧૯. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો અમો એક તરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડિયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર મિલકત વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૨૦. સદર કરારની શરતોને આધિન કરીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલ તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા"ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી તમામ ચૂકવણી કરશે. તમામ ચૂકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) લખી આપનાર પ્રમોટરની તરફેણમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ઔડામાં ચૂકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ, જો એલોટી ચૂકવવાપાત્ર રકમ ચૂકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચૂકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૨૧. તેમજ લખી આપનાર એક તરફવાળા યાને કે પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખ, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૩૩૬૯ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયત્રંણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોના ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે આ ચારે બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૪૦૪૨.૮૦ સ.ચો.મી. (Block-A+B) એફ.એસ.આઈ.વાપરવાનુ આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૩૫૧૮.૨૫ સ.ચો.મી. (Block-A+B) એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાનો છે અને મિલકતનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે. પ્રમોટર દ્વારા બી.યુ. પરમાશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઓવર ઓફ.એસ.આઈ. તથા ધાબાના હક્ક માટે હક્ક, દાવો કરીશું નહીં. બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ આવા હક્કો સોસાયટીના યુનિટ/મિલકત વેચાણ રાખનાર સભ્યોને લાગુ પડશે. આમ, સદરહુ યોજનાનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટિફિકેટ કોઈપણ પ્રકારના લીટીગેશન વગરનું કલીયર અને માર્કેટેબલ હોઈ એવી સમજના આધારે ઉકત સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છે.

૨૨. તેમજ લખી આપનાર પ્રમોટર સદરહુ મિલકતનો કબજો **તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૫** ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શિડ્યુલ) પ્રમાણે પૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મિલકત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટી જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો મિલકત રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે વ્યાજ ચૂકવવાનુ રહેશે. પરંતુ, લડાઈ (યુદ્ધ), અછત, અગ્નિ, સાયક્લોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર પ્લાન (Completion)માં થોડુ મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તે પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મિલકતના વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩(ત્રણ) મહિનાની અંદર સદરહુ મિલકતનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટિસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપી આપશે. પરંતુ, મિલકતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/મકાન વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો

એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચૂકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

તેમજ પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાનિ પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચૂકવવામાં ૩ (ત્રણ) સતત ડીફોલ્ટ થશે તો, પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસૂર થયાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ ફરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પરંતુ, તે પહેલાં પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટિસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો, આવા નોટિસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકસાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચૂકવવાના હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે, પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ)દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચૂકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂદ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

વધુમાં કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચૂક કે ભૂલ ન થવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચૂકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. તેમજ અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

૨૩. સદરહુ જમીનના રાઈટ્સ પ્રમોટર પાસે સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે. તેમજ પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે. વધુમાં સદરહુ જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી. તેમજ સદરહુ જમીન કે પ્રોજેક્ટ અથવા સદરહુ મિલકત સબંધિત કોઈ કાનૂની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી. તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા સદરહુ મિલકત સબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ જમીન, મકાન, ફલેટ, દુકાન, ઓફિસ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતાં તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

૨૪. વધુમાં પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચૂક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય. તેમજ પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/ વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત સદરહુ મિલકત સંબધી હક્કોને અસર થાય કે હાનિ થાય. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મિલકત એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનુ બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે. તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ સદરહુ મિલકતનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે. તેમજ એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી, સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે. તેમજ પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેગણી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવજેની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે. આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૨૫. તેમજ બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યિાન યુનિટમાં અથવા

યોજનામાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજી તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો એક તરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા કરારમાં જણાયેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામ, કામગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એક તરફવાળા તે બીજી તરફવાળાને વળતર ચૂકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ દિવાલોમાં ભેજ આવવો, નાની-મોટી તિરાડ નીકળવી તે સામાન્ય બાબત હોવાથી તેમજ તે એક તરફવાળાની ખામીને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ પરિસ્થિતિ ન હોવાથી તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૨૬. આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેવા હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુંસગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે લાગુ પાડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૭. આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેના અર્થઘટન, શરતોને માન્યતા તથા સંબધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત પરસ્પર સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

: <u>બાનાખતના કરારની શરતો</u> :

૧. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા** કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ

કારપેટ એરીયા, બાલ્કની અને વરંડા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત અમો એક તરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે, જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

<u>ક્ષેત્રફળ</u>	<u>વિવરણ</u>
(i)	સમચોરસમીટર સદર મિલકતનું નેટ કારપેટ એરીયા.
(ii)	સમચોરસમીટર સદર મિલકતને અડીને આવેલ વરંડો.
(iii)	સમચોરસમીટર સદર મિલકતને અડીને આવેલ બાલ્કની.

૨. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપેથી સદરહુ મિલકતના બાના પેટે **રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા**ની રકમ અમો એક તરફવાળાને તમો બીજી તરફવાળાએ આપેલ છે. જે એક તરફવાળાને મળી ચુકેલ છે. જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

<u>: વેચાણ અવેજની વિગત :</u>

<u>રકમ</u>	<u>CHQ / DD / IMPS / NEFT/RTGS NO.</u>	<u>તારીખ</u>	<u>બેંકનુ નામ/શાખા</u>
રૂ. /-			BANK
રૂ. /-			BANK
રૂ. /-			BANK
રૂ. /-			BANK
કુલ રૂ. /- અંકે રૂપિયા		**પુરા....**	

૩. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજતારીખથી **૧૨ (બાર)** માસમાં નીચે મુજબ ટુકડે ટુકડે અથવા તો તે અગાઉ સદરહુ મિલકતનુ બાંધકામ પૂર્ણ થાય બાબતની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ચુકવી આપવાનુ રહેશે.

<u>ક્રમ</u>	<u>મુદત</u>	<u>ટક્કાવારી</u>
૧.	બુકીંગ	૧૦%
૨.	બાનાખત કરાર વખતે	૨૦%
૩.	પ્લીન્થ લેવલ પૂર્ણ થયેથી	૧૦%

૪.	પ્રથમ સ્લેબ પૂર્ણ થયેથી	૧૦ %
૫.	બીજા સ્લેબ પૂર્ણ થયેથી	૧૦ %
૬.	ત્રીજો સ્લેબ પૂર્ણ થયેથી	૧૦ %
૭.	ટેરેસનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી	૦૫ %
૮.	બ્રિક્સ વર્ક પૂર્ણ થયેથી	૦૫ %
૯.	બહારનું પ્લાસ્ટર તથા પ્લમ્બીંગનું કામકાજ પૂર્ણ થયેથી	૦૫ %
૧૦.	આંતરીક પ્લાસ્ટર તથા પ્લમ્બીંગનું કામકાજ પૂર્ણ થયેથી	૦૫ %
૧૧.	ફ્લોરીંગ તથા ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામકાજ પૂર્ણ થયેથી	૦૫ %
૧૨.	પઝેશન વખતે	૦૫ %
	કુલ	**૧૦૦ %**

૪. વધુમાં પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી. જે રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(i) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઈત્યાદિ તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ-૩૨ (ક) મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

(ii) સદર યોજનાના મેઈન્ટનન્સ પેટે અમો એક તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે. જે રકમ અમો એક તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવેવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ સોસાયટી વખતોવખત નક્કી કરે તે મુજબની માસિક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે.

(iii) વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી. હેઠળ અમોને જે કોઈ ઈનપુટ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા મળવા પાત્ર છે તેનો લાભ અગાઉથી જ સદરહુ મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં આપી દિધેલ છે અને તે મુજબ સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમત નક્કી કરેલ છે. તેથી હવે પછી

સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઇ સર્વિસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેટ ટેક્સ (વેટ), સેલ્સ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતોવખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(iv) ઉપરોક્ત ચાર્જિસ સિવાય હાલ અન્ય કોઇ ચાર્જિસ, ટેક્સ સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી. તેમ છતાં, રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઇપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઇ ટેક્સ, વેરા, ચાર્જિસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ, ટેક્સ, વેરા તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્સ, ચાર્જિસ, વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે. જે ભરપાઇ કરવાની બીજી તરફવાળા સંમતિ આપે છે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઇ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં. જેની આથી બીજી તરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને જ્યાં સુધી સદર તમામ રકમ બીજી તરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઇ નહીં કરે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકતમાં એક તરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

(v) વધુમાં મજકુર યોજના કે તેમાં આવેલ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ પહેલાં પક્ષના યાને કે અમો લખી આપનાર ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈબોજો ઉભો કરશે નહીં. પહેલાં પક્ષના લખી આપનાર સદર કરાર રજિસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ સદરહુ મિલકતને ગીરો મૂકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહીં અને જો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલાં પક્ષ લખી આપનારના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં પહેલાં પક્ષ લખી આપનારના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, બંગલા/મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષના લખાવી લેનારના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(vi) સદરહુ યુનિટના કારપેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ અમો લખી આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ બી. યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળ ૩%(ત્રણ ટકા)થી વધારે વધઘટ હોય તો તેની જાણ લખાવી લેનાર / વેચાણ લેનાર / બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કારપેટ એરિયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદરહુ યુનિટના નક્કી કરેલ કારપેટ એરિયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછો ક્ષેત્રફળની વધારે પડતી રકમ લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતાં ના વાર્ષિક વ્યાજ સહિત દિન ૪૫(પિસ્તાલીસ) સુધીમાં અમો લખી આપનારે / એક તરફવાળાએ આવી વધારાની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલહોય તો

તેવા વધારના ક્ષેત્રફળની રકમ લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ અંગે મૂળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન લખી આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

૫. વધુમાં સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ, ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જિસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજી તરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

૬. તેમજ સદરહુ મિલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ)માં એટલે કે કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહ્ય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદરહુ મિલકત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદરહુ મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે. તેથી અમો એક તરફવાળા તથા તમો બીજી તરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજૂતિ મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તેટલા સમચોરસમીટરના અવેજની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કમી ચુકવવાની રહેશે.

૭. સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજૂર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને યોજના પ્લાન પ્રમાણે પૂર્ણ કરવામાં આવશે. જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં. તેમ છતાં, જો યોજનાનું સૌંદર્ય જળવાઈ રહે, તેમજ તમામ સભાસદોના હિત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતોવખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેક્ટ, એન્જિનીયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એક તરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.

૮. તેમજ તમો બીજી તરફવાળાના સુચના મુજબ સદર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી

શકાતું હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એક તરફવાળા કરી આપીશું. તેમજ બીજી તરફવાળાને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલસામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજી તરફવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એક તરફવાળા વાપરવાની રહેશે. પરંતુ, તેના કારણે બીજી તરફવાળાને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૯. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેક્ટ્રોનિક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે. જે તમામ પેમેન્ટ "**KPR DEVELOPERS**" નામથી આપવાનો રહેશે. જે તમામ ચેકો/પે-ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફટ/ NEFT/RTGS/IMPSના ચુકવણીનું સ્થળ અમદાવાદ રહેશે. તેમજ તમો બીજી તરફવાળા જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એક તરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એક તરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજી તરફવાળાને આપીશું ત્યારે જ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનું ગણાશે નહીં. તેમજ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને કરો/કરાવો તો તે આથી રદબાદલ ગણાશે.

૧૦. વધુમાં અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ આજતારીખથી **તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૫** સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું છે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે. તેથી જ્યારે પણ સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખિત જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં, બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ઔડાના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી. યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો, તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે. પરંતુ, સદરહુ મિલકતની તમોને ડીસ્કાઉન્ટ કિંમતમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ હોઈ તમો બીજી તરફવાળાએ શરતોના પેરા-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજી તરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૧૧. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર મુદતમાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનો રહેશે. પરંતુ, જો કોઇ સંજોગોમાં માલસામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફતો આવવાના કારણે, યુદ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઇ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતોવખતના પરીપત્રો, સરક્યુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઇપણ કારણસર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયમ સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઇ સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે. તે અંગે કોઇ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં. પરંતુ, તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ સંપૂર્ણ સાથસહકાર આપવાનો રહેશે.

૧૨. એ રીતે ઉપર શરતોના પેરા-૧૦ અને ૧૧ માં દર્શાવેલ કારણોસર સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવા ઇચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખિત જાણ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કરવાનો રહેશે અને અમો એક તરફવાળા સદર લેખિત નોટીસ મળેથી દિન-૪૫ (પિસ્તાલીસ)માં તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એક તરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દિવસની અંદર બીજી તરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એક તરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એક તરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ. તેવી જ રીતે અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પૂર્ણ કરવાનુ રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા સમયસર બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૪. તેમજ સદરહુ મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જિસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઇત્યાદિ તમામ રકમ

ચુકવી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. તેમ છતાં, જો તમો બીજી તરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો નીચે પેરા-૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનુ ગણાશે.

૧૫. વધુમાં સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપીએ તો અમો એક તરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ. પરંતુ, તમો બીજી તરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દિવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એક તરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર છીએ.

(i) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને પંદર દિવસની લેખિત નોટીસ Regi.A.D./e-mail મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદ્દના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં, તમો બીજી તરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમયમર્યાદામાં ના ચૂકવી આપો તો, આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(ii) અને તેમ થતાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૨૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. તેમ છતાં, સદર ત્રીસ દિવસમાં તમો બીજી તરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(iii) વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજી તરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ રૂબરૂ સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઇ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજી તરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્ય બીજા કોઇને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજી તરફવાળાની કોઇપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(iv) ઉપર મુજબ નોટીસ આપ્યા છતાં; તેમજ અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતાં તમો બીજી તરફવાળા સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ બાનાખતનો કરાર રદ ના કરી આપો તો અમો એક તરફવાળા તે તમો બીજી તરફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ કરવા તથા તે સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાવવા હક્કદાર બનીશું. જેની તમો બીજી તરફવાળા આથી એક તરફવાળાને સત્તા, સંમતિ અને અધિકાર આપીએ છીએ.

૧૬. સદરહુ મિલકતનું બી. યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજી તરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૧ (એક) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવા અંગે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઇ ચાર્જિસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જિસ ભરપાઇ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી. યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદરહુ મિલકતનું મેઇન્ટેનન્સ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૭. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે. તેથી અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરીને બી. યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે. તેમજ બી. યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી. યુ. પરવાનગી વગર) સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે. જ્યારે વણવહેંચાયેલ હિસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજ્જે સોંપવાનો રહેશે.

૧૮. વધુમાં જો તમો બીજી તરફવાળા દેશ બહારના નાગરિક હોવ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ફોરેન એક્ચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે. તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઇ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે. તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતીનિયમોનો પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતોવખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે

કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે, તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગક કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે. તેમજ તેના પરિણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૧૯. તેમજ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદરહુ મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં. પરંતુ, તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજી તરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતીનિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદરહુ મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એક તરફવાળા જવાબદારી રહીશું નહીં.

૨૦. વધુમાં સદર યોજનામાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ઔડા પરવાનગી આપે તો તેવું બાંધકામ કરવા અંગે એક તરફવાળા સદર યોજનામા આવેલ લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનું ઉપયોગ કરી શકશે. તેમાં બીજી તરફવાળાએ કે અન્ય સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાની રહેશે નહીં.

૨૧. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટનેન્સ અર્થે એક તરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે. તેમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે. તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારાધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતોવખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે. તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ, તેમજ સદરહુ મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો, કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી

તરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકસાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૨૨. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નિતીનિયમોનો અને વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઇ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે. તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકત અન્ય કોઇને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજી તરફવાળાએ કે સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને અને તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઇ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨૩. સદરહુ મિલકતની બી. યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ, તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદરહુ મિલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ટેક્સ, ઔડાના ટેક્સ ઇલેક્ટ્રીક બિલો, વોટર બિલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્સ બિલો તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે. તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઇ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઇ ચાર્જિસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જિસ ભરપાઇ કરવાની રહેશે.

૨૪. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જિસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઇ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ મિલકતના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જિસ ચુકવવાના રહેશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો એક તરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

૨૫. વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(i) અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ દિનેશ બી. પટેલ, એડવોકેટનું તા.૧૨/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. તેમજ સદર યોજના પૂર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એક તરફવાળાનો છે.

(ii) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક તરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ઔડા તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે. તેમજ વખતોવખત સદર યોજના અંગે જે કોઇ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એક તરફવાળાએ મેળવી બી. યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

(iii) સદર યોજના પૂર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઇ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ઔડા કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી. યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(iv) તેમજ અમો એક તરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઇ શરતભંગ કરેલ નથી. તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઇ રાઇટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઇને કોઇ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઇ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજી તરફવાળાના હક્કોને નુકસાન થાય. તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એક તરફવાળા સામે કોઇ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઇ હુકમ નથી.

(v) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપીશુ. તેમજ રેરાના નિયમો મુજબ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવશે. તેમજ તે અંગે જે કોઇ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઇનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એક તરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે. જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(vi) સદર પ્રોજેક્ટને લગતાં આજદિન સુધીના તમામ ટેક્સ, બિલો, ચાર્જિસ ઇત્યાદિ અમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે. તેમજ બી. યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઇ ટેક્સ, બિલો, ચાર્જિસ ભરવાના થાય તે અમો એક તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(vii) સદરહુ મિલકત ટાઇટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદરહુ મિલકત અંગે અમોને આજદિન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઇ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

૨૬. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(i) સદરહુ મિલકતનુ બી. યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદરહુ મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે. તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારાધોરણનું પાલન કરવાનું રહેશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ઔડા, ટોરન્ટ પાવર લીમીટેડ/ યુ.જી.વી.સી.એલ., લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતીનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેઓ જે કોઇ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનો રહેશે.

(ii) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધિત ચીજવસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થોનો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધિત ચીજવસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાના નથી કે મુકવાના નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એક તરફવાળાએ કોઇ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂદ્ધની કોઈજ પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી. તેમજ એવી કોઇ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદરહુ મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકસાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ, તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકસાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતાં નુકસાન થાય તેમ છતાં, આવી કોઇ વસ્તુ તમો બીજી તરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઇ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઇ નિર્ણય લે તે તમો બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(iii) સદરહુ મિલકતના આંતરિક રીપેરીંગના કામો તમો બીજી તરફવાળાએ વખતોવખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે. તેમજ સદરહુ મિલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે. તેમાં કોઇ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ઔડા કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતીનિયમોનો કોઇ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં અને વખતોવખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ઔડા કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઇ નિર્ણયો લે તેનુ પાલન તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાનું રહેશે. તેમ છતાં, તે અંગે તમો બીજી તરફવાળા કોઇ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એક તરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઇ નુકસાન થાય તે પેનલ્ટી સહિત તમો બીજી તરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(iv) વધુમાં સદરહુ મિલકતની દિવાલો કોમન છે. તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં. એટલું જ નહીં, પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઇપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં. તેમજ બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલિકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલિકની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે. તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે જે કોઇ ડ્રેનેજ, પાઇપલાઈન તથા ઈલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદરહુ મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી.ને નુકસાન થાય - તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં અને કરે/કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકસાન થાય તો તે તમો બીજી તરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહિત ભરપાઇ કરવાનો રહેશે.

(v) વધુમાં દરેક મિલકતના વેચાણ લેનારાને તેમની મિલકતની આગળ એક તરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઇઝ અને આકારમાં પોતાની નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર યોજનામાં, બહારની દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઇપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિઓન લાઇટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઇપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર યોજનાના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો એક તરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(vi) તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમા રંગકામ કરવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં.

(vii) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઇનમાં તમો બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને કરો/કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.

(viii) સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળાએ રહેણાંકીય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ઔડા જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલાં લઈ શકશે.

(ix) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના માટે જે ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે. તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદરહુ મિલકતમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે. તેમ છતાં, જો તમો બીજી તરફવાળાને મિલકત માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતાં વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજૂરીઓ લેવી પડે તમો બીજી તરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે. તેમ છતાં, તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસૂર કરો અને તેના કારણે સદર યોજનાની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકસાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

(x) વધુમાં કુત્રિમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુદ્ધ, આંતરિક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી. તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી. યુ. પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યા સુધીનો અમો એક તરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસોયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય - તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં.

(xi) સદરહુ મિલકતના આજુબાજુ બીજી તરફવાળાએ કે સદરહુ મિલકતના વખતોવખતના માલિકોએ

કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે સદરહુ મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહીં અને સદર સ્કીમમા હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.

(xii) સદરહુ મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સી, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫(પંદર) દિવસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જિસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(xiii) ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્સ, વોટર ચાર્જિસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જિસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(xiv) વધુમાં બીજી તરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોના પેરા-૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં. તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતાં નથી. તેથી બીજી તરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમાં એક તરફવાળાનો હક્ક, હિત, હિસ્સો ચાલુ અને અબાધિત રહેશે.

(xv) વધુમાં બીજી તરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતોવખત સદર યોજનામાં આવી શકશે. તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દિન-૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખિતમાં એક તરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એક તરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વિકારશે અને જો તે સુચનો સ્વિકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખિત જાણ એક તરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી. તેમજ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એન્જીનિયરો સાથે ક્યારેક પણ કોઈ વાદવિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહીં કે તેમની સાથે સદરહુ મિલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(xvi) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજી તરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજી તરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી. એટલું જ નહીં, પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતાં નથી કે તેના માટે તમો બીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિ દાવાદુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદિ તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

૨૭. તેમજ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતીનિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે. જેમાંથી ૭૦% રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે. જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

૨૮. વધુમાં સદરહુ મિલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ, તમો બીજી તરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કિંમતના ૨૦% વસુલ લઈ તમો બીજી તરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

૨૯. વધુમાં એક તરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ **"સમૃદ્ધ પેલેસ"** એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં. પરંતુ, એક તરફવાળાને સદર નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૩૦. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી ઈત્યાદિ તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહીં અને તે

હરહંમેશા અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે. તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહકબજેદારો સાથે સહીયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજી તરફવાળાએ આપવાનો છે.

૩૧. વધુમા તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામા ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજી તરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે. એટલું જ નહીં, સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીંગ, સીડી, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે. પરંતુ, યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઈક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે. તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

૩૨. સદરહુ યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સરસામાન તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પ્રત્યેક મિલકતમાં પર્સનલ પાર્કીંગ આપેલ છે. તેથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીગ; પાર્કીગ એરીયામાં જ કરવાનું રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટટેટ પાર્કીંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ એરીયામાં જ કરવાનું રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હક્ક, હિત, હિસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કીંગની જગ્યા સર્વિસ એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે અને એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે. તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય - તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં.

૩૩. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક ક્લીયર થયેથી જ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે. સદર ચેક અથવા કોઈપણ

ચેક કોઈપણ કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ. તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પેટે જે કોઇ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૩૪. વધુમાં બીજી તરફવાળા તથા એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે UPC/Regi.A.D. થી કરવાના રહેશે.

૩૫. આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે કે તેના અમલવારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મા દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે. જે અમો એક તરફવાળા અને તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે. તેમજ એક તરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થે સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં સુધારા વધારા કરવાના હશે તો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળાએ પરસ્પર સમજૂતિથી લેખિતમાં કરવાનો રહેશે.

૩૬. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજી તરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે, તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૩૭. સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકસાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં, જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સંયુક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૩૮. આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

૩૯. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદવિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઇ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પરિશિષ્ટ-૧

જત રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨ (નિકોલ)ના તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નંબર ૧૬૨૩ ના બ્લોક/સર્વે નંબર ૫૮/૧ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૧૧૭ (વસ્ત્રાલ)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૩૨/૧ ની ૩૩૬૯ સમચોરસમીટર મલ્ટીપરપઝ હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ)ની બિનખેતીની જમીન ઉપર **KPR DEVELOPERS એ નામની ભાગીદારી પેઢી** દ્વારા રહેણાંકીય હેતુસારુ બાંધવામાં આવેલ **"સમૃદ્ધ પેલેસ"** એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક 'એ'** માં આવેલ **બંગ્લોઝ નં.** વાળી ક્ષેત્રફળ **સ.ચો.મી.**ના પ્લોટએરીયામાં આવેલ **સ.ચો.મી.** કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત યાને કે **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયાની ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોરના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, પ્લોટ તથા કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હક્કો સહિતની મિલકત.....

-: ખૂંટ ચારની વિગત :-

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ-૨

(પાર્ટ-એ)

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

૧. ક્લબ હાઉસ

૨. પાર્ટી લૉન

૩. દરેક મિલકતના નીચેના ભાગે ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે પાર્કિંગ

૪. વિશાળ ગાર્ડન

૫. કમ્પાઉન્ડ વોલ

૬. ડ્રેનેજ

૭. આર.સી.સી. રોડ

૮. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસીટી સાથે

૯. ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક

૧૦. ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન

૧૧. સિનીયર સીટીઝન સીટીંગ, ચિલ્ડ્રન એરીયા, CCTV કેમેરા, ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા, સ્કૂલ ડ્રોપ ઝોન.

(પાર્ટ-બી)

(સ્પેશીફીકેશન)

૧. ફલોરીંગ : ડ્રોઈંગ અને ડાઈનીંગ, કીચન એરીયામાં વીટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ તથા વોશ એરીયામાં કોટાસ્ટોન ફલોરીંગ

૨. કિચન : મીરર પોલીશ ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સિંક સાથે અને લિન્ટર લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો

૩. ઈલેક્ટ્રીફીકેશન : સીંગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ આર્કિટેક્ટના પ્લાન મુજબ જરૂરીયાત પ્રમાણેના પોઈન્ટ તથા ડ્રોઈંગ રૂમમાં ટી.વી. પોઈન્ટ.

૪. ટોઈલેટ/બાથરૂમ : કલર ગ્લેઝડ ડીઝાઈનર ટાઈલ્સ ફલોરીંગ તથા લીંટર લેવલ ડેડો UPVC, CPVC પાઈપનું કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે.

૫. વોલ ફીનીશ : બહારની બાજુ ડબલ કોટ સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર તથા પ્લાસ્ટર પર અમુક જગ્યા ટેક્ષ્ચર, એક્રેલીક વોટર કલર સાથે અને અંદર સીંગલ કોટ માલાપ્લાસ્ટર વોલપુટ્ટી સાથે

૬. બારી દરવાજા : મુખ્ય દરવાજો ડેકોરેટીવ તથા અન્ય ફલશ ડોર વુડન ફ્રેમ સાથે તથા પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનીયન સેક્શનની બારીઓ

એ રીતેના ઉપર પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતો કરાર કરી આપેલ છે.

૪૦. વધુમાં સદરહુ **"સમૃદ્ધ પેલેસ"**ના નામે ઓળખાતી યોજના તથા તેમાં આવેલ તમામ મિલકતોના રજિ. બાનાખત, રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તેને આનુષાંગિક લખાણો કરવા માટે તેમજ સદરહુ

યોજનામાં આવેલ મિલકતોના વહીવટ, વ્યવહારો કરવા માટે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમામ ભાગીદારો પૈકી એકશ્રી કનુભાઈ વેલાભાઈ દેસાઈને પાવર ઑફ એટર્નીનો લેખ સિરિયલ નં. .... થી તા.................... ના રોજ કરી આપેલ છે, જે પાવર ઑફ એટર્ની હાલમાં ચાલુ અને જારી છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એક્જીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર આજ તા.   /   /૨૦૨૩ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે.......................................મતુ   તત્રે.......................................શાખ

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનાર</u>   **<u>સાક્ષી</u>**

....

KPR DEVELOPERS એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર કનુભાઈ વેલાભાઈ દેસાઈ

....

ધી ઈન્ડિયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનાર</u>

ફોટોગ્રાફ

ડાબા હાથનો અંગુઠો

....

KPR DEVELOPERS એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર કનુભાઈ વેલાભાઈ દેસાઈ

<u>બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર</u>

ફોટોગ્રાફ

ડાબા હાથનો અંગુઠો

૧............................

ફોટોગ્રાફ

ડાબા હાથનો

અંગુઠો

૨............................

PLEASE KEEP THIS DOCUMENT SAFE