# :: બાનાખતનો કરાર ::

(કબજા વગરનો)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) તાલુકા સાબરમતીનાં ગામ મોજે ઉસ્માનપુરાની સીમમાં નંદીતા એપાર્ટમેન્ટ કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લિમિટેડ આવેલ છે. જે પહેલા ''નંદીતા એપાર્ટમેન્ટ'' ના નામથી ઓળખાતું હતું. જેનું હવે નવું ઓળખ માટેનું નામ **''નંદિતા સંપન્ન''** નક્કી કરેલ છે. તેમાં. .............. ફલોરનો ફલેટ નંબર. ............. ના બાંધકામવાળી મીલકત.

એકતરફવાળા :- **નંદિતા એપાર્ટમેન્ટ કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ**
લખી આપનાર :- **સોસાયટી લીમીટેડ**

PAN : AAFAN 1374 A

જે સોસાયટી સહકારી ગૃહમંડળીઓના કાયદા અન્વયે રજીસ્ટર્ડ નંબર. ઘ- ૩૫૩૪, તા. ૨૯-૧૨-૧૯૬૯ થી નોંધાયેલ ગૃહમંડળી છે.

**જેના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝ પર્સન,**
**ચેરમેન :- શ્રીમતી ચંદ્રાબેન ધીરજલાલ શાહ**

AADHAR : 5616 3294 7679
ઉ.વ. ૮૦, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો. ઘરકામ,
રહે. નંદીતા એપાર્ટમેન્ટ, નારણપુરા,
અમદાવાદનાં.

**સેક્રેટરી :- શ્રી પરેશભાઈ જગન્નાથભાઈ ઠાકર**

AADHAR : 4489 5679 9509
ઉ.વ. ૫૫, ધર્મે : હિન્દુ, રહે. નંદીતા
એપાર્ટમેન્ટ, નારણપુરા, અમદાવાદનાં.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતની કરારમાં “અમો લખી આપનાર”અને/ અગર “અમો અમારા” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. અને જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનારનો તથા લખી આપનારના સોસાયટીના હાલના તથા વખતો વખતના ચેરમેન, સેક્રેટરી, સભાસદો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :- ૧) ......................................
લખાવી લેનાર :-

PAN :
AADHAR :
ઉ.વ. ........., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો .................

૨) ......................................

PAN :

AADHAR :

ઉ.વ. ........., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો ................

બંને રહે. ..........................................

................................................. નાં.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતની કરારમાં "તમો લખાવી લેનાર" અને/ અગર "તમો તમારા" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. અને જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા લખાવી લેનારનાં હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

ત્રીજીતરફવાલા :- **માનવ ઓર્ગેનાઈઝર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ**

ડેવલોપર્સ :- PAN : AACCM 5104 G

એ નામની પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની જેની ઓફીસ. ૩૦૪,૩૦૫, ઈલાઈટ બીઝનેસ હબ, સોલા અમદાવાદમાં આવેલ છે. જેના વતી અને તરફથી તેના ડાયરેકટર :- **પ્રકાશ અમૃતભાઈ પટેલ**

PAN : ACIPP 5356 Q

AADHAR : 9211 8260 2331

ઉ.વ. ૫૧, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો. વેપાર, રહે. ઘાટલોડીયા, અમદાવાદનાં.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતની કરારમાં "ત્રીજી તરફવાળા-ડેવલોપર્સ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. અને જે શબ્દના અર્થમાં ત્રીજી તરફવાળા-ડેવલોપર્સનો તથા ત્રીજી તરફવાળા-ડેવલોપર્સના હાલના તથા વખતો વખતના ડાયરેકટરો, વહીવટદારો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(જત)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) તાલુકા સાબરમતીનાં ગામ મોજે ઉસ્માનપુરાની સીમના ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર. ૧૯, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર. ૬૧ પૈકી, ચોરસમીટર. ૨૬૪૬ ની બીનખેતીની જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વેમાં થતા સીટી સર્વે નંબર. ૧૦૦૬ થી ૧૦૨૧ ની જમીનમાં **નંદીતા એપાર્ટમેન્ટ કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લિમિટેડ** આવેલ છે. જે નારણપુરા, અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે. જે પહેલા **"નંદીતા એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતું હતું. જેનું હવે નવું ઓળખ માટેનું નામ **"નંદિતા સંપન્ન"** નક્કી કરેલ છે. તેમાં. ............. ફલોરનો ફલેટ નંબર. ............ ચોરસમીટર. ............ એરીયા (કે જેમાં કાર્પેટ એરીયા ચોરસમીટર. ............., વોશ એરીયા ચોરસમીટર. ............. તથા બાલ્કની એરીયા ચોરસમીટર. ............. નો સમાવેશ થાય છે.) ના ક્ષેત્રફળવાળી બાંધકામવાલી મીલકત (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ મુજબ) તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં મળવા પાત્ર ................... ચોરસમીટર વણ વહેંચાયેલ જમીનના વરાડે હક્ક સહીતની મીલકત જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ વાલી જમીન તેના માલીકોની પાસેથી નંદીતા એપાર્ટમેન્ટ કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડએ અલગ અલગ વેચાણ દસ્તાવેજોથી વેચાણ લઈ તેના વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે.સ.ર. સાહેબની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. આમ, ત્યારથી મજકુર જમીન મજકુર સોસાયટીના પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલી અને અને સોસાયટીએ તેના સભાસદો માટે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં પ્લાનપાસ કરાવી સભાસદો માટે ૩૦ ફલેટોનું બાંધકામ કરાવેલ. તે બાંધકામ જુનું જીર્ણ હાલતનું હોઈ સોસાયટીએ તેની જનરલ મીટીંગમાં સર્વાનુમત્તે ઠરાવ કરી તમામ સભાસદોની સંમતિથી નવું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ. તે અંગેનો ઠરાવ સોસાયટીમાં કરેલ છે.

મજકુર એકતરફવાલા સોસાયટી તથા તેના સભાસદોએ તેઓના જુના ફલેટ્સ જીર્ણ હાલતના થયેલા હોવાથી તેમજ પાર્કીંગની અગવડ હોવાથી જુનાં બાંધકામવાલા ૩૦ (ત્રીસ) ફલેટ્સ તોડીને નવું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ. તે બાબતના અવાર નવાર ઠરાવો કરેલ છે. અને તે ઠરાવો મુજબ સોસાયટીએ રી-ડેવલપમેન્ટ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

એકતરફવાલા નવું બાંધકામ કરાવવા સમર્થ ન હોવાથી સોસાયટીના સભ્યોએ તેવા કામકાજ કરવા સારૂ યોગ્ય તેમજ બાંધકામના જાણકાર વ્યક્તિઓ તથા તેઓની કંપનીના ડાયરેકટર્સ સાથે વાતચીત કરેલ અને તેમાં સર્વાનુમત્તે ઠરાવ કરી તેવું કામ કરવા અંગે ત્રીજીતરફવાલાની નિમણુંક કરેલ છે.

ત્રીજીતરફવાલાએ જુના બાંધકામ તોડી નવા બાંધકામવાલા ૪૬ (છેતાલીસ) ફલેટ્સ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. એ રીતે નક્કી થયા મુજબ સોસાયટીના સભ્યોએ તથા સોસાયટીની જમીનમાં ૩૦ (ત્રીસ) ફલેટ્સ હોવાથી દરેક ફલેટના ફાળે જમીનમાં હીસ્સો આવતો જે હીસ્સો નવા થનાર બાંધકામથી ૪૬ ફલેટ્સ થતા દરેક ફલેટના વરાડે જમીનમાં હીસ્સો ઓછો થશે તેની માહીતી તમામ સભ્યોને આપેલ છે. અને ડેવલોપર્સ તે મુજબ સ્થળ ઉપર બાંધકામ કરેલ છે. તે અંગે ત્રીજીતરફવાલા ડેવલોપર્સને તેઓના ખર્ચે ડેવલપ કરવા યાને સોસાયટી વતી ફક્ત ડેવલપમેન્ટ કરવાનું કામ સોંપવા માટેનો એક ડેવલપમેન્ટનો કરાર તા. ૨૪-૦૫-૨૦૨૩ ના રોજ અનુ.નં. ૧૧૯૬૫ થી અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના મે.સ.ર.સાહેબની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી જંત્રી મુજબ રૂા. ૨૬,૪૦,૦૦૦/- પુરા વાપરેલ છે. તે મુજબ સ્થળ ઉપર ડેવલપની સઘળી કામગીરી કરવા ત્રીજીતરફવાલા હક્કદાર છે. પરંતુ જમીનની માલીકી એકતરફવાલા સોસાયટીની રહેશે. તે અંગે ફક્ત ડેવલપમેન્ટના હક્કો ત્રીજીતરફવાળાને પ્રાપ્ત થયેલ છે. તે આધારે આ બાનાખતમાં ત્રીજીતરફવાલા ડેવલોપર્સ પક્ષકાર તરીકે સામેલ થયેલા છે. તેમજ બાંધકામ અંગેનો તમામ ખર્ચા ત્રીજીતરફવાલા ડેવલોપર્સએ કરેલ હોઈ નક્કી થયા તેમજ ડેવલપમેન્ટ કરાર મુજબ ત્રીજીતરફવાલાના ફાળે આવતા ફલેટ પૈકીના મજકુર મીલકતના આ બાનાખત બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં લખી આપેલ છે અને નક્કી થયા મુજબ તમામ અવેજ ત્રીજીતરફવાલાએ સ્વીકારેલ છે. મજકુર મીલકતના અંગે પ્લાન પાસ અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનએ હુકમ નંબર. : 08244/040423/A/7334/RO/M1 થી કરેલ છે.

મજકુર મીલકત અંગે ત્રીજીતરફવાલા ડેવલોપર્સએ RERA ACT 2016 અન્વયે નિતી-નિયમો મુજબ અમદાવાદ ખાતે રજીસ્ટ્રેશન માટે તા. - ૨૦૨૨ ના રોજ એપ્લાય કરેલ છે. જેનો નોંધણી નંબર. ............................. છે.

મજકુર મિલકત બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલા પાસેથી વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. અને તે અંગે અવાર-નવાર ત્રીજીતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા

વચ્ચે ચર્ચા વિચારણા કરવામાં આવેલ અને તે ચર્ચા વિચારણાના અંતે મજકુર મિલકત બીજીતરફવાલા એ રાજીખુશીથી પોતાની સંમતિથી ત્રીજીતરફવાલા પાસેથી વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. મજકુર મિલકત આજ અગાઉ એકતરફવાલા અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, બુકીંગ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી. તેમજ એકતરફવાલા આ બાનાખત કર્યા બાદ મજકુર મિલકત ઉપર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો કે બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં આવ સાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી. તેમજ મજકુર યોજના/સ્કીમની જમીન અંગેના તેમજ મજકુર મિલકત અંગેના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે. અને તે અંગેની પાકી ખાત્રી બીજીતરફવાલાએ કરી લીધેલ છે. તેમજ મજકુર જમીન અંગે આપવામાં આવેલ બિનખેતીની પરવાનગી તેમજ સદરુહ મીલકત ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાનોની પુરતી ચકાસણી બીજીતરફવાલાએ પોતે જાતે તથા નિષ્ણાંત મારફતે કરાવી લીધેલ છે. જેથી કરીને એકતરફવાલાએ તથા ત્રીજીતરફવાલાએ સદરુહ મિલકત અંગેના તેમજ મજકુર યોજના/ સ્કીમ અંગેના ટાઈટલ્સ અંગેની કોઈ કાર્યવાહી કરવાની બાકી રહેતી નથી. તે હક્ક અને અધિકારની રૂઈએ એકતરફવાલા તથા ત્રીજીતરફવાલાએ ''મજકુર મિલકત'' બીજીતરફવાલાને નીચે જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધીન રહીને વેચાણ આપવાનું તથા બીજીતરફવાલાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરીને આ બાનાખત કરાર કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

## -: શરતો અને સમજુતીઓ :-

એ) આ બાનાખતના કરારની મુદત આજરોજથી માસ : .......... સુધીની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

બી) મજકુર મિલકત એ ત્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાએ પરસ્પર સમજુતી અને બજારભાવ મુજબ કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂા.............**/- અંકે રૂપિયા ....................... પુરામાં નક્કી કરેલ છે અને તે કિંમત મજકુર મિલકત બીજીતરફવાલાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને નીચે જણાવેલ વિગતેથી બાના પેટે રકમ ચૂકવેલ છે.

## -: અવેજની વિગત :-

રૂા ............./-    પુરાનો ચેક નં. ........ તા. ........ ના રોજ ...................... ..................... બેંક .............. શાખાના અમોએ તમારી પાસેથી લીધેલ છે.

....................

રૂા............./-    અંકે રૂપિયા ............................................ પુરા

એ રીતે કુલ રૂા............. અંકે રૂપિયા ...................... પુરા અમોને પહોંચી ચુક્યા છે. જે દસ્તાવેજ વખતે અમારે તમોને મજરે આપવાનાં છે. અને બાકીની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવાની છે.

એ) મજકુર મીલકતના બાનાખતનો કરાર રજીસ્ટર થયા બાદ કુલ કિંમતના ૩૦% મુજબ થતી રકમ તમો લખાવી લેનારે ત્રીજીતરફવાલાને પુર્ણ કરી આપવાની છે.

બી) પ્લીન્થ લેવનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કુલ કિંમના ૪૫% મુજબ થતી રકમો તમો લખાવી લેનારે ત્રીજીતરફવાલાને પુર્ણ કરી આપવાની છે.

સી) તમો લખાવી લેનારે ત્રીજીતરફવાલાને પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦% રકમ ચુકવી આપવાની છે.

ડી) તમો લખાવી લેનારે ત્રીજીતરફવાલાને મજકુર મિલકત જ્યાં આવેલ છે. તેનુ ચણતર કામ પુર્ણ થયેથી તથા દિવાલો અંદરનું પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, બારી-બારણાનુ કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫% રકમ ચુકવી આપવાની છે.

ઈ) તમો લખાવી લેનારે ત્રીજીતરફવાલાને મજકુર મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ જગ્યામાં થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦% રકમ ચુકવી આપવાની છે.

એફ) તમો લખાવી લેનારે ત્રીજીતરફવાલાને મજકુર મીલકત જયાં આવેલ છે, તે બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેના ટેરેસીઝનુ કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫ % રકમ ચુકવી આપવાની છે.

જી) તમો લખાવી લેનારે ત્રીજીતરફવાલાને મજકુર મિલકત જયાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળી જોડાણો, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો વિગેરેનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫% રકમ ચુકવી આપવાની છે.

એચ) તમો લખાવી લેનારે ત્રીજીતરફવાલાને બાકીની ચુકતે રકમ મજકુર મિલકતની બી.યુ. પરમીશન અગર કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવેથી જગ્યામાં તેમજ મજકુર મિલકત ત્રીજીતરફવાલા દ્વારા તમો લખાવી લેનારને કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે તમો લખાવી લેનારે ત્રીજીતારફવાલાનો ચુકવી આપવાના છે

સી) સદરહુ મીલકતના નક્કી કરેલ અવેજની રકમ ઉપર વિગતે દર્શાવ્યા મુજબ નક્કી કરેલ બાંધકામના સ્ટેજ પ્રમાણે દર્શાવેલ હપ્તા મુજબ ચુકવવામાં લખાવી લેનારા એટલેકે બીજીતરફવાલા વિલંબ કરે તો ત્રીજી તરફવાલા કંપની તરફથી લખાવી લેનારા બીજીતરફવાલાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કે ઈમેઈલથી બાકી રકમ ચુકવવાની જાણ કરવામાં આવેથી બીજી તરફવાલાએ સદર નોટીસનો યોગ્ય જવાબ કે બાકી રહેતી રકમ પંદર દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે કસુર કે વિલંબ થયેથી લખાવી લેનારા બીજીતરફવાલાએ ત્યારબાદ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ઉપર ૮% પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

ડી) મજકુર મિલકત ઉપર બીજીતરફવાલા હાઉસીંગ લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે તેઓએ ત્રીજીતરફવાલાને અગાઉથી જાણ કરવાની રહેશે. અને એકતરફવાલા તથા ત્રીજીતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને મજકુર મિલકત અંગેના ઉપલબ્ધ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પુરા પાડવાના રહેશે અને તેવી હાઉસીંગ લોનની રકમ, તેનું વ્યાજ, દંડ ઈત્યાદિ રકમ ભરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.

ઈ) આ બાનાખતના કરારથી વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે કે બીજીતરફવાલાએ બુક કરાવેલ મજકુર મિલકત સિવાય અન્ય કોઈ બાંધકામવાળી મિલકત ઉપર બીજીતરફવાલાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્કો, અધિકાર રહેશે નહીં. તેમજ મજકુર યોજના/સ્કીમ અન્વયેની કોમન સગવડોનો ઉપયોગ બીજીતરફવાલાએ મજકુર યોજના/સ્કીમ સંપૂર્ણ રીતે પૂર્ણ થઈ જાય ત્યારબાદ જ કરવાનો રહેશે.

એફ) આ બાનાખતના કરારના અન્વયે મજકુર મિલકતનો રહેણાંકીય ઉપયોગ સિવાય બીજીતરફવાલા મજકુર મિલકતનો અન્ય કોઈ રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર હતા નહી કે રહેશે નહી, અને તેની આથી બીજીતરફવાલા પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે. ભવિષ્યમાં ફલેટના નંબરમાં જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાલાએ તેમાં કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાનો રહેશે નહી.

જી) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે મજકુર મિલકતનું બાંધકામ સંપૂર્ણ પણે ત્રીજીતરફવાલાએ તા. ૩૧-૧૨-૨૦૨૭ સુધીમાં પુરુ કરી સોંપવાનું રહેશે. પરંતુ જો અનિવાર્ય સંજોગો જેવા કે બાંધકામના માલસામાન સામગ્રીના અછત, લેબરની અછત, હુલ્લડ, તોફાનો, હડતાલ, દેવી કૃત્યો, ધરતીકંપ અન્ય કોઈ કુદરતી આફતો સરકારની પોલીસીમાં ફેરફારના કારણે તેવું બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરવામાં કોઈપણ જાતનો વિલંબ અગર ઢીલ થાય તો પરસ્પરની સમજુતીથી આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં વધારો કરી શકશે. ત્રીજીતરફવાલા બીજીતરફવાલાને વાર્ષિક ૮% લેખે બીજીતરફવાલા એ ચૂકવેલ રકમ ઉપર વ્યાજ ચૂકવશે અને આ રકમ જયાં સુધી ત્રીજીતરફવાલા બીજીતરફવાલાને સદર મિલકતનું પઝેશન ન સોંપે ત્યાં સુધી ચૂકવશે.

એચ) મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ ઉપરાંત બીજીતરફવાલાને સેસ તથા અન્ય સંલગ્ન અન્ય કરવેરાઓ ઈલેકટ્રી સીટી સપ્લાય ચાર્જીસ, માસિક મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ બીજીતરફવાલાની સુચના મુજબના વધારાના કામકાજ કે આંતરિક સુધારા અંગેના ખર્ચની રકમ ફાયર પ્રોટેકશન સીસ્ટમ કે સરકારશ્રી દ્વારા સૂચવવામાં આવે તે તમામ સુવિધાઓ અંગેની રકમ અલગથી ચૂકવી આપવાની રહેશે.

આઈ) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે મજકુર મિલકત પરત્વે બીજીતરફવાલાને મળતા હક્કો બીજીતરફવાલા ત્રીજીતરફવાલાની લેખિત સંમતિ સિવાય અન્ય કોઈને

કોઈપણ રીતે તબદીલ કરવા કે ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરવાને હક્કદાર નથી. તેમ છતાં જો બીજીતરફવાલા તેવું કોઈ વર્તન કરશે તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ બાતલ થયેલ ગણાશે અને ત્રીજીતરફવાલા મજકુર મિલકત અન્ય કોઈને તબદિલ કે ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે અંગે બીજીતરફવાલાનો કોઈ વાંધો તકરાર ચાલશે નહીં.

જે) મજકુર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જો કોઈ કાયદા અન્વયે કોઈ મંજુરીઓ કે પરવાનગીઓ મેળવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગીઓ બીજીતરફવાલા ખર્ચે અને જોખમે મેળવવાની રહેશે. આ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને એકતરફવાલાએ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાલાના નામનો કરી આપવાનો છે. અને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે મજકુરનો મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે.

કે) મજકુર યોજનાનું બાંધકામ ત્રીજીતરફવાલાએ હાલમાં સરકારશ્રીના હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ થયેલા પ્લાન મુજબ નિયમોનુસાર અને સ્પેશીફીકેશન મુજબ કરવાનું હાથ ધરેલ છે અને તેવું બાંધકામ હાલમાં ચાલુ છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીના બિલ્ડીંગ બાયલોઝમાં સુધારા વધારા થાય તે મુજબ બાંધકામના પ્લાનમાં ફેરફાર થાય તો તે મુજબના જરૂરી ફેરફાર કરવા ત્રીજીતરફવાલા હક્કદાર છે અને રહેશે. તેમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈપણ પ્રકારના વાંધા કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવાના રહેશે નહી.

એલ) મજકુર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી તથા પરચૂરણ ખર્ચ ઈત્યાદિ તમામ ખર્ચ લખાવી લેનારાએ ભોગવવાનો છે.

એમ) મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તમામ પ્રકારના મ્યુ. કોર્પોરેશન ટેક્ષ, કરવેરા, મહેસુલ કે અન્ય ટેક્ષો બીજીતરફવાલાએ ભરવાના છે.

એન) આ બાનાખતની શરતોનું પાલન કરવામાં આપણે પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ મતભેદ કે મનભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે.

અને લવાદે આપેલ ફેસલો/નિર્ણય આપણે પક્ષકારોએ માન્ય રાખવાનો છે અને તે ફેસલો/ નિર્ણય આપણે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

ઓ) આ બાનાખતના કરારથી સ્પષ્ટ કરવામાં આવેલ છે. આ બાનાખતની મુદતમાં બીજીતરફવાલા મજકુર મિલકત અંગે બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ લોન સહિત ચૂકવવામાં ઢીલ કરે તો ત્રીજીતરફવાલાને સાત-સાત દિવસના અંતરમાં બે નોટીસ આપવાનીરહેશે અને ત્યારબાદ પણ બીજીતરફવાલા અવેજ ની રકમ લોન સહિત ચૂકવવામાં ઢિલ અગલ વિલંબ કરે તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ બાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે અને બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને જે રકમ ચૂકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી રેરા એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ અન્વયે કાર્યવાહી કરી જરૂરી રકમો બાદ કર્યા પછી જે જે રકમ બાકી રહે તે રકમ ત્રીજીતરફવાલા એ બીજીતરફવાલાને પરત ચૂકવી આપવાની છે અને રહેશે ત્યારબાદ મજકુર મિલકત વેચાણ લેવાના હક્કો બીજીતરફવાલાને રહેશે અને તે અંગે બીજીતરફવાલા સામે કોઈપણ પ્રકારના હક્કદાવો ઉપસ્થિત કરવાને હક્કદાર રહેશે નહી અને મજકુર મિલકત ત્રીજીતરફવાલા અન્ય કોઈપણ ત્રાહિત વ્યકિત, શખ્સ, સંસ્થાને વેચાણ તબદીલ ટ્રાન્સફર કરવાને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહી.

પી) મજકુર મિલકતને મેઈનટેન કરવા સારૂ સોસાયટીમાં બીજીતરફવાલાએ ફરજીયાત પણે સોસાયટીમાં સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. અને સોસાયટી દ્વારા જે મેઈન્ટેનન્સની રકમ નક્કી કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચૂકવી આપવાની છે અને રહેશે તથા તેનો ખર્ચ બીજીતરફવાલાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે.

ક્યુ) પાર્કીંગ : -

સદર ''નંદિતા સંપન્ન'' ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના તમામ સભ્યો માટે કોમન પાર્કિંગ ની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. તેવા પાર્કીંગની વ્યવસ્થા તમામ સભ્યોએ કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે અને પાર્કિંગ બાબતે સદર યોજના કોઈપણ સભ્યોએ અમો લખી આપનાર વિરુધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાની રહેશે નહીં.

આર) પ્રોજેકટ - એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, હાલના પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ચોરસમીટર. **FSI** પ્રાપ્ત છે જ્યારે પ્રમોટરે ચોરસમીટર. **FSI** ની વાપરેલ છે જે પ્રાપ્ત છે અગર પ્રિમીયમના ચુકવણા અગર **GDCR** માં જણાવ્યા પ્રમાણે જુદી જુદી યોજનાના અમલથી **FSI** ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ થયેલ છે. પ્રમોટ તથા એલોટી કબુલ કરેલ છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

એસ) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૪૭૬૧.૭૬ ચોરસમીટર જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચૂકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનામાં લાગુ પડે છે. ૭૧૪૨.૬૩ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરો, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૭૦૪૨.૧૧ એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટ્સનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

ટી) સદર ''નંદિતા સંપન્ન'' એ નામની યોજનામાં સ્ટ્રકચર તમો લખાવી લેનાર જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના સ્ટ્રકચર બાબતે કબજો સોંપ્યાના તારીખથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન કોઈપણ માળખાંકીય ક્ષતિ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી ડેવલપર્સનો શીરે છે. અને રહેશે અને ત્યારબાદ જો કોઈપણ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો પ્રવર્તમાન કાયદા તથા રેરા કાયદા અંતર્ગત તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે તેમજ તમો લખાવી લેનારે મજકુર યોજનામાં આવેલ ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ કે સ્ટ્રકચર અન્વયે કોઈપણ પ્રકારનો ઈન્ટરનલ ફેરફાર કરવાનો નથી અને તેવો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર લખી આપનારની જાણમાં આવશે તો તેવો ફેરફાર અન્વયે રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર અમો લખી આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનાર વિરુધ્ધ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે તે નક્કી જાણશો....

યુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આખરી કારપેટ એરીઆની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પૂરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરિયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયાં બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરિયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતનો પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે જો ઠરાવ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૮% વ્યાજ ના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટ ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

વી) આ બાનાખતની શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વગેરે અરસ પરસ સંમતિથી લવાદ દ્વારા ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા કરવામાં આવશે.

ડબલ્યુ) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત કોઈ ટેકનીકલ કે લીગલી ફેરફાર કરવાનો થાય કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીના નિયમોમાં કોઈપણ ફેરફાર થાય અને તેના આધિન આ બાનાખતના કરારની શરતોમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવાનો થાય તો બંને તરફવાળાએ કબુલ મંજુર રાખવાનો છે.

એકસ) **SEVERABILITY**

વખતો વખત કાયદાના સુધારાના કારણે સદર બાનાખતની શરતો પૈકી કોઈ શરત દૂર થાય તો પણ આ બાનાખતની અન્ય તમામ શરતો ચાલુ રહેશે અને આજરોજના આ બાનાખતનો અંત આવેલ ગણાશે નહીં પરંતુ સદર બાનાખત ચાલુ અને અમલી રહેશે.

વાય) ત્રીજીતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલા લખાવી લેનારા એકબીજાની સંમતિથી આ બાનાખતના કરારની શરતોમાં ફેરફાર કરી શકશે.

૧) તમો લખાવી લેનારા તથા તમામ મીલકતના માલિકોએ પરસ્પર સહકારથી શાંતીપ્રીય રીતે વર્તવાનું રહેશે અને તેમ કરવામાં જો કોઈ કસુર થશે તો સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨) મજકુર ‘‘નંદિતા સંપન્ન’’ એ નામની યોજનામા દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી વિગેરે કે અન્ય કારણોસર બીલ્ડીંગને તથા શારીરીક માનસિક ઈજા થાય કે ખોડ આવે, તો તે માટે ભવિષ્યમા અમો લખી આપનારાને તમો લખાવી લેનારાના યુનીટને નુકશાન થાય અને અગર કોઈનુ મૃત્યુ થાય કે શારીરીક માનસિક ઈજા થાય કે ખોડ આવે, તો તે માટે ભવિષ્યમા અમો લખી આપનારાને તમો લખાવી લેનારાએ દીવાની, ફોજદારી કે અન્ય રીતે કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી ગણવાના નથી કે તે બાબતે કોઈ નુકશાન કે વળતર તમો લખાવી લેનારા કે તમારા વારસદારોએ માંગવાનુ નથી તેવુ તમો લખાવી લેનારા કે તમારા વારસદારોએ માંગવાનુ નથી તેવુ તમો લખાવી લેનારા આથી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમા સહીમતા કરી કબુલ કરી અમો લખી આપનારાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.

૩) અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે સદર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો લખાવી લેનાર, એલોટીને સોપીએ તે તારીખથી ૦૫ (પાંચ) વર્ષનો સમય દરમ્યાન તમો લખાવી લેનાર, એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમા કે એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમા આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેક્ટ કે સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા કોઈ ખામી અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર શક્ય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો તમો એલોટી અમો ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો તમો એલોટી અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનુ વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હક્કદાર રહેશો. પરંતુ સદર બીલ્ડીંગના બાંધકામમા અમો પ્રમોટરે સારી ગુણવતા વાળો માલ સામાન જેવો કે સીમેન્ટ, Send based blocks વીગેરે વાપરી સ્મુથ ફીનીશ કરી સારૂ બાંધકામ કરાવેલ છે તેમ છતા બ્લોકના ચણતરમા તેની Charactristics ના કારણે ક્રેક દેખાય તે બાંધકામની બાબતમા કોમન તેમજ બીનજરૂરી હોઈ તેમજ તેવી ખામી અગર સદર બીલ્ડીંગના પ્લાસ્ટરમા

કુદરતી વાતાવરણ જેવુ કે ઠંડી, વધુ ગરમી, વરસાદ, ધરતી કંપ, વાયબ્રેશન વિગેરેના કારણે તીરાડ અગર ક્રેક કે જે કુદરતી વાતાવરણના આધારે વખતો વખત થવાને કારણે દુર કરી શકાય તેમ ન હોઈ તેના માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર તેની ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશુ નહી અથવા તમો એલોટી મેળવવા હક્કદાર રહેશો નહી કે તમો મેળવવા હક્કદાર રહેશો નહી તેવુ તમો એલોટી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમા સહીમતા કરી આથી કબુલ કરો છો.

૪) તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો આજરોજ સોપેલ હોઈ આજથી સદર એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી તમારા પોતાના ખર્ચે કરવા રહેશે અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવ્યુ છે તે સમગ્ર બીલ્ડીગમા કે બીલ્ડીંગને એવુ કશુ જ કરશે કરાવશે નહીં જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે એના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશો કરાવશો નહી.

૫) વધુમા તમો એલોટી એવુ કશું જ કરશે કે કરાવશે નહી જે એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું છે તે બિલ્ડીંગ પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા મકાન કે એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમીયમ ચૂકવવા પાત્ર બને.

૬) તમો એલોટી ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકવા દેશે નહી.

૭) તમો એલોટી જે એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યું છે તે હેતુઓમાં તમો એલોટી દ્વારા ફેરફાર થવાને કારણે, સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/ અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી-ખર્ચ, વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

૮) મજકુર સમગ્ર સ્કીમ અંગે બીલ્ડીંગ યુઝ પરવાનગી યાને બી.યુ. પરવાનગી મળ્યા બાદ તમો લખાવી લેનારાએ સદર મીલકતમા રહેણાંકના હેતુ માટેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનારા કબુલ કરો છો.

૯) મજકુર સ્કીમની બાંધકામવાળી મીલક્તની મજબુતાઈની ચકાસણી સમાંતરે કરવાની હોય છે અંગે પાંચ વર્ષે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરીમા ફોર્મ નં. ૧૧ભરીને જમા કરાવવાનુ હોય છે. જેથી સદર ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાની ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો એલોટી તથા સદર સ્કીમના તમામ માલિકો/સભ્યોની સંયુક્ત રહેશે.

૧૦) આ બાનાખતની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૧) મજકુર બાનાખતની શરતોમા કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનુ અર્થધટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલી ઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમા તેવા વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ધડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ગાંધીનગર સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

ત્રીજીતરફવાલા પ્રકાશ અમૃતભાઈ પટેલ એ માનવ ઓર્ગેનાઈઝર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ ના ડાયરેકટરશ્રીની રૂઈએ આ બાનાખત કરી આપેલ છે તેમજ

એકતરફવાલા સોસાયટીએ આપેલ સત્તાની રૂઈએ ચેરમેન/સેક્રેટરી આ બાનાખત કરી આપેલ છે.

## -: પરીશીષ્ટ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-ર (વાડજ) તાલુકા સાબરમતીનાં ગામ મોજે ઉસ્માનપુરાની સીમના ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર. ૧૯, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર. ૬૧ પૈકી, ચોરસમીટર. ૨૬૪૬ ની બીનખેતીની જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વેમાં થતા સીટી સર્વે નંબર. ૧૦૦૬ થી ૧૦૨૧ ની જમીનમાં **નંદીતા એપાર્ટમેન્ટ કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લિમિટેડ** આવેલ છે. જે નારણપુરા, અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે. જે પહેલા **''નંદીતા એપાર્ટમેન્ટ''** ના નામથી ઓળખાતું હતું. જેનું હવે નવું ઓળખ માટેનું નામ **''નંદિતા સંપન્ન''** નક્કી કરેલ છે. તેમાં. .............. ફલોરનો ફલેટ નંબર. ............. ચોરસમીટર. ............. એરીયા (કે જેમાં કાર્પેટ એરીયા ચોરસમીટર. .............., વોશ એરીયા ચોરસમીટર. ............. તથા બાલ્કની એરીયા ચોરસમીટર. .............. નો સમાવેશ થાય છે.) ના ક્ષેત્રફળવાળી બાંધકામવાલી મીલકત (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ મુજબ) તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં મળવા પાત્ર .................... ચોરસમીટર વણ વહેંચાયેલ જમીનના વરાડે હક્ક સહીતની મીલકત.

જેના ખુંટચારની વિગત :-

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

તે બાબતનો બાનાખતનો આ બાનાખત આપણે સર્વે પક્ષકારોએ આપણી પોત પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી સંપૂર્ણ તનમનના સાવધાન પણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફ, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુકત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણા સર્વે પક્ષકારોના ડાયરેકટરો, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજૂર અને

બંધનકર્તા છે.

આ બાનાખતનો કરાર આજરોજ તારીખ........માહે............... સને ૨૦૨૩ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરવામાં આવેલ છે.

લખી આપનાર-એકતરફવાળા :-

નંદિતા એપાર્ટમેન્ટ કો-ઓપરેટીવ
હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડના
વતી અને તરફથી તેના,

ચેરમેન :- શ્રીમતી ચંદ્રાબેન ધીરજલાલ શાહ ..........................................

સેક્રેટરી :- શ્રી પરેશભાઈ જગન્નાથભાઈ ઠાકર ..........................................

ડેવલોપર્સ-ત્રીજીતરફવાળા :-

માનવ ઓર્ગેનાઈઝર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડના
વતી અને તરફથી તેના ડાયરેકટર :-
પ્રકાશ અમૃતભાઈ પટેલ ..........................................

ઉપરોક્ત સર્વેએ તેઓનું મત્તુ નીચે
જણાવેલ બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

૧) ..........................................

૨) ..........................................