

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

RERA REG. NO :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકો દશકોઈના મોજે ગામ ભુવાલડીની સીમમાં પ્લોક / સર્વે નં. ૫૯૮ (રી-સર્વે પહેલાના પ્લોક / સર્વે નં. ૫૭૫) ની ૬૧૬૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૧૨૦ (ભુવાલડી-કઠવાડા-કણભા-સીંગરવા) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૪ ની ૩૬૯૮ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ‘શિવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક’ એ નામથી ઓળખાતી ઔદ્યોગિક યુનિટોની યોજનામાં **પ્લોક નં. એ માં આવેલ શેડ નં..... વાળી** મીલકતનો વેચાણ કરવા અંગેનું કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર.

એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર / પ્રમોટર :-

શિવમ ઈન્ફા

(પાનકાર્ડ નં.AEPFS8238D)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વતી અને તરફથી તેના મુખ્ય અધિકૃત ભાગીદાર

જય હસમુખભાઈ ઘેલાણી

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

ઠેકાણું : ૨, વેદ બંગ્લોઝ, કેન્સ વીલા-૧૮ ની સામે,

નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦

“જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા, લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર, જમીન માલિક, ડેવલોપર, અમો, અમારા, પેઢી એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા તથા એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે”

બીજીતરફવાળા / વેચાણ લેનાર :-

૧).

ઉ.વ.આ. , ધંધો : , ધર્મે હિન્દુ,

(પાનકાર્ડ નં.)

૧).

ઉ.વ.આ. , ધંધો : , ધર્મે હિન્દુ,

(પાનકાર્ડ નં.)

રહે.

“જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા, વેચાણ લેનાર, લખાવી લેનાર, તમો, તમારા, એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે”

(૧)... રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકો દશકોઈના મોજે ગામ ભુવાલડીની સીમમાં પ્લોટ / સર્વે નં.૫૯૮ (રી-સર્વે પહેલાના પ્લોટ / સર્વે નં.૫૭૫) ની ૬૧.૬૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૨૦ (ભુવાલડી-કઠવાડા-કણભા-સીંગરવા) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૪ ની ૩૬૯૮ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ‘શિવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક’ એ નામથી ઓળખાતી ઔદ્યોગિક યુનિટોની યોજનામાં પ્લોટ નં.એ માં આવેલ શેડ નં..... ની જે આશરે ચો.મી. (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કિંગની વણવહેંચાયેલ ચો.મી. જમીન સહીત) અને તેમાં મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનું સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને માળીયુ ચો.મી. મળી કુલે ચો.મી. (કારપેટ) નું ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔદ્યોગિક હેતુના બાંધકામ વાળી મીલકત કે જે ને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં “સદરહુ મિલકત” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨)... સદરહું પ્લોક / સર્વે નં. ૫૯૮ (રી-સર્વે પહેલાના પ્લોક / સર્વે નં. ૫૭૫) ની ૬૧૬૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૧૨૦ (ભુવાલડી-કઠવાડા-કણભા-સીંગરવા) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૪ ની ૩૬૯૮ ચો.મી. બિનખેતીની જમીનને કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના તા. ૧૯-૦૮-૨૦૧૯ ના રોજના હુકમ નં. ૮૫૨/૦૭/૦૮/૦૧૫/૨૦૧૯ મુજબ બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડના હક્કપત્રક નં. ૬ માં ફેરફાર નોંધ નં. ૭૩૫૫ થી તા. ૧૯-૦૮-૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

(૩)... ત્યારબાદ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકો દશકોઈના મોજે ગામ ભુવાલડીની સીમમાં પ્લોક / સર્વે નં. ૫૯૮ (રી-સર્વે પહેલાના પ્લોક / સર્વે નં. ૫૭૫) ની ૬૧૬૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૧૨૦ (ભુવાલડી-કઠવાડા-કણભા-સીંગરવા) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૪ ની ૩૬૯૮ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન તેના માલીક (૧) ભીખાભાઈ દેવજીભાઈ બોઘાણી તથા (૨) પરસોત્તમભાઈ ગોબરભાઈ કાકડીયા પાસેથી અમો લખી આપનાર યાને કે **શિવમ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ** રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ વેચાણ રાખેલ. જેની નોંધણી અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૪૬૦૪ થી તા. ૨૩-૦૨-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધણી કરાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૭૯૮૩ થી તા. ૦૬-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ જે નોંધ તા. ૦૬-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૪)... તે રીતે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકો દશકોઈના મોજે ગામ ભુવાલડીની સીમમાં પ્લોક / સર્વે નં. ૫૯૮ (રી-સર્વે પહેલાના પ્લોક / સર્વે નં. ૫૭૫) ની ૬૧૬૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૧૨૦ (ભુવાલડી-કઠવાડા-કણભા-સીંગરવા) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૪ ની ૩૬૯૮ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર યાને કે શિવમ ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ લેખમાં “સદરહું જમીન” એ રીતેના શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે.

(૫)... ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં અમો લખી આપનારે ‘શિવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક’ નામથી ઔદ્યોગિક હેતુ માટે શેડો બનાવવાની યોજના મુકેલ છે. અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા યુનિટોના પ્લાન મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં રજુ કરેલ અને જેમાં ઔડા દ્વારા તેમની કચેરીનાં તા. ૧૯-૦૬-૨૦૨૨ ના રોજ રજાચિઠી નં. **1114BP22230145**, એપ્લીકેશન નં. **1114BDP22230192** થી પ્લાન મંજૂર કરી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે.

(૬)... ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પરવાનગીઓ મુજબ અમો લખી આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના વિકાસ કરેલ અને કુલ ૨૭ (સત્યાવીસ) શેડોનું બાંધકામ કરવાની યોજના મુકેલ છે. જે હાલમાં ‘શિવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક’ તરીકે ઓળખાય છે.

(૭)... વધુમાં અત્રેના એકતરફવાળાએ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન નિતી-નિયમોને આધીન રહીને (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (રેરા) અન્વયે સદર પ્રોજેક્ટ નો તા..... ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં..... થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે.

(૮)... તમો લખાવી લેનારે સદર યોજનામાં સભાસદ થતા અગાઉ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અન્વયે તથા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટમાં દર્શાવેલ તમામ ડોક્યુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત સદર યોજનાની જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨, ૮ - અ તથા ગામ નમુના નં. ૬ મુજબના તમામ હક્કપત્રકોની તાજેતરની પ્રમાણિત નકલો તથા નામદાર જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ ખીનખેતીની પરવાનગીની પ્રમાણિત નકલો તથા મંજુર થયેલ પ્લાન અંતર્ગત સદર યોજનાના બાંધકામ માટે તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ સ્પેશીફિકેશન તેમજ આર્કિટેક્ટ - એન્જીનીયર કંટારીયા વજુભાઈ છનાભાઈ દ્વારા સદર યોજનાના બાંધકામ સંબંધી તૈયાર કરવામાં આવેલ સ્ક્રુઅર ડીઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન, ડી-ટેઈલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલો, તેમજ એડવોકેટશ્રી તરફથી સદર જમીનના હક્ક પત્રકો સંબંધીત આપવામાં આવેલ ટાઈટલ ઓપીનીયન સર્ટિફિકેટની પ્રમાણિત નકલ તેમજ ઔડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ પ્લાનોની પ્રમાણિત નકલો મેળવીને તેનો ઉંડાણપુર્વક જાતે તથા જે તે વિષયનાં નિષ્ણાંતો પાસે તેની ચકાસણી કરાવી તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ જ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો.

(૯)... ઉપરાંત તમો બીજીતરફવાળાની સુચના અને જરૂરીયાતોને ધ્યાનમાં રાખીને મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તેમજ ફેસીલીટીઝ જેવી કે કોમન બોર, અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ, તેને લગતી પાઈપ લાઈનો, રોડ, રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટો, નળગટરના કનેક્શનો, ફાયર સેફ્ટી (જેનું સર્ટિફિકેટની પ્રમાણિત નકલ આપેલ છે), તેમજ પાર્કીંગ વિગેરે સુવિધાઓ તેમજ બીજીતરફવાળાને ફાળવવામાં આવનાર મજકુર યુનિટના બિલ્ડઅપ એરીયા, સુપર બિલ્ડઅપ એરીયા, કારપેટ એરીયા, તેમજ બીજી તરફવાળાને ફાળવેલ યુનિટના ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી.કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફ્લોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઈલ્સકામ, ઈલેક્ટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, બેકઅપ ઈલેક્ટ્રીસિટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું

કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી નિયમીત રીતે અવાર-નવાર તેમજ વારંવાર જાતે તેમજ તજજ્ઞો પાસે કરાવેલ છે, જે અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ સમયાંતરે- વારંવાર જઈને સદર યોજનામાં સમયબદ્ધ અને ઉચ્ચ ગુણવત્તા સભર માલ- સામાન તેમજ કુશળ કારીગરો દ્વારા કરવામાં આવેલ બાંધકામની જાત માહિતી મેળવી તેમજ મિલકતના તજજ્ઞો પાસે સદર યોજનાના બાંધકામ તેમજ ટાઈટલ્સ સબંધી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તેમજ નિષ્ણાંત આર્કિટેક્ટ તથા એન્જનીયર મારફતે સદર યોજનાના બાંધકામની સંપૂર્ણ ઝીણવટ ભરી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તે અંગે સંપૂર્ણ સંતોષ થયા બાદ તેમજ સદર યોજનામાં બીજી તરફવાળાની તમામ જરૂરીયાતો સંતોષતી હોઈ બીજીતરફવાળા સદર યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાઈને મીલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧૦) ... તે રીતે તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા અમો એકતરફવાળાનો મજકુર મિલકતની ખરીદી કરવા સાફ સંપર્ક કરેલો, અને જરૂરી વાટાઘાટો બાદ પોતાની સંપૂર્ણ રાજીખુશીથી સદર ‘શિવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક’ એ નામથી ઓળખાતી ઔદ્યોગિક યુનિટોની યોજનામાં બ્લોક નં.એ માં આવેલ શેડ નં..... ની જે આશરે ચો.મી. (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કિંગની વણવહેંચાયેલ ચો.મી. જમીન સહીત) અને તેમાં મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનું સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને માળીયુ ચો.મી. મળી કુલે ચો.મી. (કારપેટ) નું ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔદ્યોગિક હેતુના બાંધકામ વાળી મીલકત કે જેનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન નિતી- નિયમોને આધીન રહીને કરેલ/ કરાવેલ છે, તે જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિ વાળી મીલકત બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા પાસેથી કુલ કિંમત રૂા..... / - અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે, અને નીચેની વિગતે બાના તથા અવેજ પેટેના ચેક અમો લખી આપનારના નામના લઈ આજરોજ અમોએ તમોને નીચેની શરતોને આધીન આ બાનાખત કરી આપી બાનાની રકમ મળ્યાની પહોંચ આથી કબુલ કરીએ છીએ. જ્યારે વેચાણ અવેજની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ તમોએ અમોને નીચે જણાવેલ મુદતમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

બાના પેટે ચુકવાયેલ અવેજની વિગત

રકમ	ચેક નંબર	બેકનું નામ / શાખા	તારીખ
-----	----------	-------------------	-------

બાનાખતની શરતો

(૧)... આ બાનાખતના લેખથી નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોને આધીન બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળેથી તા. ૩૧-૧૨-૨૦૨૪ સુધીમાં અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને મજકુર મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો છે, પરંતુ તે અગાઉ બીજીતરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા બાદ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવાનો છે. પરંતુ સરકારી કાયદાઓ અગર નિયમોને અગર કોઈપણ કાયદાઓ ફેરફારને કારણે અગર કોઈ કુદરતી આફતો જેવી કે હોનારત, ધરતીકંપ, પુર, અતિ ભારે વરસાદ, અગર માનવ સર્જીત આફતો અગર સમસ્યાઓ જેવી હુલ્લડ, કોમી તોફાનો, આંદોલનો, મજુર હડતાળ, જીવલેણ ચેપી રોગો જેવા કે સ્વાઈન ફ્લુ, કોરોના, તેમજ ભવિષ્યમાં નવી ઉપસ્થિત થનાર મહામારીના કારણે તેમજ કાચા માલ સામાનના ભાવોમાં અસામાન્ય વધારો અગર ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ દ્વારા કંઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે સરકારી અથવા અર્ધસરકારી તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાના હુકમો, ભારત ભરની કોઈપણ કોર્ટના હુકમો વિગેરે જેવા સંજોગોમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય અને તેવી સમસ્યાઓના નિવારણમાં જેટલો સમય લાગશે તેટલો સમય અત્રેના પક્ષકારોએ અંદરો અંદરની સમજુતીથી સમય મર્યાદાનો વધારો માન્ય ગણવાનો છે અને રહેશે. મજકુર શરતએ આ બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે. જેનું બંને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક એમ.સી.આર.એલ. + ૨% મુજબ વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખત ના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક એમ.સી.આર.એલ. + ૨% મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવાનું રહેશે.

(૨)... મજકુર મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાએ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે પરંતુ બીજીતરફવાળા દ્વારા બાકી રહેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થયેથી અગર ચુક કરવામાં આવશે તો બાકી રહેલ અવેજની રકમ ના વિલંબ સમય પ્રમાણે એકતરફવાળા વધુ સમય આપવાનું નક્કી કરે તો માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCRL), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે બીજીતરફવાળાએ બાકીનો વેચાણ અવેજ એકતરફવાળા દ્વારા નિર્ધારિત કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાનો છે. જે અંગેના તમામ નિર્ણયોના અધિકારો એકતરફવાળાના અબાધિત રહેશે. તેમ છતાં બીજીતરફવાળા દ્વારા સળંગ ૩ હપ્તાથી વધારેનું પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે, તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાના આપેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એડી મારફતે અગર ઈ-મેલ દ્વારા અગર મોબાઈલ વોટ્સએપ પર અગર અન્ય ઇલેક્ટ્રોનિક્સ

માધ્યમના સહારે નોટીસ પાઠવીને દિન-૧૫ માં આ બાનાખતની કરારની શરતોના ભંગ બદલની જાણ કરશે. અને સદર મુદત વીત્યે બીજી તરફવાળા બાનાખતની શરતો મુજબ વર્તન કરવા કોઈ જવાબદારી સ્વીકારશે નહીં તો તેવા સંજોગો એક તરફવાળામાં સદર બાનાખતનો અંત આણશે. અને તેનાથી એકતરફવાળાને જે કાંઈપણ નુકશાન થશે તેની વસુલાત બીજી તરફવાળાની રકમમાંથી મજરે કાઢ્યા બાદ રદ કર્યાના ૩૦ દિવસમાં બીજી તરફવાળાને પરત કરશે.

(૩)... તે જ પ્રમાણે બીજી તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં રકમ ચુકવી આપવામાં આવે તેમ છતાં એકતરફવાળા મજકુર મિલકતનો કબજો નિયત સમયમાં સુપ્રત કરવામાં આનાકાની-અગર નિષ્કાળજી દાખવે તો બીજી તરફવાળાએ એકતરફવાળાને જેટલી રકમ ચુકવેલ હોય તેટલી જમા રકમ ઉપર માજીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCRL), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી દરેક માસ ચુકવી આપવાની રહેશે.

ક્રમ	ચુકવણીનો સમય	હાપ્તાની રકમ
૧.	બુકિંગના ૧ માસમાં	કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦% રકમ
૨.	બિલ્ડીંગ પ્લીન્ય કમ્પ્લીશન વખતે	કુલ વેચાણ અવેજનાં ૪૫% રકમ
૩.	બિલ્ડીંગ આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦% રકમ
૪.	પ્લમ્બીંગ તથા ગટરના કામ પુર્ણ	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫% રકમ
૫.	બારી-દરવાજા લગાવતા સમયે	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦% રકમ
૬.	ફ્લોરીંગના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫% રકમ
૭.	કલર, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૦% રકમ
૮.	એલીવેશન વખતે પુર્ણ	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫% રકમ
૯.	પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે	કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦૦% રકમ

(૪)... મજકુર યુનિટની બાકીની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો એકતરફવાળાને ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સદર યુનિટનું પઝેશન લેતા પહેલા ચુકતે હિસાબે ચુકવી આપવાની રહેશે અગર તમો લખાવી લેનારે સદર યુનિટની સામે કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા કે બેંકોમાંથી લોન મેળવી બાકીની રકમ એકતરફવાળાને સદર બાનાખતની મુદત પુરી થતાં અગાઉ ચુકવી આપો તેમાં અમો લખી આપનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમાં અમારી સંમતી છે.

(૫)... મજકુર બાનાખતની મજકુર યુનિટનો કબજો અમોએ તમોને સોંપેલો ગણવાનો નથી પરંતુ મજકુર યુનિટનો કબજો અમારે તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપવાનો રહેશે.

મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અને બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી ૫ (પાંચ) વર્ષે દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે એ જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધિન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

(૬)... અમો વેચાણ આપનારએ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મજકુર મિલકતનાં બાંધકામને કોઈપણ રીતે અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના હાનીકર્તા કૃત્યો કર્યા નથી. પરંતુ સંજોગોવસાત બાંધકામનો કબજો સુપ્રત કર્યા પછીના ૫ વર્ષ સુધીના સમયગાળા દરમ્યાન તમો બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટમાં માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચર ડિફેક્ટ) સંદર્ભમાં કોઈ ખામી જણાય તો તેવી ખામી અમો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની છે, પરંતુ સંજોગોવસાત તેવી ખામી દુર કરવી શક્ય ન હોય તો એકતરફવાળાએ તથા બીજી તરફવાળાને અધિનિયમ અન્વયે સમજુતીથી ખામીના સંદર્ભમાં જે વળતર નક્કી કરવામાં આવે તેવું વળતર બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાનું છે પરંતુ જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અગર એકતરફવાળાના નિયંત્રણની બહાર હોય તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, અગર કારીગરી અગર ગુણવત્તા અગર સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા કોઈપણ પ્રકારનું વળતર આપવા બંધાયેલા નથી.

(૭)... અત્રેના એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા એવી સ્પષ્ટ ચોખવટ અને સમજૂતી કરવામાં આવેલ છે કે સદરહું યુનીટ અને કોમન સુવિધાઓમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી કે યુનિટમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કે હથોડાના ઘા મારીને કોઈપણ ખીલા-ખીલીઓ ફીટ કરવાની નથી, કોર કટીંગ કે ડ્રીલીંગ કે ગ્રાઉટીંગ કરવાનું નથી. કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં કેક પાડવાના / ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાની સંપૂર્ણ શક્યતાઓ રહેલી છે. તેથી આવા કોઈપણ કૃત્યના કારણે યુનિટમાં કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખાલી ઉપસ્થિત થાય તો તેવી કોઈપણ ખામી માટે એકતરફવાળાને આ લેખના પેરા-૬ મુજબ જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં. પરંતુ તે અંગેની સઘળી જવાબદારી બીજીતરફવાળાઓની એકલાની જ છે અને રહેશે. અને તેવા તમામ નુકશાન બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે દુર કરવાનું છે.

(૮)... તમો લખાવી લેનાર અમો એકતરફવાળાને મજકુર યુનીટની બાકીની રકમ બાનાખતમાં જણાવેલ મુદતમાં ચુકવી આપો ત્યારબાદ જ અમોએ તમોને મજકુર યુનીટનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપી તમો લખાવી લેનારના નામે અમો લખી આપનારે મજકુર યુનીટના વગર વહેંચાયેલ વરાડે મળવાપાત્ર જમીનના માલીકી હક્કોનો તથા એકતરફવાળાએ કરેલ સદર યુનીટની બાંધકામના ક્ષેત્રફળ પ્રમાણેનો **પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ અમારા પોતાના ખર્ચે અમારા એડવોકેટ મારફતે કરી આપવાનો રહેશે.**

(૯)... સદર યોજનાના સભાસદો માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ પુરતા પ્રમાણમાં પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે, જેથી સદર યોજનાના સભાસદોએ ઘરેલુ મોટર વ્હીકલ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ યોજનાના અન્ય સભાસદોને અડચણ ન પડે તે રીતે સાથ-સહકારથી વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પોતાના નિર્ધારિત સ્થાન ઉપર પોતાનું વાહન વ્યવસ્થિત રીતે પાર્ક કરવાનું રહેશે.

(૧૦)... એકતરફવાળા દ્વારા એવી સ્પષ્ટ કબુલાત આપવામાં આવે છે, એકતરફવાળા દ્વારા કરાર કરે તે પછી તેઓ સદર મિલકત ગીરો મુકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવા કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સહમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૧)... અત્રેના એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી ભરોસો અને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈપણ જાતનો ચાર્જ, લીયન, બોજો, ગીરો કે અન્ય કોઈપણ રીતે બોજામાં નાંખેલ નથી, કે મજકુર જમીન ઉપર ભારત સરકાર દ્વારા માન્ય કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા જેવી કે બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, ફાયનાન્સ પેઢીનો પણ કોઈપણ જાતનો બોજો રાખેલ નથી, કે મજકુર યોજનાની જમીન કે તેની કોઈપણ મીલકત ઉપર સંવિધાન દ્વારા સ્થાપિત કોઈપણ કાયદાકીય કે ન્યાયવિષયક કોઈપણ બાબતે કોઈપણ જાતની દાવા-દુવી, કેસો કે લીટીગેશનો ચાલતા નથી, કે મજકુર યોજનાની જમીન સંબંધી કોઈપણ ન્યાયિક કે અર્ધ ન્યાયિક કોર્ટ, કચેરી તરફથી કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ બજેલ નથી. તેથી મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન સંપૂર્ણપણે બોજામુક્ત છે તેવી ખાત્રી આપેલ છે, ઉપરાંત મજકુર મીલકત અંગેના અમો એકતરફવાળી પેઢીના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટબલ તેમજ બોજા રહીત છે તે મતલબનું ટાઈટલ્સ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટની પ્રમાણિત નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે. જેની તમોએ ખાત્રી અને ચકાસણી કરી સદર મીલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧૨)... અત્રેના એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૨૬૪૫.૬૦ ચો.મી. જ છે, અને એકતરફવાળાએ પ્રીમીયમની ચુકવીણ કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ 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 નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. ૨૫૦૩.૮૫ ચો.મી. મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં એકતરફવાળાએ, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૨૫૦૩.૮૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે, અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે, અને યુનિટોનું વેચાણ કરવાના છે, તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર એકતરફવાળાની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે બીજી તરફવાળાએ ઉક્ત યુનિટ ખરીદવા સંમત થયા છે. પરંતુ સદરહું યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ સોસાયટી સોંપણી કર્યા બાદ એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે.

(૧૩)... આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરત મુજબ મજકુર યુનિટનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સમક્ષ સત્તા મંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ એકતરફવાળા, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવા જોઈશે નહીં. એકતરફવાળા દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ વધુ નાણાં, બીજીતરફવાળાએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCRL), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, એકતરફવાળા ચુકવણી ના કરવામાં આવેલા આયોજનનાં ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, બીજી તરફવાળા પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧૪)... મજકુર બાનાખતવાળી યુનિટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીના કોઈપણ નિયમોને આધીન વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા દંડ તથા સદરહું યુનિટ અંગે પાવર ચાર્જ, પ્લાન પાર્સીંગ ખર્ચ, પાણી કનેક્શન ચાર્જ અંગેના તમામ ખર્ચ અમો લખી આપનારે ભોગવવાના રહેશે.

(૧૫)... સદરહું 'શિવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક' એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીની રચના કરવામાં આવશે તો તમો લખાવી લેનાર તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ સભાસદો સદરહું સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીમાં ફરજિયાત સભ્યપદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે. તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તમામનું તમો લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતમાં સહી મત્તા કરી કબુલ કરો છો.

(૧૬) ... આથી અત્રેના બીજીતરફવાળા એક તરફવાળાને લેખિતમાં ખાત્રી આપે છે કે.....

(એ) બીજીતરફવાળા તેઓને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટનું તથા સદરહું સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચ ખુબજ સારી રીતે કરવા માટે બંધાયેલા છે. અને સદરહું યોજના સંકુલ અને પોતાના યુનિટ ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે, તેમજ સદરહું યુનિટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલંત, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા વાતાવરણને આપત્તિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીજવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહીં કે રાખશે નહીં.

(બી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાના યુનિટમાં આવેલ કોમન સુખ-સગવડતાઓ જ્યાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી કોઈપણ લીકેજ થતું ન હોવાથી વેચાણ દસ્તાવેજથી તારીખ પછી પણ ઉપર જણાવેલ જગ્યાઓએ પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે, અને પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય તેવો પદાર્થ છે, જેથી તમો તરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનિટનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલીકોને અથવા સહ યુનિટ હોલરોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે. જેથી તેની યોગ્ય જાળવણી અને દરકાર રાખવાની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે, અને રહેશે.

(સી) તે રીતે ઉપરોક્ત પેરા-બી માં જણાવ્યા ઉપરાંત બીજી તરફવાળાના કોઈપણ કૃત્ય જેવા કે તેઓને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટની યોગ્ય સાફ-સફાઈ તેમજ જાળવણીના અભાવે તેમજ બીજીતરફવાળાને ફાળવેલ યુનિટમાં કોઈપણ ડ્રીલીંગ કે ગ્રાઉટીંગ કરવામાં કે હથોડાના ઘા મારવામાં આવે, જેનાથી તેઓના ફાળવેલ યુનિટ તથા તેને અડીને આવેલ બીજા યુનિટની સહદિવાલોના પ્લાસ્ટરમાં તિરાડો પડે, ટાઈલ્સ ઉખડી/તુટી જાય અગર સદર યોજનાના બીમ, સ્ટ્રક્ચર વિગેરેને નુકશાન થાય તો તેવા કોઈપણ કૃત્ય બાબતે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહીં કે ઠેરવી પણ શકાશે નહીં. જેથી ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે અગર બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે ભવિષ્યમાં તમો બીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે તેઓને ફાળવેલ યુનિટ કે યોજનાની કોમન દિવાલો, બીમ, સ્ટ્રક્ચર કે યુનિટની સ્ટેબીલીટીને અસર કરતું કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે, અને તેવા સંજોગોમાં આવું રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે. તેમાં એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(ડી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહું મિલકતમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજિયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.

(ઈ) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનિટમાં કે સદરહું સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહીં.

(એફ) વધુમાં, સદરહું યોજના અંગે તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જ ઇત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી તમો બીજીતરફવાળાએ ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસમાં ચુકવી આપવાની છે.

(જી) એક તરફવાળા દ્વારા સદર યોજના સબંધી જે કોઈપણ લાયસન્સો અને પરવાનગીઓ મેળવેલ હોય તેવી તમામ પરવાનગીઓ તેમજ લાયસન્સો બીજીતરફવાળાઓએ અન્ય સભાસદો સાથે મળીને નિયમાનુસાર તેના નિયમ સમયે રીન્યુ કરવાના રહેશે. તેમજ એકતરફવાળા દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ ફ્રીલીટીઝને પણ નિયમીત સમયે સર્વિસ તેમજ જરૂરી રીપેરીંગ તેમજ મરામત કરાવવા અંગેની સઘળી જવાબદારી બીજી તરફવાળાની તથા સર્વિસ સોસાયટીની સંયુક્ત છે, અને રહેશે.

(૧૭)... એકતરફવાળા તરફથી લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળા તેઓને ફાળવેલ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજી તરફવાળા કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનિટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનિટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે, અને રહેશે.

(૧૮)... સદર યોજનાની તમામ સહીયારી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની સંપૂર્ણ માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે, અને તેવી તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સદર સોસાયટીની સોંપણી સમયે સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાની સઘળી જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે.

(૧૯)... આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલીપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે 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)... જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારી અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે. પરંતુ તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકારો ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. આ લેખનું કાયદાનું ક્ષેત્રફળ અમદાવાદ પુરતુ સીમીત રહેશે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકો દશકોઈના મોજે ગામ ભુવાલડીની સીમમાં પ્લોટ/સર્વે નં.૫૯૮ (રી-સર્વે પહેલાના પ્લોટ/સર્વે નં.૫૭૫) ની ૬૧૬૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૨૦ (ભુવાલડી-કઠવાડા-કણભા-સીંગરવા) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૪ ની ૩૬૯૮ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ‘શિવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક’ એ નામથી ઓળખાતી ઔદ્યોગિક યુનિટોની યોજનામાં પ્લોટ નં.એ માં આવેલ શેડ નં..... ની જે આશરે ચો.મી. (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કિંગની વણવહેચાયેલ ચો.મી. જમીન સહીત) અને તેમાં મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનું સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને માળીયુ ચો.મી. મળી કુલે ચો.મી. (કારપેટ) નું ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔદ્યોગિક હેતુના બાંધકામ વાળી મીલકત.

મજકુર યુનિટના ખુંટ ચારની વિગત

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

ઉપર મુજબના યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગેનું બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજમાં આવે તે ભાષામાં, સમજી, વિચારીને, અક્કલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધાનપણામાં, કોઈપણ વ્યક્તિના દાબ દબાણ સિવાય, રાજીખુશીથી, બીનકેફે મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંને તરફવાળાઓએ તથા આપણે બંને તરફવાળાઓના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા દરેકના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ભાગીદારો, મુખત્યારો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે-----મત્તુ

અત્રે-----શાખ

એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર :-

સાક્ષીની સહી

શિવમ ઈન્ફા

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી

તેના મુખ્ય અધિકૃત ભાગીદાર

જય હસમુખભાઈ ઘેલાણી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ - ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર :

શિવમ ઈન્ફા

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી

તેના મુખ્ય અધિકૃત ભાગીદાર

સહી-----

જય હસમુખભાઈ ઘેલાણી

અંગુઠો

બીજીતરફવાળા / વેચાણ લેનાર :

સહી-----

અંગુઠો

સહી-----

અંગુઠો

Copy no.



**ફલેટ નં.
કબજા વગરનો
બાનાખત**



સરનામું :-

ઓફીસ નં. ૧૦૩, ફર્સ્ટ ફ્લોર, શ્યામ આર્કેડ, ગંગોત્રી સર્કલ, ગંગોત્રી

બંગલોજ સામે, નિકોલ, અમદાવાદ - ૩૮૨૩૫૦

મો.નં. ૯૭૨૬ ૬૫૪૫૫૫