બાનાખતનો કરાર

આજ તારીખ :- .... માહે .... સને ૨૦૧૯ નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે આપણ બન્નેતરફવાળા વચ્ચે આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાળા :	અર્શ ડેવલોપર્સ **PAN No. AAUFA 5427 H**
(પ્રમોટર)	એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું સરનામું : મજુર મહાજન બિલ્ડીંગ, ખાનપુર, અમદાવાદ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :- ....

Rera Registration No. ....
dated ..../......../2018

જેમને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં "એકતરફવાળા" અને / અગર "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દનાં અર્થમાં એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનો તથા એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનાં હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા : ....

(એલોટી)

પુખ્તવયનાં, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,
રહેવાસી : ....,
...., અમદાવાદનાં.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં "બીજીતરફવાળા" અને / અગર "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દનાં અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળાનો તથા તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળાનાં વંશ, વાલી, વારસો, એડ્મીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

.. જત ..

એ) ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧ (સીટી)નાં શહેર અમદાવાદનાં સીટી સર્વે વોર્ડ શાહપુર-૩ નાં સીટી સર્વે નંબર- ૩૪૪૫/૭ નાં ક્ષેત્રફળ- ૨૮૭૩-૭૭-૮૮ સમચોરસમીટર જમીન તથા સીટી સર્વે નંબર- ૩૪૪૭/સી-૧ નાં ક્ષેત્રફળ- ૧૫૮૧-૮૫-૭૯ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર- ૩ (એલીસબ્રીજ દરીયાપુર-

કાઝીપુર)માં થતા તેને (૧) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૨૭ ક્ષેત્રફળ- ૩૩૦૦ સમચોરસવાર જમીન તથા (૨) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૩૨/એ/૨ ક્ષેત્રફળ- ૧૦૭૫ સમચોરસવાર મળી કુલ્લે ક્ષેત્રફળ- ૪૩૭૫ સમચોરસવાર યાને ક્ષેત્રફળ- ૩૬૫૮.૦૩ સમચોરસમીટર જમીન એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

બી) સદરહુ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ ૭૫ ટકા જમીન એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ તેના માલીક મહંમદઅઝીમ અઝીઝ એહમદ પંજાબી પાસેથી વેચાણ રાખી તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧ (સીટી)નાં મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- ૧૦૩૪, તારીખ- ૧૭/૦૩/૨૦૧૧, ઓર્ડર તારીખ- ૦૭/૦૩/૨૦૧૪ થી નોંધાવીને કરાવેલ.

સી) સદરહુ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ ૨૫ ટકા જમીનમાંથી એસ.આર.એસ. આર્કેડ એલ.એલ.પી.એ તેઓનાં હક્કો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં ઉઠાવી લઈ તે બાબતનો હક્ક ઉઠાવી લેવાનો દસ્તાવેજ યાને રીલીઝ ડીડ અમદાવાદ-૧ (સીટી)નાં મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- ૫૨૩૯, તારીખ- ૩૦/૧૧/૨૦૧૫ નવો નંબર- ૨૦૭, ઓર્ડર તારીખ- ૧૩/૦૧/૨૦૧૬ થી નોંધાવીને કરાવેલ.

ડી) એકતરફવાળાએ સદરહુ સીટી સર્વે નંબર- ૩૪૪૫/૭ નાં ક્ષેત્રફળ- ૨૮૭૩-૭૭-૮૮ સમચોરસમીટર જમીન તથા સીટી સર્વે નંબર- ૩૪૪૭/સી-૧ નાં ક્ષેત્રફળ- ૧૫૮૧-૮૫-૭૯ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર- ૩ (એલીસબ્રીજ દરીયાપુર-કાઝીપુર)માં થતા તેને (૧) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૨૭ ક્ષેત્રફળ- ૩૩૦૦ સમચોરસવાર જમીન તથા (૨) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૩૨/એ/૨ ક્ષેત્રફળ- ૧૦૭૫ સમચોરસવાર મળી કુલ્લે ક્ષેત્રફળ- ૪૩૭૫ સમચોરસવાર યાને ક્ષેત્રફળ- ૩૬૫૮.૦૩ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ક્ષેત્રફળ- ૩૪૦૨.૭૦

સમચોરસમીટર જમીનમાં ફલેટ્સની યોજના સાકાર કરવાનું નક્કી કરી પ્લાન બનાવી તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીમાં કેસ નંબર- **BHNTS/CZ/100119/CGDCRV/A1565/R0/M1** તારીખ- ૧૯/૦૩/૨૦૧૯ થી મંજુર કરાવી તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર- **01379/100119/A1565/R0/M1** તારીખ- ૧૯/૦૩/૨૦૧૯ થી રજાચિઠ્ઠી મેળવી તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ મેળવી ''રીવર હાઈટ્સ'' નાં નામથી યોજના સાકાર કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં સદરહુ ''પ્રોજેકટ'' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે)

ઈ) સદરહુ ''રીવર હાઈટ્સ'' માં બ્લોક નંબર- ''એ'' માં કુલ્લે ૭૯ ફલેટોનું એકતરફવાળા દ્વારા બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

એફ) બીજીતરફવાળાએ ''રીવર હાઈટ્સ'' માં બ્લોક નંબર- ''..........'' માં .... ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર ફલેટ નંબર- .... ક્ષેત્રફળ- .... સમચોરસમીટર કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મિલકતની ફાળવણી કરવા માટે એકતરફવાળાને અરજી કરેલ છે અને તે અરજીના આધારે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ફલેટ કોમન એમેનીટીઝનાં વગર વહેંચોલ હીસ્સા તથા કોમન એરીયા સહીત કાયદાની કલમ-૨ નાં કલોઝ (એન) ની જોગવાઈઓ મુજબ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે. જેનું વર્ણન નીચે <u>પરીશીષ્ટ- 'એ'</u> માં દર્શાવેલ છે. (જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં સદરહુ ''ફલેટ'' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે)

જી) ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળની કચેરીમાં રીયલ એસ્ટેટ (વિનિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ હેઠળ એકતરફવાળા દ્વારા ''રીવર હાઈટ્સ'' ની નોંધણી કરાવેલ છે જેનો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (**RERA**) નંબર- .... તારીખ- ...../....../૨૦૧૯ છે.

એચ) પ્રોજેકટની જમીનના એકતરફવાળા માલીક કબજેદાર હોઈ તેની રૂઈએ

પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર દુકાનો તથા ફ્લેટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે દુકાનો તથા ફ્લેટનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

આઈ) બીજીતરફવાળા તરફથી જયારે માંગણી કરવામાં આવેલ છે ત્યારે એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને તમામ ટાઈટલનાં દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેક્ટની જમીનને લગતા અને પ્લાનો, ડીઝાઈન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે એકતરફવાળાનાં આર્કીટેક્ટ .... અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે રીયલ એસ્ટેટ (વિનિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ માં ઉલ્લેખવામાં આવ્યા હોય, જેને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં 'સદરહુ કાયદા' તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમો મુજબનાં દસ્તાવેજોની બીજીતરફવાળાને ચકાસણી કરવા દેવામાં આવેલ છે અને બીજીતરફવાળાને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

જે) એકતરફવાળાના દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ ટાઈટલ ડીડસ જેવા કે પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ, દસ્તાવેજો, ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ, મંજુર થયેલ પ્લાનો વિગેરેની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ તથા તેઓનાં જાણકાર મારફતે કરાવી લીધેલ છે તે અંગે બીજીતરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારનાં વાંધાતકરાર છે નહીં કે ભવિષ્યમાં ઉભા કરવા કરાવશે નહીં તેની ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે.

કે) એકતરફવાળા દ્વારા સદરહુ પ્રોજકેટનાં ફ્લેટ્સનું બાંધકામ ચાલુ છે અને લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ પ્રોજેકટનાં બાંધકામની ચકાસણી પણ બીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ છે.

એલ) બીજીતરફવાળા જે ફ્લેટ ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે તેના પ્લાન અને વિગતવાર વર્ણનની નકલ <u>પરીશીષ્ટ- ''બી''</u> માં દર્શાવેલ છે.

એમ) સદરહુ પ્રોજેકટ અન્વયે અમદાવાદ મ્યુનીસપલ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રીની શરતો, ઠરાવ અને નિયંત્રણોનું પાલન એકતરફવાળાએ પ્રોજેકટનાં બાંધકામ સમયે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.

એન) સદરહુ પ્રોકજેટની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી એકતરફવાળાએ મેળવવાની છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવવાની રહેશે.

ઓ) સદરહુ ફલેટ નંબર- .... નાં કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ- .... સમચોરસમીટર છે (ફલેટનો કારપેટ એરીયા જેમાં બહારની દિવાલો, તેમજ તે વિસ્તારો કે જે સર્વિસ શાફટ હેઠળ હોય, ફકત બાલ્કનીઓ અથવા વરંડા વિસ્તાર અને ફકત ખુલ્લી ટેરેસ વિસ્તારનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી. તેમાં ફકત અંદર આવેલ પાર્ટીશન દિવાલો, સ્ટ્રકચર, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે) તે અંગેની સમજણ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે તે અંગે બીજીતરફવાળાને કોઈપણ જાતનાં વાંધા તકરાર ના હોઈ બીજીતરફવાળાએ તે મુજબ ફલેટ ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાનાં નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ બાનાખતનાં કરારથી રદબાતલ ગણાશે.

પી) આ બાનાખતનો કરાર કરતા પહેલા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી "રીવર હાઈટ્સ" એ નામની યોજનામાં બ્લોક નંબર- "..........." માં .... ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર ફલેટ નંબર- .... કે જેના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ- .... સમચોરસમીટર છે તે ફલેટ ઉચ્ચક કિંમત રૂા......................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)માં વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે તેના વેચાણ અવેજની અંશત ચુકવણી પેટે રૂા....................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) બીજીતરફવાળાએ

એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે તે રકમ એકતરફવાળાને મળી ગયેલ છે તેનો સ્વીકાર એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવે છે જેની વિગતવાર માહિતી નીચે <u>પરીશીષ્ટ- 'સી'</u> માં દર્શાવેલ છે. તેમજ બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવી આપવા સંમત્ત થયેલ છે.

ક્યુ) આ બાનાખતનાં કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવાની આપણ બન્નેતરફવાળાએ એકબીજાને આપેલ ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આપણ બન્નેતરફવાળા વચ્ચે નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોને આધીન એકતરફવાળા ફલેટ વેચાણ કરવા અને બીજીતરફવાળા ફલેટ ખરીદ કરવા સંમત્ત થતા આ બાનાખતનો કરાર કરવમાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

૧) એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેકટનું બાંધકામ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બ્લોક નંબર- "એ" માં બેઝેમન્ટ (ભોંયરૂ), ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી ફોર્ટીન ફલોર સુધીનું બાંધકામ કરવાનું છે.

પરંતુ, એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજીતરફવાળાની લેખિત સંમત્તિ મેળવવાની રહેશે.

૧.૧) "......................." એ નામની યોજનામાં બ્લોક નંબર- "..........." માં .... ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર ફલેટ નંબર- .... નાં ક્ષેત્રફળ- .... સમચોરસમીટર કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મિલકત (જેની સાથે બાલ્કની ક્ષેત્રફળ- .... સમચોરસમીટર, વોશ

એરીયા ક્ષેત્રફળ- .... સમચોરસમીટર આપવામાં આવેલ છે) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી તારીખ- .... ના રોજ બુકીંગ / એલોટમેન્ટ લેટર ઈસ્યુ કરેલ છે જેની આ બાનાખતનાં કરારમાં નોંધ લેવી.

ઉપરોકત પેરા- 'પી' માં દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં "........................"ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા, ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહીતની ફેસીલીટીનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

૧.૨) સદર યુનિટનાં વેચાણ અવેજ પેટે ૧૦ % બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને એડવાન્સ ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની છે તે સાથે બીજીતરફવાળા સહમત થાય છે.

(i) ઉપરોકત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(ii) ઉપરોકત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને યુનિટોનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(iii) ઉપરોકત અનુક્રમ નંબર- (ii) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સલેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સલેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦ ટકાની રકમના હપ્તા બીજીતરફવાળાએ સમયસર એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં)

(iv) ઉપરોકત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ફલેટની દિવલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(v) ઉપરોકત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ફલેટમાં અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(vi) ઉપરોકત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ફલેટમાં ફલોરીંગ કામ તેમજ બારી બારણાનું કામ, સેનેટરી ફલટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(vii) ઉપરોકત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ફલેટનું એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રી ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(viii)બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ફલેટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/ યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

<u>નોંધ :-</u> સદરહુ મિલકત ઉપર બીજીતરફવાળા લોન લે તે સમયે બેંક તરફથી ઉપરોકત સ્ટેજ વાઈઝ કરતાં વધારે વેચાણ અવેજની રકમ આપવામાં આવે તો તે બન્નેતરફવાળાને મંજુર રહેશે.

૧.૩) સદરહુ ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ.ના નાણાં, બેટમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જી, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક

કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીકલ કોન્ટ્રાકટર વિગેરનાં ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાનાં રહેશે.

૧.૪) ઉપરોકત વેચાણ કિંમતમાં એકતરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીનાં કે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનનાં ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ ફલેટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીનાં કે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનનાં ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/પરીપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.૫) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ અને કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એકતરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટ અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધા તકરાર લેવાના નથી.

૨.૧) સદરહુ પ્રોજકેટનાં પ્લાનો મંજુર કરાવતા સમયે તથા બીજીતરફવાળાને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી મેળવી આપવાની છે.

૨.૨) એકતરફવાળાએ સદરહુ ફલેટનો કબજો તારીખ- ૩૧/૧૨/૨૦૨૪ સુધીમાં અથવા તે પહેલા બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે. એકતરફવાળા પોતાના

અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર યુનિટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા- ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

૩) “રીવર હાઈટ્સ” નું આજ તરીખ કુલ ક્ષેત્રફળ- ૯૮૧૭.૩૭ સમચોરસમીટર **F.S.I.** પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે, અને તેમાં આ કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ નંબર- .... નો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં એકતરફવાળાને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની **F.S.I.** મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપુર્ણ **F.S.I.** એકતરફવાળાનાં પ્રોજકટનાં કોઈપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે અને આવી વધારાની “રીવર હાઈટ્સ” ની પુરેપુરી **F.S.I.** ની સંપૂર્ણ માલીકી એકતરફવાળાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે અને આવી વધારાની **F.S.I.** નું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજકટમાં કે બિલ્ડીંગની ઉપર થવાનું છે અને તેની સંપૂર્ણ માલીકી એકતરફવાળાની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને કબુલ મંજુર રાખીને બીજીતરફવાળાએ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે અને આ અંગે બીજીતરફવાળાએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે કરાવે તો તે તમામ આથી રદ બાતલ ગણાશે. ઉપરાંત સદરહુ પ્રોજેકટની જમીનને ભવિષ્યમાં વધારાનો ઓ.પી. કે એફ.પી. મળે અથવા તો હાલમાં મળેલ ઓ.પી. કે એફ.પી.નું ક્ષેત્રફળ વધે તો તેની સંપુર્ણ માલીકી એકતરફવાળાની રહેશે.

૩.૧) એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે એકતરફવાળાએ મજકુર જમીનની મળવાપાત્ર **F.S.I.** ક્ષેત્રફળ- ૬૫૮૪.૪૫ સમચોરસમીટર અને ચાર્જેબલ **F.S.I.** ક્ષેત્રફળ- ૩૨૯૨.૨૨ સમચોરસમીટર

મળી કુલ્લે **F.S.I.** ક્ષેત્રફળ- ૯૮૭૬.૬૭ સમચોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ **(F.S.I.)** મજકુર યોજનાના વિકાસ કરવા સારૂ જાહેર કરેલ છે એ હાલની ઉપલબ્ધ અને મળેલ **F.S.I.** માંથી ક્ષેત્રફળ- ૯૮૧૭.૩૭ સમચોરસમીટર મુજબ યોજનાનો વિકાસ થઈ રહેલ છે.

૪) ફલેટનાં કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને બાંધકામ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત સમય મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા અરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજીતરફવાળાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળનાં નાણાં પુરતી રકમ જયારથી એકતરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી **MCLR** + ૨ ટકાના વાર્ષિક વ્યાજની સાથે ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ રીફંડ કરવાની રહેશે તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ૪૫ દિવસ સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારની સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૪.૧) એકતરફવાળા ઉક્ત પ્રોજેકટ સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજીતરફવાળાને ફલેટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજીતરફવાળા કે જેઓ આ પ્રોજેકટમાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર એકતરફવાળા મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજીતરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક **SBI'S MCLR + 2** ટકાનાં દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો તેવા વિલંબ થયેલ સમયગાળાનું

વાર્ષિક **SBI'S MCLR + 2** ટકાના દરે મૂડી સહીત વ્યાજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાનું રહેશે ઉપરોકત શરત બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરે તો, આ કરારના પેરા- ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના એકતરફવાળાનાં હક્કને બાધક બન્યા વિના અને બીજીતરફવાળા હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો, એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજીતરફવાળાએ નિયમ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજીતરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ, એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કંઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજીતરફવાળાને જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતોની પૂતર્તા કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એકતરફવાળા આ કરારનો અંત આણી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળાના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી આ કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૪૫ દિવસની અંદર એકતરફવાળાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી એકતરફવાળાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળેથી આ કરારના એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાના પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, બીજીતરફવાળા દ્વારા ભરેલ

રકમમાંથી એકતરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એકતરફવાળાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

૫) સદરહુ પ્રોજેકટની બિલ્ડીંગમાં અને ફલેટમાં વપરાશ કરવા અંગેનાં મટીરીયલ્સ, લીફટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે <u>પરીશીષ્ટ- 'ડી'</u> થી જોડેલ છે.

૬) એકતરફવાળાએ ફલેટનો કબજો બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એકતરફવાળા દ્વારા નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ થાય અને બીજીતરફવાળાના દ્વારા ફલેટની માંગણી કરાવામાં આવે ત્યારે એકતરફવાળાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા- ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ, ફલેટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું કામ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એકતરફવાળાના ફલેટનો કબજો સોંપવાનો સમય યોગ્ય રીતે વધારવા હક્કદાર બનશે.

(i) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.

(ii) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

(iii) એકતરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં અવાતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

(iv) ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં પ્રોજેકટની જમીન અંગે કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ વાંધાતકરાર અગર લીટીગેશન ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

(v) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનીયનની કે કોઈપણ ઈડન્સટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

(vi) બીજીતરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરીસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો એકતરફવાળાના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી કરશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહીં.

૭.૧) કબજો લેવાની પ્રક્રિયા :-

એકતરફવાળા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી સદરહુ પ્રોજકેટની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમશીન મેળવે અને બીજીતરફવાળાના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી ફલેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળાના દ્વારા તેમના ઓળખનાં પુરાવાઓ તથા ફોટાઓ વિગેરે એકતરફવાળાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળાને તેનું નુકશાન

ભરપાઈ કરી આપવાની બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી ભરોસો આપે છે અને બીજીતરફવાળા આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે એકતરફવાળા અથવા એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૭.૨) બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવી ગયેલ હોય અને ફલેટ વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ હોય તેવી એકતરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૯૦ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

૭.૩) બીજીતરફવાળા કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

એકતરફવાળા તરફથી પેરા- ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવેથી બીજીતરફવાળાએ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા પેરા- ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફલેટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ ફલેટના મેઈન્ટેનન્સનાં નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

૭.૪) બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફલેટમાં અથવા પ્રોજેકટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગીરી અંગે કોઈ ખામી, બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાનાં ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે ઉતપન્ન થયેલ ન હોય તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા આવી ખામીને અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એકતરફવાળાનાં નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી અંગેની અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી માટે તથા બીજીતરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે એકતરફવાળાના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

(i) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ ફલેટ નંબર- .... ની તથા કોમન સુવિધાઓની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે અને જે તે સમયે સદરહુ ફલેટમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રકચરની મજબુતાઈમાં તથા સર્વીસીઝમાં કે અન્ય કોઈ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતી જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઈલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઈલેકટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વીસીઝમાં, લીફટમાં, પાર્કિંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઈટલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફટ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી બીજીતરફવાળાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળાની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી

રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી એકતરફવાળાએ સોંપેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગને કે કાર્યો/ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(ii) બીજીતરફવાળા તથા પ્રોજેકટનાં સભ્યોએ એકતરફવાળાને આ કરારથી લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ મજકુર ફલેટ તથા પ્રોકજેટની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરશે નહીં અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહુ ફલેટ તથા પ્રોજેકટની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે એકતરફવાળાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

એ) સદરહુ ફલેટ નંબર- .... અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનાં ફેરફાર કરવાના નથી.

બી) બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હોથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના / ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદિ બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવું કાર્ય બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી.

સી) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ ફલેટ નંબર- .... માં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ / આલ્કલીક બ્લોગના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નિકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી) બિલ્ડીંગમાં કે કોમન સુવિધા ના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.

ઈ) બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર-પ્રફીંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી.

એફ) ફ્લેટ તેમજ યોજનામાં વપરાતી લાઈટો, લીફ્ટ વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને ફ્લેટ માં અને યોજનામાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું સ્ટેબીલાઈઝર વાપરવાનું રહેશે.

૭.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

(i) જો બીજીતરફવાળાના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોફફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એકતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(ii) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજીતરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય, કે બીજીતરફવાળાના ફ્લેટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે

એકતરફવાળાનો જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭.૬) લીફટ :-

(i) બીજીતરફવાળાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ, લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન / કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો બીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

(ii) પ્રોજેકટની સોંપણી એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીને કર્યા બાદ લીફટ લાઈન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રહેશે જો લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફવાળાએ અને પ્રોકજેટનાં તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૭.૭) એકતરફવાળા દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોલ્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપીંગ, યુનીટ બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી તેથી એકતરફવાળા ઉપરોકત તમામ ફેસીલટી, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો બીજીતરફવાળાને આપવા બંધાયેલ નથી. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેકટ્રીફીકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનું માત્ર યુનીટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસીલીટી અને એમેનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. આ સિવાય બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે બીજીતરફવાળાએ કયારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા-તકરાર કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાનાં નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે. ચાલુ પ્રોજેકટના બ્રોશરમાં આર્કીટેકચરલ હેતુસર બિલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે એકતરફવાળા એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

૮) સદરહુ પ્રોજેકટમાં આવેલ ફલેટોનો રહેણાંકનાં હેતુ માટે જ બીજીતરફવાળાએ વપરાશ કરવાનો છે. સદર પ્રોજેકટમાં આવેલ ફલેટ હોલ્ડરોએ સદરહુ યોજનામાં પાર્કિંગનો ઉપયોગ ટુ વ્હીલર તથા કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજીતરફવાળાએ સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૯) બીજીતરફવાળા તથા સદરહુ પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રચના કરવાની છે અને તેની નોંધણી એકતરફવાળા કહે તે નામે કરવાની રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજીતરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ

થવા માટેની અરજી, પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી-સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર એકતરફવાળાનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે, જેથી એકતરફવાળા સમયસર એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજૂતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧) ફ્લેટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એકતરફવાળાના દ્વારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજીતરફવાળાના પ્રોજેકટની જમીન અને પ્રોજેકટનાં સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવમાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પ્રોજેકટના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હીસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સનાં નાણાં એકતરફવાળાને ચુકવશે. વધુમાં બીજીતરફવાળા સમંત થાય છે કે જયાં સુધી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ખર્ચ પેટે માસિક જેટલી રકમ નક્કી કરવામાં આવે તેટલો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સમંત છે. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ એકતરફવાળાના પાસે જ રહેશે.

૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાએ ઉકત ફ્લેટનાં હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે

અથવા તે પહેલા એકતરફવાળાને, એકતરફવાળા નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય તેવા ખર્ચનો ભાગે પડતો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧) ઉપરોકત જણાવેલ સુચતી એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા એકતરફવાળાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહીતના ખર્ચનો બીજીતરફવાળાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨) એકતરફવાળાના દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચીત એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/ મંડળીને જ્યારે ફલેટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજીતરફવાળાને ફાળે આવતી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩) એકતરફવાળાની રજુઆત અને બાંહેધરી :-

(i) આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પ્રોજેકટની જમીનનાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો એકતરફવાળા ધરાવે છે અને પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ પ્રોજેકટનાં અમલ માટે પ્રોજેકટની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાળા ધરાવે છે.

(ii) એકતરફવાળા પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરનાં હક્કો તેમજ માન્ય ઓથોરીટી પાસેથી જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે / મેળવી લેવાની

છે અને એકતરફવાળા પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

(iii) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા સિવાય પ્રોજેકટની જમીન તથા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હીત રહેલા નથી.

(iv) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

(v) પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટની જમીન અને ઉકત ફલેટ તથા તેના બ્લોક અંગે માન્ય ઓથોરીટીએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એકતરફવાળાએ પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટની જમીન, ફલેટ અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હમેંશા કરતા રહેશે.

(vi) એકતરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એકતરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજીતરફવાળાના હક્કો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

(vii) એકતરફવાળાએ આ પ્રોજેકટ અને ઉકત ફલેટ સહીત, પ્રોજેકટની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજીતરફવાળાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(viii) એકતરફવાળા ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ તે રીતે બીજીતરફવાળાને ઉકત ફલેટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(ix) પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ થયેથી એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રચના વખતે બીજીતરફવાળાના એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીને એકતરફવાળાના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

(x) એકતરફવાળાએ આજની તારીખે ઉકત પ્રોજેકટ અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે ચુકવી દીધેલ છે.

(xi) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા સિવાય, પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેકટ અંગે એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા માન્ય ઓથોરીટી તરફથી અથવા કાયદા કાનૂન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ એકતરફવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

(i) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ફલેટનો કબજો સોંપે તે તારીખથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ફલેટની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ફલેટનો ઉપયોગ પ્રોજેકટના નિયમો - વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં અને માન્ય ઓથોરીટીની પરવાનગી તેમજ એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની પરવાનગી

વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહીં તેમજ પેરા નંબર- ૭.૧ તથા ૭.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજીતરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

(ii) બીજીતરફવાળા ફલેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણતો હોય, ફલેટ / પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે તેવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહીં કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ, લીફટના માળખા અને દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તો તેવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બીજીતરફવાળા જવાબદાર થશે તેમજ પ્રોજકટમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સમાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાનાં છે.

(iii) બીજીતરફવાળા ઉકત ફલેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને ફલેટને એકતરફવાળાએ જે સ્થિતીમાં સોંપેલ હોય તે સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનો રહેશે અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળનાં નિયમો, એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીનાં નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેકટમાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરીણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને આવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજીતરફવાળાનાં હક્કો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

(iv) બીજીતરફવાળા દ્વારા ફલેટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે ફલેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-

વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજીતરફવાળાએ પ્રોજેકટનાં એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી તેમજ પ્રોજેકટની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગનાં ફ્લેટ સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી, જેથી મજકુર પ્રોજેકટની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એકતરફવાળાની અથવા એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના બીજીતરફવાળાએ પ્રોજેકટનાં બિલ્ડીંગમાં કે ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોત્તર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેકટને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાની સહીત બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

(vi) બીજીતરફવાળાએ ફ્લેટમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજકેટની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને પ્રોજકેટમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

(vii) એકતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ મજકુર પ્રોજેકટમાં આવેલા વિજળી, પાણી કનેશનનાં, ડ્રેનેજનાં તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(viii) બીજીતરફવાળાને ફ્લેટ જે હેતુ માટે એકતરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા

નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(ix) આ કરાર હેઠળ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તથા એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંનાં નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા ફલેટનાં કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.

(x) એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીની રચના વખતે મજકુર પ્રોજેકટ અને તેમાં આવેલ ફલેટની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ ફલેટ સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો-વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા તે અન્વયે જે કાંઈ નાણાં ભરવાનાં થાય તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(xi) એકતરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત ફલેટ તથા પ્રોજકેટના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ સ્થળ સ્થિતિ જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫) બીજીતરફવાળા તરફથી એકતરફવાળાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સરકારી મંડળને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમૂડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા એસોસીએશન/સોસાયટી/કંપની/મંડળીનાં ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનૂની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને

એકતરફવાળાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬) આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દષ્ટિએ ઉપરોકત ફલેટ અથવા પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી, બીજીતરફવાળા સાથે ફલેટ વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજીતરફવાળાના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજીતરફવાળાને પ્રોજેકટનાં કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો / ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનોકોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭) એકતરફવાળાનાં ગીરા કે બોજા અન્વયે :-

એકતરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફલેટ નંબર-........... ને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહીં અને જો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો એકતરફવાળા દ્વારા ઉભો કરી શકશે નહીં. તેમ છતાં એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવા શાનગીરા કે બોજા અન્વયે ફલેટ લેનાર અથવા બીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર થશે નહીં.

૧૮) બંધનકર્તા અસર :-

એકતરફવાળા આ કરાર બીજીતરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બન્નેતરફવાળાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય

ગણાશે નહીં. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજીતરફવાળાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના સાત દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને પોતાની સહી સંમંતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને એકતરફવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજીતરફવાળાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં, કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્નેતરફવાળાનાંને બંધનકર્તા રહેશે. એકતરફવાળા તરફથી કરાર મળ્યાના સાત દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ કરારમાં સહી કરી એકતરફવાળાને પરત મોકલે અથવા એકતરફવાળા દ્વારા જાણ કરવામાં આવેથી બીજીતરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો એકતરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજીતરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને બીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાનાં પંદર દિવસની અંદરએ ચુક સુધારી ન લે, તો બીજીતરફવાળાની ફ્લેટ ખરીદવા માટે કરાવેલ બુકીંગ રદ્દ થયેલ ગણાશે અને બીજીતરફવાળાએ તે સંબંધમાં જમા કરાવેલ બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા એકતરફવાળા દ્વરા મોકલેલ કરાર રદ્દ ગણાશે. બીજીતરફવાળા આ કરારનાં આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજીતરફવાળા જવાબદાર ઠરશે અને બીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી પ્રથમથી જ રદ્દબાતલ ગણાશે આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯) સમગ્ર કરાર :-

આ કરારની અનુસૂચીઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બન્નેતરફવાળા વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ થયા પછી અમલી બને છે અને આ કરાર

સદરહુ પ્રોજેકટનાં ફ્લેટ અંગે બન્નેતરફવાળા વચ્ચે આ કરાર સિવાય થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલી ગણાશે.

૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર :-

આ કરારનાં બન્નેતરફવાળાની લેખિત સંમત્તિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧) કરારની જોગવાઈઓ :-

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમંત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પ્રોજેકટનાં સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો / હેતુઓ / ઈન્ટ્રેસ્ટ ફ્લેટના આજ પછીના બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળા સાથે જોડાનાર (અન્ય) તથા બીજીતરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે ફ્લેટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨) કરાર રદ્દ કરવા બાબત :-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩) પ્રમાણસર હીસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :-

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજીતરફવાળાએ પ્રોજેકટમાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પ્રોજેકટમાં સમાવિષ્ટ તમામ ફલેટ / પ્રોજેકટના કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત ફલેટનાં કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪) વધુ બાહેધરીઓ :-

બન્નેતરફવાળા આથી સમંત થાય છે કે, તેઓ અહીં જેમને ખાસ કરીને ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને અુસરશે.

૨૫) અમલનું સ્થળ :-

આ કરાર એકતરફવાળાએ કે તેના અધિકૃત દ્વારા એકતરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બન્નેતરફવાળા વચ્ચે સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં સહી કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બન્નેતરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવેથી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬) બીજીતરફવાળાએ આ કરારની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજૂ કરવાનો છે અને એકતરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બન્નેતરફવાળાનાંએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. પોસ્ટથી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર માન્ય ગણાશે.

એકતરફવાળાનું માન્ય નામ અને સરનામું :-

અર્શ ડેવલોપર્સ

સરનામું : ....

....

............................., અમદાવાદ.

બીજીતરફવાળાનું માન્ય નામ અને સરનામું :-

....

સરનામું : ....,

......................................, અમદાવાદ.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બન્નેતરફવાળાએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. પોસ્ટથી કરવાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસ કે પત્ર કસુર કરનાર પક્ષને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

૨૮) સંયુક્ત બીજીતરફવાળા (સુચીત ખરીદનારા) :-

બીજીતરફવાળા યાને ફ્લેટ ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારની સંસ્થા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર બીજીતરફવાળા પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજીતરફવાળાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :-

આ કરારની સ્ટેમ્પડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :-

બન્નેતરફવાળા વચ્ચે કોઈપણ વિવાદનું સુમળેથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ઔડા સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :-

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે અમદાવાદ શહેરની હકુમત ધરાવશે.

આજ તારીખ- .... માહે .... સને- ૨૦૧૯ ના રોજ

શહેર અમદાવાદ મધ્યે

બીજીતરફવાળા :

(એલોટી)

....

એકતરફવાળા :

(પ્રમોટર)

અર્શ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

____

....

<u>સાક્ષીઓ :-</u>

૧) ______________________________

૨) ______________________________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

બીજીતરફવાળા : ફોટોગ્રાફ અંગુઠાનું નિશાન

(એલોટી)

....

એકતરફવાળા :

(પ્રમોટર)

અર્શ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

....

પરિશિષ્ટ- 'એ'

(મિલકતનું વર્ણન)

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧ (સીટી)નાં શહેર અમદાવાદનાં સીટી સર્વે વોર્ડ શાહપુર-૩ નાં સીટી સર્વે નંબર- ૩૪૪૫/૭ નાં ક્ષેત્રફળ- ૨૮૭૩-૭૭-૮૮ સમચોરસમીટર જમીન તથા સીટી સર્વે નંબર- ૩૪૪૭/સી-૧ નાં ક્ષેત્રફળ- ૧૫૮૧-૮૫-૭૯ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર- ૩ (એલીસબ્રીજ દરીયાપુર-કાઝીપુર)માં થતા તેને (૧) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૨૭ ક્ષેત્રફળ- ૩૩૦૦ સમચોરસવાર જમીન તથા (૨) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૩૨/એ/૨ ક્ષેત્રફળ- ૧૦૭૫ સમચોરસવાર મળી કુલ્લે ક્ષેત્રફળ- ૪૩૭૫ સમચોરસવાર યાને ક્ષેત્રફળ- ૩૬૫૮.૦૩ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ક્ષેત્રફળ- ૩૪૦૨.૭૦ સમચોરસમીટર જમીનમાં આવેલ "રીવર હાઈટ્સ" નાં નામથી ઓળખાતી રહેણાંકનાં ફલેટ્સની યોજનામાં બ્લોક નંબર- "..........." માં .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર- .... નાં ક્ષેત્રફળ- .... સમચોરસવાર યાને .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા)નાં બાંધકામવાળી મિલકત, યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ- .... સમચોરસમીટર જમીનનાં હક્કો સહીતની મિલકત....

<u>રીમાર્ક :-</u> સદરહુ ફલેટ નંબર- .... નાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ- .... સમચોરસમીટર, તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ- .... સમચોરસમીટર, વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ- .... સમચોરસમીટર, કોમન સ્પેશ, ફોયર તથા સીડી પેસેજ રોડ-રસ્તા પૈકી વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ- .... સમચોરસમીટર મળી કુલ્લે ક્ષેત્રફળ- .... સમચોરસમીટરનાં સુપર બીલ્ટ-અપ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મિલકત આ કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

<u>તેના ખુંટચારની વિગત :-</u>

પૂર્વે : ....

પશ્ચિમે : ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે : ....

પરિશિષ્ટ- 'બી'

(ફ્લોર પ્લાન)

<u>પરિશિષ્ટ- 'સી'</u>

<u>(પેમેન્ટની વિગત)</u>

<u>પરિશિષ્ટ- 'ડી'</u>

<u>(સુવિધાની માહિતી)</u>

<u>સુવિધાઓની વિગત :-</u>

ફલોરીંગ	-	વિકટ્રીફાય ફલોરીંગ
રસોડુ	-	પ્લેટફોર્મ ગ્રેનાઉટ શેપ સાથે, ઝલેઝ ટાઈલ્સ, ડેડો લીન્ટલ લેવલ સુધી
દરવાજા	-	ફલશ ડોર, મેઈન દરવાજો લાકડાની ફ્રેમ સાથે
વિન્ડો	-	એલ્યુમીનીયમ અને ગ્લાસ
કલર	-	વોલ પુટ્ટી
રોડ	-	આર.સી.સી. રોડ
લીફટ	-	હા
ગાર્ડન	-	હા