“બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર)”

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર તાલુકા માણસા ના મોજે ગામ-માણસાની સીમના ખાતા નંબર-૫૨૧૩ ના **સર્વે નંબર:૧૭૯૪/૧** ની હે.આરે.ચો.મી.૨-૬૦-૦૦ ચો.મી.આકાર રૂા.૨૦.૦૫ વાળી જમીનનો સમાવેશ સીટી સર્વેમાં થતાં **શીટ નં. NA૯૯**,સીટી **સર્વે નંબર- NA ૧૭૯૪/૧** ની ૨૬૦૦૦ ચો.મી.પૈકી માણસા નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ મુજબ પ્લોટીંગનું ક્ષેત્રફળ-૨૪૯૧૧.૯૯ ચો.મી ફાળવેલ છે.જે પૈકી ૧૧૨૦૯ ચો.મી ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર **“ગોકુલધામ પ્રિમિયમ પ્લોટસ”** નામથી યોજના આવેલ છે.તેમાં આવેલ **પ્લોટ નં**....... જેનો પ્લોટ એરીયા .... સમચોરસમીટર જેમાં કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહીત ની વગરવહેંચાયેલ જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે.તે મીલકતનો બાનાખતનો કરાર...

એકતરફવાળા :	**(૧)જ્યેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ**
(વેચાણ આપનાર)	**Pan no.ABIPP 5996 M**
	ઉમર-પુખ્તવયના, ધંધો-વેપાર, ધર્મ-હિન્દુ
	રહેવાસી- ૨૨,પંચવટી સોસાયટી,જેલ રોડ,મહેસાણા
	(૨) પરેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ
	Pan no.AHLPP 1959 K
	ઉંમર વર્ષ પુખ્ત,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો-વેપાર
	રહેવાસી-૯,શૈલજા ગ્રીન,રાધનપુર રોડ,મહેસાણા

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એકતરફવાળા અને અગર વેચાણ આપનાર અને અગર જમીન માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં એકતરફવાળા તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતનાં વંશ,વાલી,વારસોસક્સેસર્સ,એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

બીજીતરફવાળા :	....
વેચાણ લેનાર	Pan no............................
	પુખ્ત ઉમરના,ધરમે તથા જાતે-.......,
	સરનામું- ....

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

ત્રીજીતરફવાળા	: **ગુરૂજી ગોકુલધામ પ્રિમિયમ Pan no.AAZFG 4279 N**
ડેવલપર	એનામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર
	દિપકકુમાર લલીતભાઈ રાઠી
	ઉંમર વર્ષ પુખ્ત,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો-વેપાર
	જેની ઓફીસ:૧૨૩,વૃદાવન કોમ્પલેક્ષ,ગાયત્રી મંદિર પાસે,
	માણસા,ગાંધીનગર-૩૮૨૦૧૧ મધ્યે આવેલ છે.

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો ત્રીજીતરફવાળા અથવા ડેવલપર યાને પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર ગુરુજી ગોકુલધામ પ્રીમીયમએ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટરો, સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે

જત

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર તાલુકા માણસા ના મોજે ગામ-માણસાની સીમના ખાતા નંબર-૫૨૧૩ ના **સર્વે નંબર:૧૭૯૪/૧** ની હે.આરે.ચો.મી.૨-

૬૦-૦૦ ચો.મી.આકાર રૂા.૨૦.૦૫ વાળી જમીનનો સમાવેશ સીટી સર્વેમાં થતાં **શીટ નં. NA૯૯**,સીટી **સર્વે નંબર- NA ૧૭૯૪/૧** ની ૨૬૦૦૦ ચો.મી. પૈકી માણસા નગરપાલિકા દ્રારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ મુજબ પ્લોટીંગનું ક્ષેત્રફળ-૨૪૯૧૧.૯૯ ચો.મી ફાળવેલ છે જે પૈકી ૧૧૨૦૯ ચો.મી ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

સદરહું જમીન અમો લખી આપનાર (૧)જયેશભાઇ બેચરભાઇ પટેલ(૨)પરેશભાઇ બેચરભાઇ પટેલનાઓની સંયુકત માલીકીની કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.અને સદર જમીનને બિનખેતીય ઉપયોગ કરવા માટે તા.૧૧-૧૧-૨૦૨૨ ના રોજ ઓનલાઇન અરજી કરતાકલેકટરશ્રી,ગાંધીનગરના તા.૨૩-૦૧-૨૦૨૩ ના રોજ હુકમ નંબર-૨૯૨/૦૬/૦૨ /૦૩૪/ ૨૦૨૩ થી બહુહેતુક ઉપયોગ કરવા બીનખેતી ની પરવાનગી મળેલ છે.અને સદર જમીન બીનખેતી થતા સદરહું જમીનનો સમાવેશ સીટી સર્વેમાં થતાં શીટ નં. NA૯૯,સીટી સર્વે નંબર- NA ૧૭૯૪/૧ ની ૨૬૦૦૦ ચો.મી.ક્ષેત્રફળ ફાળવેલ છે.અને સદરહુ જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માણસા નગરપાલિકામાં પ્લાન પાસ માટે અરજી કરતા માણસા નગરપાલીકા દ્રારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ-૨૬૦૦૦ ચો.મી. માંથી પ્લોટીંગનું કરવા ૨૪૯૧૧.૯૯ ચો.મી.ક્ષેત્રફળ ફાળવેલ છે.જે ૨૪૯૧૧.૯૯ ચો.મી.પૈકી ૧૧૨૦૯ ચો.મી જયામાં ડેવલપમેન્ટ કરી પ્લોટ નું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

આમ માણસા નગરપાલિકા દ્રારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ મુજબ પ્લોટીંગનું ૨૪૯૧૧.૯૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ફાળવેલ છે જે પૈકી ૧૧૨૦૯ ચો.મી ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"ગોકુલધામ પ્રિમિયમ પ્લોટસ"** નામે ઓળખાતી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જેનું બાંધકામ કરવા માટે માણસા વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળમાં એક તરફવાળાએ નંબર-૧૦૮૮BDP૨૨૨૩૦૦૫૪ થી અરજી કરેલ જે અંગે માણસા વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ દ્રારા પરમીશન નંબર-૧૦૮૮BDP૨૨૨૩૦૦૧૨ થી બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવેલ જેમાં ૧૪૩ પ્લોટો પૈકી ફાળવામાં આવેલ ૬૧ પ્લોટ નુ બાંધકામ કરવાનુ છે અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ **"ગોકુલધામ પ્રિમિયમ પ્લોટસ"** નામે ઓળખાતી યોજના મુકેલ છે.જે હાલમાં ચાલે છે.

સદરહુ ૧૧૨૦૯ ચો.મી.ક્ષેત્રફળ વાળી બીનખેતીની જમીન પર અમો એકતરફવાળાએ ડેવલપ કરવા માંગતા હોવાથી ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનું મુખ્ય કાર્ય બાંધકામના કાર્ય સાથે સંકળાયેલ હોઈ અને બાંધકામનો પુરતો અનુભવ ધરાવતા હોવાથી ડેવલપર તરીકે તા.૧૧-૦૪-૨૦૨૩ના રોજ નીમેલ છે અને તે અંગેનો ડેવલપમેન્ટ કરાર તૈયાર કરી અને તેના ઉપર ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનીયમ મુજબ ૩.૫૦ ટકા સ્ટેમ્પ ડયુટી વાપરેલ અને તે ડેવલપમેન્ટ કરાર માણસાના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- ૨૩૭૪ થી તા. ૧૧-૦૪-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે અને આમ આ રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ કરારથી ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી ડેવલપર તરીકે આવેલ.

વધુમાં સદર **"ગોકુલધામ પ્રિમિયમ પ્લોટસ"**નામે ઓળખાતુ પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર : ...., તારીખ ...../...../૨૦૨૩ થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં જે પ્લાન,ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતમાં જો કોઈ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજુર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતા વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ રમેશ કે થરવાણી એડવોકેટનું તારીખ ૦૬-૦૭-૨૦૨૩ ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જો કરે તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ, પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન,બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ તથા અન્ય સલંગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી ને જો કરે તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ સદર **"ગોકુલધામ પ્રિમિયમ પ્લોટસ"** નામે ઓળખાતી યોજનાનાં પ્લોટ નં....... જેનો પ્લોટ એરીયા .... સમચોરસમીટર જેમાં કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહીત ની વગરવહેંચાયેલ જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે.જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદર મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા. ..../-(અંકે રૂપીયા .... પુરા) માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા

માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા એ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર પ્લોટ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તીઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતે કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

બાનાખતની શરતો

(૧) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કીંમત ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા..................../-(અંકે રૂપીયા .... પુરા) કે જેમાં નેટ કારપેટ એરીયા, તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કીંમતમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે.

(૧.૨) સદરહું મિલકત કે જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે........ ચો.મી. છે.તેની કિંમત રૂા............ અંકે...................પુરા થાય છે.

(૧.૩) આ કરાર વખતે કુલ અવેજના ૧૦% ની રકમ કર્તા વધુ રકમ લેવામાં આવતી નથી.

(૧.૪)કુલ અવેજની રકમના (૩૦% કર્તા વધુ નહીં) પ્લોટ ઉપર બાનાખતમાં આપવાની રકમ.

(૧.૫)કુલ અવેજની રકમના (૯૫% કર્તા વધુ નહીં)વેચાણ દસ્તાવેજ કર્તા સુધીમાં ચુકવવાના રહેશે.આયોજકનો ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ફેસેલીટી પુરી થતા સમયે આવાની રકમ.

(૨) વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદર મિલકતના બાના પેટે રૂા...................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ અમો ત્રીજી તરફવાળાને તમો બીજીતરફવાળાએ આપેલ છે જે એક તરફવાળા ને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ

અવેજની વિગત

રકમ (રૂા.)	તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનું નામ	શાખા

રૂ...................../-	**કુલ અંકે રૂપીયા...................... પુરા**			

(૩) વધુમાં પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાતથા ત્રીજી તરફવાળા ને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

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

(બી) સદર પ્લોટના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વીસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલું જ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

(સી) જો લાગુ પડતુ હોય તો સર્વીસ ચાર્જ,વેલ્યુ એડેટ ટેક્ષ(વેટ),સેલ્સ ટેક્ષ,જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ વેરા,ટેક્ષ વગેરે ચાર્જીસ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(ડી) ઉપરોક્ત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ,ટેક્ષો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છ્તા રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઇ ટેક્ષો,વેરા,ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ,ટેક્ષો,વેરા તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા,ટેક્ષો,ચાર્જીસ, વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ પેરા-૧ મા નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની બીજીતરફવાળા સંમતી આપે છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં જેની આથી બીજીતરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને જ્યા સુધી સદર તમામ રકમ બીજીતરફવાળા ભરપાઈ નહી કરે ત્યા સુધી સદર મિલકતમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

(૪) વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે,પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તમો

બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજીતરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

(૫) વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતા જો યોજનાનું સૌદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેક્ટ, એન્જીંનીયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.

(૬) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાના સુચના મુજબ સદર પ્લોટના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજીતરફવાળાને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

(૭) વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ પેઢીએ નક્કી કરેલ એકાન્ટમાં જમા કરવાના રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનુ સ્થળ માણસા રહેશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળા જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજીતરફવાળાને આપીશું ત્યારેજ સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનુ ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાદલ ગણાશે.

(૮) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ સદર મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનુ રહેશે,પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફતો આવવાના કારણે,યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરક્યુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી,પરંતુ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

(૯) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે

અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એકતરફરવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તથા તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૦) વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપીએ તો અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દીવસની ત્રાણ નોટીસ આપ્યા છતા બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રાણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એકતરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર છીએ.

(એ) અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને પંદર દીવસની લેખીત નોટીસ રજી. એ.ડી./ઈમેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદ્દના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનુ ગણાશે

(બી) અને તેમ થતાં અમો ત્રીજીતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૧૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ત્રીસ દીવસમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

(સી) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજીતરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(ડી) પ્રમોટર મીલકતનો કબજો તા:૩૧-૦૩-૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપસે જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે(શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મીલકત સોપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાની મીલકત રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક SBI MCLR RATE + 2 % ટકાના દરેક દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે

અને તેવી જ રીતે જો લખાવી લેનાર નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ લખી આપનારને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક SBI MCLR RATE + 2 % દરે બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને તરફવાળાના આથી સંમત થાય છે.

(૧૧) વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર પ્લોટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોપવાનો રહેશે જ્યારે વણવહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજ્જે સોંપવાનો રહેશે.

(૧૨) વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ફોરેન એક્ચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતની જોગવાઈની પાલન કરવાની રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(૧૩) વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહી, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુંજ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા જવાબદાર રહીશું નહી.

(૧૪) વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટનેન્સ અર્થે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનાવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા (૧૦) રકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પાણે અમલ

કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી,પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો,ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

(૧૫) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદજ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત ભાડે,વેચાણ,ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૧૬) વધુમાં સદર મિલકત અંગે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપી કરી દીધા બાદ સદર મિલકત અંગેના માણસા વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ ના ટેક્ષો, તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ કે તેવાજ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વીસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી લખી આપનાર મજકુર મિલકત કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈ પણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવું લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે લખાવી લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહીં.

(૧૮) વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જીસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ પ્લોટના

ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલુંજ નહી પરંતુ જ્યા સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યા સુધી અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

(૧૯) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(એ) અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ રમેશ કે થરવાણી એડવોકેટનું તારીખ ૦૬-૦૭-૨૦૨૩ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનુ ટાઇટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનુ સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

(બી) સદર જમીનમાં ટાઇટલ સર્ટીફીકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઇ લીટીગેશન,દાવાઓ ચાલુ નથી.

(સી) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી માણસા વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે

(ડી) અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઇને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.

(ઈ) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(એફ) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપીશુ તેમજ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જ્ગ્યા સર્વીસ સોસાયટીને રેરાના કાયદા મુજબ સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(જી) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો ઈત્યાદી અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ ભરપાઇ કરી દીધેલ છે.અને ત્યારબાદના તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(એચ) સદર મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(૨૦) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(એ) સદર મિલકતનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત અંગેસપ્લાન પાસ કર્યા મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.અને સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વીસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનું પાલન કરવાનું રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ માણસા વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, યુ.જી.વી.સી.એલ.,લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનો રહેશે.

(બી) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પંદાર્થોનો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી,અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાના નથી કે મુકવાના નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈજ પ્રવૃતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત ને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતા આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વીસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(સી) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચ કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી માણસા વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને માણસા વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનુ પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળએ કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સંહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(ડી) વધુમાં દરેક પ્લોટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના પ્લોટની આગળ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા એ નિશ્ચિત કરેલ જ્ગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનુ બોર્ડ

લગાવી શકશે અને તે સિવાય પોતાના નામનું બોર્ડ,સાઈન બોર્ડ, નિઓન લાઈટ,જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી અને તેનો સર્વિસ સોસાયટીને પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(ઇ) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ પ્લોટની માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(એફ) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ હેતુસરજ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને માણસા વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતેજ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.

(જી) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ પ્લોટના માટે જે કોઈ ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તેમાં વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીની જે કોઈ મંજુરીઓ લેવી પડે તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતા તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો જે મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(એચ) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ,આગ,યુધ્ધ,આંતરીક ધમાલ,અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યા સુધીનો અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસોયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી.

(કે) સદર મિલકતની આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેંશે નહી કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેકવાનો રહેંશે નહી અને સદર સ્કીમમા હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલુંજ નહી પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.

(એલ) સદર મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સ,સરકારી કરવેરા,મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી

વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(એમ) ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી,અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(એન) વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઇ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા- ૪ ની રકમ ના ભરપાઇ કરે ત્યા સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઇને તબદીલ કરવાના કોઇ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહી અને તેમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(ઓ) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ પ્લોટના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુંજ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે કે માર્જીનની જમીન,ચાલીને જવાના રસ્તા,ડ્રેનેજ,વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઇ માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

(પી) મજકુર મિલકતના બાંધકામ પુરૂ થયા પછી ફાળવણી વખતે વેચાણ કરવામાં આવેલ અને નક્કી કરવામાં આવેલ માપ વિસ્તાર બાબતે પ્રમોટર અંતિમ કાર્પેટ વિસ્તારની ખાત્રી કરશે અને કાર્પેટ એરીયાના ૩% (ત્રણ ટકા)ના વિવિધતાના આધારે પ્રમોટર્સ દ્વારા ખાત્રી આધારે કાર્પેટ એરીયા માટે ચુકવવામાં આવતી કુલ કિંમતની ફરીથી ગણના કરવામાં આવશે.જો નિધારીત મર્યાદાની અંદર કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ વધારો કે ઘટાડો થાય તો પ્રમોટર દ્વારા ચુકવણી કરવા આવતા અધિક માપ માટે અધિક નાણાં પીસ્તાલીસ દિવસની અંદર ભારતીય બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ સ્ટેટટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલો રહેશે જેથી જ્યારે આવી અધિકૃત રકમ પ્રમોટરને એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો પ્રમોટરે ચુકવણી યોજનાના આગામી સીમાચિનહ મુજબ એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે આ તમામ નાણાંકીય એડજસ્ટમેન્ટ આ સમજુતીના કલમ-૧ (એ) માં સમંત થયા મુજબ સમાન ચોરસદીઠ કરવામાં આવશે.

(૨૧) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઇ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ અમો પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

(૨૨) **કરાર રદ કરવા બાબત.**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ 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 ધડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ આ કરારાના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) વધુમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ **"ગોકુલધામ પ્રિમિયમ પ્લોટસ"** એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તી કે સભાસદો કોઇ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી, પરંતુ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને સદર નામમા કોઇ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૨૪) વધુમાં પઝેશન આપ્યા પછી એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સદર પ્લોટમાં કોમન યુઝ માટે સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઈડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા જે કોઈ સર્વિસ પ્રોવાઈડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઈ ચાર્જીસ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા નક્કી કરે તે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વીસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે.

(૨૫) આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન,ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય,સ્ટ્રીટ લાઈટ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી ઈત્યાદી તમામ સહીયારી વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહીયારી કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.

(૨૬) વધુમા તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથીજ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલુંજ નહી સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીંગ, કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે,પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાકી,અન્ય ઈક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહી.

(૨૭) સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક ક્લીયર થયેથીજ આ બાનાખતનો કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનો ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

(૨૮) વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કરવાના રહેશે.

(૨૯) વધુમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે કે તેના અમલવારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મા દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે જે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા અને તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે તેમજ એકતરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થે સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનો હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં સુધારા વધારા કરવાના હશે તો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર સમજુતીથી લેખીતમાં કરવાનો રહેશે.

(૩૦) એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી,ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટી ને કબજો સોપી આપ્યાની ૫(પાંચ) વર્ષ ની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી નું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે જો પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપ ની ખામીઓ,સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કન્ટ્રોલ બહાર હોય.

(૩૧) વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી,સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહીતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(૩૨) વધુમાં સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઇ શકે તે હેતુથી તેમજ તેમના ટાઇટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરર્શીપ ફ્લેટ(મકાન)એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતા જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનુ થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સયુંક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમા તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

(૩૩) વધુમાં સદર મિલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સર્વિસ ટેક્ષ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ (વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ કે ઈન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૩૪) આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

(૩૫) વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રિશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અંનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર માણસા રહેશે.

પરિશિષ્ટ
પ્રોજેક્ટના તળની જમીનનો સંપુર્ણ ઉલ્લેખ કરવો

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર તાલુકા માણસા ના મોજે ગામ-માણસાની સીમના ખાતા નંબર-૫૨૧૩ ના **સર્વે નંબર:૧૭૯૪/૧** ની હે.આરે.ચો.મી.૨-૬૦-૦૦ ચો.મી.આકાર રૂા.૨૦.૦૫ વાળી જમીનનો સમાવેશ સીટી સર્વેમાં થતાં **શીટ નં. NA૯૯**,સીટી **સર્વે નંબર- NA ૧૭૯૪/૧** ની ૨૬૦૦૦ ચો.મી. પૈકી માણસા નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ મુજબ પ્લોટીંગનું ક્ષેત્રફળ-૨૪૯૧૧.૯૯ ચો.મી ફાળવેલ છે જે પૈકી ૧૧૨૦૯ ચો.મી ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર **"ગોકુલધામ પ્રિમિયમ પ્લોટસ"**નામથી યોજના આવેલ છે.તેમાં આવેલ **પ્લોટ નં**....... જેનો પ્લોટ એરીયા .... સમચોરસમીટર જેમાં કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહીત ની વગરવહેંચાયેલ જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે.તેમજ .... ચો.મી કાર્પેટ એરીયા મુજબ ના બાંધકામ વાળી મીલકત.

ખુંટ ચારની વિગત

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

પરિશિષ્ટ-૨(પાર્ટ-૧)

સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

૧. કોમન અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક

૨. ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા તથા ડ્રેનેજ સુવિધા

૩. સી.સી. ટી.વી. કેમેરા

૪. ઈલેક્ટ્રીક મીટર સ્કીમની સુવીધા

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

તે રીતે આ બાનાખત અમોએ અમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાનપાણે લખી આપેલ છે. જેનો તમામ મંજુર અમોને તથા અમારા ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીક્યુટર્સ, વકીલો,સકશેસર્સ,ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા...../....../૨૦૨૩ ના દિને માણસા મધ્યે.

અત્રે.................................મત્તુ અત્રે..................................શાખ

એક તરફવાળા **સાક્ષીની સહી**

....

(૧)જ્યેશભાઇ બેચરભાઇ પટેલ

....

(૨) પરેશભાઇ બેચરભાઇ પટેલ

ત્રીજી તરફવાળા

....

ગુરૂજી ગોકુલધામ પ્રિમિયમ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
દિપકકુમાર લલીતભાઇ રાઠી

રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા **અંગુઠાનું નિશાન**

----
(૧)જ્યેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ

----
(૨) પરેશભાઈ બેચરભાઈ પટેલ

બીજીતરફવાળા

ત્રીજી તરફવાળા

ગુરૂજી ગોકુલધામ પ્રિમિયમ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દિપકકુમાર લલીતભાઈ રાઠી