બાનાખતનો કરાર (કબજા સિવાયનો)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે સરગાસણ ગામની સીમના સર્વે નંબર : **૧૫૬** ની કુલ **૧૦૯૪૦** ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કિમ નંબર : **૮ (સરગાસણ)** માં સમાવેશ કરી, સર્વે નંબર : **૧૫૬** ની કુલ **૧૦૯૪૦** ચો.મીટર જમીન પૈકી મુળખંડ નંબર : **૪** ની ૨૧૫૦ ચો.મીટર જમીનને **ગુડાની પુનરાવર્તિત વિકાસ યોજનાની દરખાસ્ત મુજબ મેઇન રોડ ઉપર** આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : **૪** ની **૧૩૯૮** ચો.મીટર જમીન ફાળવી આપેલ છે, તે **કોમર્શીયલ ઝોન (સી-૩)** ની રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર દુકાનો

અને ઓફિસો વાળી ઇમારત જે **"PRAMKUH AYAN"** એ નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલ દુકાનો અને ઓફિસોની યોજના પૈકી ________ ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફિસ નંબર : ________ ની આશરે ________ ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાવાળી મિલકત તથા સદર દુકાન/ઓફિસની વરાડે પડતી વણ વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર ________ ચો.મીટર જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઇ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલકતનો વેચાણ કરવા અંગેનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર.

એક તરફવાળા : **"દેવમીત ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર"**

લખી આપનારા : **PAN No.: AAPFD 4105 J**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ સર્વે નંબર : ૧૫૬ પૈકી, સરગાસણ ચાર રસ્તા પાસે, સરગાસણ, તા.જીલ્લો : ગાંધીનગર મુકામે આવેલી છે. તેના વતી અને તરફથી વહિવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

શ્રી શંકરભાઇ મણીલાલ ચૌધરી

ઉ.વ.આ. ૫૮ વર્ષ, ધર્મે-હિંન્દુ, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી : પ્લોટ નંબર : ૬૦/૧, કિશાનનગર,
સેક્ટર-૨૬, ગાંધીનગર-૩૮૨૦૨૬.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં પ્રમોટર, એક તરફવાળા, લખી આપનારા, અમો, અમારા, એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા તથા એક તરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા દરેકના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજી તરફવાળા : ________________________________

લખાવી લેનારા : **PAN No.: ________________**

ઉ.વ.આ.   વર્ષ, ધર્મે-હિંન્દુ, ધંધો-________
રહેવાસી : ________________________
____

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એલોટી, બીજી તરફવાળા, લખાવી લેનારા, તમો, તમારા, એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

(૧)... રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે સરગાસણ ગામની સીમના સર્વે નંબર : **૧૫૬** ની કુલ **૧૦૯૪૦** ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કિમ નંબર : **૮ (સરગાસણ)** માં સમાવેશ કરી, સર્વે નંબર : **૧૫૬** ની કુલ **૧૦૯૪૦** ચો.મીટર જમીન પૈકી મુળખંડ નંબર : **૪** ની ૨૧૫૦ ચો.મીટર જમીનને **ગુડાની પુનરાવર્તિત વિકાસ યોજનાની દરખાસ્ત મુજબ મેઇન રોડ ઉપર** આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : **૪** ની **૧૩૯૮** ચો.મીટર જમીન ફાળવી આપેલ છે, તે **કોમર્શીયલ ઝોન (સી-૩)** ની રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર દુકાનો અને ઓફિસોવાળી ઇમારત જે **"PRAMUKH AYAN"** એ નામથી ઓળખાય છે, તે યોજનાવાળી સમગ્ર મિલકત અમો એક તરફવાળા/લખી આપનાર/ પ્રમોટર્સ/પેઢીની સંયુક્ત માલીકી, કબજા, ભોગવટાની મિલકત આવેલી છે. સદરહુ જમીન ઉપર વાણિજ્યના હેતુ માટેની દુકાનો અને ઓફિસો બાંધીને તેનું વેચાણ કરવાનો અમો એક તરફવાળા/ પ્રમોટર્સને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે અને એક તરફવાળા/પ્રમોટર્સ સદરહુ પરિયોજનાની જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે. એક તરફવાળા/પ્રમોટર્સે સદરહુ પરિયોજનાની જમીન ઉપર વાણિજ્યના હેતુ માટેની દુકાનો અને ઓફિસો બાંધવાનું વિચાર્યુ છે/દરખાસ્ત કરી છે.

(૨)... મજકુર સર્વે નંબર : **૧૫૬** ની કુલ **૧૦૯૪૦** ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કિમ નંબર : **૮ (સરગાસણ)** માં સમાવેશ કરી, સર્વે નંબર : **૧૫૬** ની કુલ **૧૦૯૪૦** ચો.મીટર જમીન પૈકી મુળખંડ નંબર : **૪** ની ૨૧૫૦ ચો.મીટર જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી માંગતી અરજી મજકુર જમીનના અગાઉના માલીક ભીખાજીભલાજી ઠાકોર વિગેરેએ તા.: ૧૫.૦૫.૨૦૧૮ ના રોજ કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરની કચેરીમાં કરતાં કલેક્ટરશ્રી,

ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નંબર : **સી.બી./જમીન/બિ.ખે./એસ.આર./૧૧૨/૧૩/વશી ૩૬૯૨૫ થી ૩૬૯૩૯/૨૦૧૮** થી તા.: ૨૦.૧૦.૨૦૧૮ ના રોજ હુકમ કરી મજકુર જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. મજકુર બિનખેતીના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઇટસમાં એન્ટ્રી નંબર : **૬૫00** થી દાખલ કરી મજકુર એન્ટ્રી લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૩)... મજકુર સર્વે નંબર : **૧૫૬** ની કુલ **૧0૯૪0** ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કિમ નંબર : ૮ **(સરગાસણ)** માં સમાવેશ કરી, સર્વે નંબર : **૧૫૬** ની કુલ **૧0૯૪0** ચો.મીટર જમીન પૈકી મુળખંડ નંબર : **૪** ની ૨૧૫0 ચો.મીટર જમીનને **ગુડાની પુનરાવર્તિત વિકાસ યોજનાની દરખાસ્ત મુજબ મેઇન રોડ ઉપર** આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : **૪** ની **૧૩૯૮** ચો.મીટર જમીન ફાળવી આપેલ છે, તે **કોમર્શીયલ ઝોન (સી–૩)** ની રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અગાઉ તેના માલીક ભીખાજી ભલાજી ઠાકોર વિગેરેનાઓની પાસેથી અમો લખી આપનાર/પ્રમોટર્સ **"દેવમીત ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તા.: ૨૬.0૨.૨0૧૯ **ના** રોજ રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ રાખેલી છે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે. સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : **૪૫૫૬** થી તે જ તારીખે નોંધવામાં આવેલ છે. આમ ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર/પ્રમોટર્સ **"દેવમીત ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની સંયુક્ત માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. મજકુર વેચાણની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઇટસમાં કબજેદારના કોલમમાં એન્ટ્રી નંબર : **૬૬૫૯** થી દાખલ કરી, તેને લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૪)... મજકુર સર્વે નંબર : **૧૫૬** ની કુલ **૧0૯૪0** ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કિમ નંબર : ૮ **(સરગાસણ)** માં સમાવેશ કરી, સર્વે નંબર : **૧૫૬** ની કુલ **૧0૯૪0** ચો.મીટર જમીન પૈકી મુળખંડ નંબર : **૪** ની ૨૧૫0 ચો.મીટર જમીનને **ગુડાની પુનરાવર્તિત વિકાસ યોજનાની દરખાસ્ત મુજબ મેઇન રોડ ઉપર** આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : **૪** ની **૧૩૯૮** ચો.મીટર જમીન ફાળવી આપેલ છે, તે **કોમર્શીયલ ઝોન (સી–૩)** ની રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન

(પરિયોજનાની જમીન) માં વાણિજ્યના હેતુ માટેની દુકાનો અને ઓફિસોનું બાંધકામ કરવા માટે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ગાંધીનગર સમક્ષ અરજી કરતાં મે. જુનીયર નગર નિયોજકશ્રી, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ગાંધીનગર દ્વારા તેમના પત્ર ક્રમાંક નંબર : **PRM/સરગાસણ/૧૫૫/૦૫/ ૨૦૧૯/૯૧૯૧/૨૦૧૯** તા.: ૧૯.૦૭.૨૦૧૯ ના રોજથી મંજુર કરી મજકુર જમીનમાં વિકાસ માટે પરવાનગી આપેલ છે.

(૫)... ત્યારબાદ અમો એક તરફવાળા/લખી આપનાર/પ્રમોટર્સે સદરહુ જમીન ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ **"PRAMUKH AYAN"** એ નામથી વાણિજ્યના હેતુ માટેની દુકાનો અને ઓફિસોનું બાંધકામ અમારા કોન્ટ્રાક્ટર મારફતે ચાલુ કરાવેલ છે. એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢી સદરહુ બાંધકામ હાલના, પ્રવર્તમાન કાયદા પ્રમાણે કરી/કરાવી રહેલ છે. એક તરફવાળા પ્રમોટર્સ એ ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીન પર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ બેઝમેન્ટ-૧, બેઝમેન્ટ-૨, બેઝમેન્ટ-૩, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર એક થી ૭ માળના બાંધકામનું આયોજન કરી તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજી તરફવાળા એવા એલોટીને એક તરફવાળા દ્વારા ઉક્ત યોજનામાં યાને કે **"PRAMUKH AYAN"** એ નામની યોજના (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ મકાન અથવા પ્રોજેક્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) માં આવેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ યુનીટ ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળાએ અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ સમક્ષ ________________ ____ નંબરથી ગાંધીનગર ખાતે કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળા પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે **પરિશિષ્ટ-૧** માં દર્શાવેલ છે, તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદારની રુઇએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે મકાનમાં આવેલ યુનીટ (દુકાન, ઓફિસ) વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજી તરફવાળાની માંગણીથી એક તરફવાળાએ પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઇટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને એક તરફવાળાના આર્કિટેક્ટ (એન્જીનીયર) આર્કિટેક્ચરલ ડિઝાઇન સર્વિસીઝ દ્વારા તૈયાર કરવામાં

આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહિં જેનો ઉલ્લેખ ફક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજી તરફવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજી તરફવાળાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

એક તરફવાળાના વકીલ દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફિકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, ઇમારતનું બાંધકામ જેના પર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના એક તરફવાળાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્કપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજી તરફવાળાને સંતોષ થયો છે.

ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ યુનીટ ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે.

એક તરફવાળા દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર મકાનનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ તપાસી છે.

બીજી તરફવાળા જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તેના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળા ઉક્ત મકાન અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરુરી એવી પરવાનગી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળપાસેથી મેળવેલ છે અને જરુર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજુર કરતી વખતે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે તેનું પાલન એક તરફવાળાએ પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મકાન અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજી તરફવાળાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં બંધાઇ રહેલા **“PRAMUKH AYAN"** નામના મકાનમાં આવેલ યુનીટ (દુકાન, ઓફિસ) ની ફાળવણી કરવા માટે એક તરફવાળાને અરજી કરેલ છે અને તે અરજીના આધારે એક તરફવાળાએ બીજી

તરફવાળાને આ કરારથી ઉક્ત યુનીટ નંબર : ______ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત યુનીટ (દુકાન, ઓફિસ) નો કાર્પેટ એરીયા ______ ચો.મીટર છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ ચેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફિનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજી તરફવાળાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રુઇએ રદબાતલ ગણાશે.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી જે યુનીટ (દુકાન, ઓફિસ) વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના વેચાણ અવેજની આંશિક ચુકવણી રુા. ______________ પુરા તા.: . .૨૦૧૯ ના રોજ ____________ બેંન્કના ____________ શાખાના ચેક નંબર : ___________ થી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અગાઉથી ચુકવેલ છે. તે રકમ એક તરફવાળાને મળી ગયેલ છે, તે એક તરફવાળા કબુલ કરે છે અને સ્વિકાર કરે છે અને બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની **કલમ-૧૩** હેઠળ એક તરફવાળાએ ઉક્ત યુનીટ (દુકાન, ઓફિસ) ના વેચાણ માટે બીજી તરફવાળા સાથે કરાર કરવો જરુરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની જોગવાઇઓ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ એક તરફવાળા **"PRAMUKH AYAN"** નામના મકાનમાં આવેલ યુનીટ (દુકાન, ઓફિસ) નંબર : ______ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજી તરફવાળા તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

<u>**તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે :-**</u>

૧.એ એક તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર એક થી ૬ માળ ધરાવતા મકાનનું બાંધકામ કરનાર છે, અને ઉપરોક્ત જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર્સ એ પરિયોજનામાં માળનું વિશ્લેષણ બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેની ઉપર એક થી ૬ માળનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ એક તરફવાળાએ કોઇ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરુરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલયુનીટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઇપણ મુખ્ય સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજી તરફવાળાની લેખિત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

- **"PRAMUKH AYAN"** નામના મકાનમાં આવેલ યુનીટ (દુકાન, ઓફિસ) નંબર : ______ કે જેનો કારપેટ એરીયા ________ ચો.મીટર છે, તે યુનીટની ઉચ્ચક કિંમત રુા. ______________ પુરા છે અને તે બીજી તરફવાળા ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને એક તરફવાળા તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે.
- સદર યુનીટ (દુકાન, ઓફિસ) નંબર : ______ વાળી મિલકત કે જેનો બાલ્કનીનો એરીયા ________ચો.મીટર છે.

ઉપરોક્ત કિંમતમાં **"PRAMUKH AYAN"** નામના મકાનની કોમન એમેનીટીઝ અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **"PRAMUKH AYAN"** નામના મકાનના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે એક તરફવાળાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

- સદર યુનીટ (દુકાન, ઓફિસ) નંબર : ______ વાળી મિલકત વેચાણ આપેલ છે, જેના અનુસંધાને બેઝમેન્ટમાં/ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં/ હોલોપ્લીન્થમાં જનરલ પાર્કિંગ વ્યવસ્થા પ્લાન મુજબ કરેલ છે.

૧.બી ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે **"PRAMUKH AYAN"** નામના મકાનમાં આવેલ યુનીટ (દુકાન, ઓફિસ) નંબર : ______ કે જેનો કારપેટ એરીયા ________ ચો.મીટર છે, તે યુનીટની ઉચ્ચક કિંમત રુા. ______________ પુરા છે.

૧.સી આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા. _____________ પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહિ) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજી તરફવાળા સહમત થાય છે.

૧.. કુલ રકમના ૧૦ % સુધીની રકમ બુકીંગ વખતે ચુકવેલ છે તે તથા

૨.. કુલ રકમના ૩૦ % સુધીની રકમ આજરોજ બાનાખત વખતે ચુકવેલ છે તે તથા

૩.. કુલ રકમના ૪૫ % સુધીની રકમ પ્લીંન્થ લેવલ આવેથી ચુકવવાના રહેશે તે તથા

૪.. કુલ રકમના ૭૦ % સુધીની રકમ સ્લેબ લેવલ કામ આવેથી ચુકવવાના રહેશે તે તથા

૫.. કુલ રકમના ૭૫ % સુધીની રકમ અંદરની દિવાલોનું કામ થયા પછી ચુકવવાના રહેશે તે તથા

૬.. કુલ રકમના ૮૫ % સુધીની રકમ બહારનું પ્લાસ્ટર થયા પછી ચુકવવાના રહેશે તે તથા

૭.. કુલ રકમના ૯૫ % સુધીની રકમ લીફ્ટ વગેરે લગાવ્યા પછી ચુકવવાના રહેશે તે તથા

૮.. કુલ રકમના ૧૦૦ % સુધીની રકમ સદર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા પછી અથવા બી.યુ.પરમીશન આવેથી ચુકવવાના રહેશે તે.

૧.ડી ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એક તરફવાળાએ ભરી દિધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી ટેક્ષ, બાંધકામ કરવા માટે ભરેલા એફ.એસ.આઇ. ના નાંણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, વોટર કનરક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી આવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા અગાઉ ચુકવવાના રહેશે.

૧.ઇ ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એક તરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી, પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ યુનીટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડિમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.એફ જો બીજી તરફવાળા નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એક તરફવાળાને કરે તો એક તરફવાળા પોતાની સંપુણર સતતાથી બીજી તરફવાળાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર જેટલા સમય માટે વહેલી ચુકવણી કરી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક MCLR + 2% ના દરે બીજી તરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ એક તરફવાળા ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહિ. આવું પેમેન્ટ વહેલુ સ્વિકારવુ કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપુર્ણ સત્તા એક તરફવાળાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઇઓની સમીક્ષા થઇ શકશે નહિ.

૧.જી **"PRAMUKH AYAN"** નામના મકાનમાં આવેલ યુનીટ (દુકાન, ઓફિસ) નંબર : ______ કે જેનો કારપેટ એરીયા ________ ચો.મીટર છે, જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઇ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ એક તરફવાળાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુન : ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિયત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાંણા પુરતી રકમ જ્યારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી MCLR + 2% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને **તા.: ૩૧.૧૨.૨૦૨૨** સુધીની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે.

આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણો આ કરારના **ખંડ ૧ એ** માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દિઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧.એચ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઇ રકમ જમા કરવી અને તે ક્યા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજી તરફવાળા દ્વારા એક તરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એક તરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજી તરફવાળાએ કોઇ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ : પેટા ખંડ ૧-સી ના (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના ભોંયરા તથા સ્લેબની સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

૨.૧ **"PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનાના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજી તરફવાળાને યુનીટનો કબજો સુપરત કરતી વખતે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજી તરફવાળાને કબજો સુપરત કરતી વખતે એક તરફવાળાએ સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી આપવાનું રહેશે.

૨.૨ બંન્ને તરફવાળાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમયમર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર એક તરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજી તરફવાળાને સમયસર કબજો સુપરત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજી તરફવાળાના એસોસીએશનને સુપરત કરવાનો રહેશે.

એજ રીતે બીજી તરફવાળાએ **ખંડ ૧-સી** મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાંણા તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી એક તરફવાળાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

3 એક તરફવાળા પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે મજકુર **"PRAMUKH AYAN"** નામની પરિયોજનાની જમીન માટે ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ-એફ.એસ.આઇ. માત્ર **૧૭૪૭.૫૦** ચો.મીટર જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, એવા તર્કના આધારે

આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. **૫૫૯૨.00** એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **૪૭૨૩.૨૪** એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને યુનીટ (દુકાન, ઓફિસ) નું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત યુનીટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૪.૧ એક તરફવાળા ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજી તરફવાળાને સદરહુ યુનીટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજી તરફવાળા કે જેઓ આ યોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, એક તરફવાળાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ના આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ ટકાના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળાએ નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક SBI MCLR + 2 % ના દરે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંન્ને તરફવાળા આથી સંમત થાય છે.

૪.૨ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજી તરફવાળા પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઇપણ રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજી તરફવાળા કસુર કરે તો, આ કરારના **ખંડ ૪.૧** ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના એક તરફવાળાના હક્કને બાધક બન્યા સિવાય અને બીજી તરફવાળા હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (બીજી તરફવાળાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજી તરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઇ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજી તરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજી તરફવાળા એક

તરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઇપણ ભંગ સુધારી નહિ શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ એક તરફવાળા દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી 30 દિવસની અંદર એક તરફવાળાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળાને પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઇ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ પાસેથી એક તરફવાળાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળાને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજી તરફવાળા દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી એક તરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકસાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંન્ને વિકલ્પોમાંથી ક્યો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એક તરફવાળાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

૫ સદરહુ **"PRAMUKH AYAN"** નામની ઇમારતમાં એક તરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની કંપની સહિતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર – સી થી જોડેલ છે.

૬ એક તરફવાળાએ સદરહુ **"PRAMUKH AYAN"** નામની ઇમારતનો કબજો **તા.: ૩૧.૧૨.૨૦૨૨** ના રોજ અથવા તો તે પહેલા બીજી તરફવાળાને સુપરત કરી દેવાનો છે. એક તરફવાળાએ પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઇમારતનો કબજો સુપરત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજી તરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વિકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી પેરા ૪.૧ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ ઇમારત જેમાં આવેલ હોય તે મકાન પુરુ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એક તરફવાળા ઇમારતની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.

૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

૩. એક તરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડિલીવરીના કારણે.

૪. ટાઇટલ ક્લિયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઇણ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહિત ઇસમ દ્વારા કાંઇ ડિસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનીયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાળ વિગેરેના કારણે.

૬. બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણના દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરિયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો એક તરફવાળાના પ્રોજેક્ટ કંમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકાશે અને તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર રહેશે નહિ.

૭.૧ <u>કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી</u> :-

એક તરફવાળા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મજકુર **"PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજી તરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવી એક તરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી સદરહુ યુનીટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા દ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે એક તરફવાળાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાંણા આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇઓ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં બીજી તરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની બીજી તરફવાળા આથી ખાતરી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજી તરફવાળા આવુ નુકસાન ભરપાઇ કરી આપવા બંધાય છે.

એક તરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા બીજી તરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૭.૨ બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા ઇમારત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી એક તરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજી તરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારોણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સી સી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવીને બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.3 <u>બીજી તરફવાળા યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો</u> :-

એક તરફવાળા તરફથી **ખંડ ૭.૧** મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળાએ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડમ્નીટી તથા અંન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર બીજી તરફવાળા **ખંડ ૭.૧** માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનીટનો કબજો ના સ્વિકારે તો પણ યુનીટના મેઇન્ટેનન્સના નાંણા ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.

૭.૪ બીજી તરફવાળાને કબજો સુપરત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન ઇમારતમાં અથવા **"PRAMUKH AYAN"** નામના મકાનમાં કોઇ માળખાગત ઊણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇઓ અંગેની ખામી, બીજી તરફવાળા, એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો એક તરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ના હોય તો બીજી તરફવાળા અવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ના હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી

બીજી તરફવાળાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારખોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજી તરફવાળા કે તેમના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહિ. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

૧) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ યુનીટની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપુર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે અને જે તે સમયે સદરહુ યુનીટમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની ક્વોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રક્ચરની મજબુતાઇમાં તથા સર્વિસીઝમાં કે અન્ય કોઇ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ક્ષતિ જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઇલ્સમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઇલેક્ટ્રીક કેમમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વિસીઝમાં, લીફ્ટમાં, ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમમાં, પાર્કિંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઇપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપુર્ણપણે ચકાસણી બીજી તરફવાળાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વિકાર્યા બાદ સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઇલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઇલેક્ટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફ્ટ, ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી બીજી તરફવાળાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળાની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણ અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા સદરહુ કામોને નુકસાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી એક તરફવાળાએ સોંપેલ મિલકતના કોઇપણ ભાગને કે કાર્યો/ચીજોને નુકસાન થાય તો તે અંગે એક તરફવાળાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહિ. આ અંગે વધુમાં વધુ નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૨) વધુમાં બીજી તરફવાળાએ તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ એક તરફવાળાને આ કરારથી લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે તેઓએ મજકુર યુનીટ તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરશે નહિ અને જો નીચે જણાવેલા કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહુ મિલકત/ સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની **કલમ ૧૪ (3)** માં

જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે એક તરફવાળાની કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

એ) સદરહુ યુનીટ અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઇણપ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી.

બી) બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઇપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણકે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટુ પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના / ટાઇલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઇલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઇ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવું કોઇ કામ બીજી તરફવાળાએ કરવાનું નથી.

સી) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ યુનીટમાં ફાઇનલ કલરકામ કરત પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ / આલ્કલીક બ્લોગના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી) બિલ્ડીંગમાં કે કોમન સુવિધાઓના કોઇપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.

ઇ) બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની કોઇપણ બહારની દિવાલ, વોટર પ્રુફિંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકસાન થાય તેવું કોઇપણ કાર્ય / તોડફોડ બીજી તરફવાળાએ કરવાની નથી.

એફ) યુનીટ તેમજ સમગ્ર ઇમારતમાં વપરાતી લાઇટો, લીફ્ટ વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને યુનીટ તેમજ સમગ્ર ઇમારતમાં ફરજીયાતપણે સારામાં સારી ગુણવત્તાનું સ્ટેબીલાઇઝર વાપરવાનું રહેશે.

૭.૫ <u>બિલ્ડીંગને નુકસાન</u> :-

૧. જો બીજી તરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફારકરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિંડીંગના કોઇપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એક

તરફવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકશે નહિ અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકસાની રીપેર કરવા જવાબદાર નથી.

૨. કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી લે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજી તરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજી તરફવાળાના યુનીટ કે સમગ્ર બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકસાન થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઇપણ પ્રકારના ક્લેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૭.૬ **<u>આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમ</u>** :-

૧. જો બીજી તરફવાળા દ્વારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી કે ઇલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નકસાની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૨. કબજો લેતા પહેલા બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ યુનટિ તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડિશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજી તરફવાળાએ કબજો સ્વિકારતા પહેલા એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

3. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમનું

સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહિ અને આથી એક તરફવાળા આવી કોઇ નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

૭.૭ <u>લીફ્ટ</u> :-

૧. બીજી તરફવાળાએ કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ લાઇસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેનો કબજો સ્વિકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહિ આવે તો બીજી તરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહિ અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજી તરફવાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહિ.

૭.૮ એક તરફવાળા એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોકથ્રુ, હોર્ડીંગ્સ, વેબસાઇટ કે અન્ય કોઇપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમપસ ફેસીલીટી, લાઇટીંગ, લેન્દસ્કેપિંગ, યુનીટ બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કંમ્પાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઇટ, વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કિટક્ચરલ પર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઇ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોક્ત

તમામ ફેસીલીટી, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ડેડો સાથે બાથરુમ તથા ઇલેક્ટ્રીફિકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનું માત્ર યુનીટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વિસીઝ, ફેસીલીટી અને એમેનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ ક્યારેય કોઇપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી અને જો કરે તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે. ચાલુ પ્રોજેક્ટના બ્રોશરમાં આર્કિટેક્ચરલ હેતુસહ બિલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટને વિપરીત અસર ના કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

૮ બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટ કે તેના કોઇપણ ભાગોન ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંક/વાણિજ્યાના હેતુ માટે કરવાનો છે. **"PRAMUKH AYAN"** નામના મકાનમાં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઇકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહશે. અને આ બાબત બીજી તરફવાળા એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૯ બીજી તરફવાળાએ **"PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને એક તરફવાળા કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એક તરફવાળા દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરા માટે જરુરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેના અરજીપત્ર તથા પેટાનિયમો વિગેરેમાં સહિ સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર એક તરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે. તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી એક તરફવાળા સમયસર સુવીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારુપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરુરિયાત મુજબ કોઇ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૯.૧ યુનીટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજી તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને **"PRAMUKH AYAN"** નામના મકાનના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન

વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફિસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઇ કામદારનો તથા ઓફિસ ક્લાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઇન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા મેઇન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના નાંણાની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવશે. વધુમાં બીજી તરફવાળા સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળાનો મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ના થયા ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને ખર્ચ પેટે પરસ્પર સમજુતી મુજબ કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી સંમત છે. બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ના થાય ત્યાં સુધી તે રકમ એક તરફવાળા પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવેલ આવી બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ ઉક્ત મકાન હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇઓમાં આવરી લેવાયો ના હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. ઉપર જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની 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 એક તરફવાળાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલની ફી સહિતનના ખર્ચાનો બીજી તરફવાળાના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨. એક તરફવાળા દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરુરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઇપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહિતની તમામ રકમના બીજી તરફવાળાના ફાળે આવતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩ **<u>પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી</u>** :-

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં અવેલ ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો એક તરફવાળા ધરાવે છે. અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એક તરફવાળા ધરાવે છે.

૨. એક તરફવાળા પરિયોજનાનો વિકસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે. અને એક તરફવાળા પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩. ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હક્ક, હીત રહેલ નથી.

૪. ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડિંગ નથી.

૫. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત મકાન તથા વિંગ અંગે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એક તરફવાળાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશ કરતા રહેશે.

૬. એક તરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એક તરફવાળાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજી તરફવાળાના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઇ હાની કે નુકસાન પહોંચે.

૭. એક તરફવાળાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત બિલ્ડીંગ સહિત પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર

અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજી તરફવાળાના હક્કોને કોઇપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. એક તરફવાળા ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજી તરફવાળાને ઉક્ત યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૯. પરિયોજના **(**પ્રોજેક્ટ**)** સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજી તરફવાળાના એસોસીએશને એક તરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરાશે.

૧0. એક તરફવાળાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેંણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાંણા, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકસાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દિધેલ છે.

૧૧. ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે એક તરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ એક તરફવાળાને કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪ **<u>એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે</u>** :-

૧. બીજી તરફવાળાને યુનીટનો કબજો જ્યારથી અઅપવામાં આવે તે તારીખથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે યુનીટનો ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાનું છે. અને યુનીટ જેમાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ **"PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનાના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુધ્ધના કરશે નહિ તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરુધ્ધ હોય તે કરશે નહિ તથા કાયદા વિરુધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહિ અને ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા વધારા કરશે નહિ તેમજ શરત નંબર : **૭.૧** થી **૭.૮** માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજી તરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. બીજી તરફવાળા યુનીટમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહિ જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલ છે તે **"PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકસાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકાશે નહિ કે જે રાખવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવા લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મકાનના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં બીજી તરફવાળા દ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકસાન થશે તો માત્ર બીજી તરફવાળા તેવા નુકસાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ **"PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઇપણ સભ્યએ કોઇ સામાન મુકવાનો નથી અને તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૩. બીજી તરફવાળા ઉક્ત યુનીટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશર-કરાવશે અને યુનીટને એક તરફવાળાએ જે સ્થિતીમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ મજકુર **"PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનામાં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજી તરફવાળા દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગાઇઓનું ભંગ થાય તેવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજી તરફવાળા જવાબદાર બનશે. અને આવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા સામે ડિફેક્ટ લાયાબીલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ ક્લેઇમ કરવાના બીજી તરફવાળાના હક્કો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

૪. બીજી તરફવાળા દ્વારા યુનીટમાં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે યુનીટ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજી તરફવાળાએ **"PRAMUKH AYAN"** નામના મકાનના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કિમમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો

નથી. તેમજ **“PRAMUKH AYAN"** નામની યોજના સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના યુનટિની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇ, ઇલેક્ટ્રીક લાઇન તેમજ જરુરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર **“PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનાની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એક તરફવાળાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વમંજુરી વિના બીજી તરફવાળાએ **“PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનામાં કે તેના બિલ્ડીંગમાં કે યુનીટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઇ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર **“PRAMUKH AYAN"** નામના મકાનને તથા કોમન સુવિધાને કોઇપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચે તેવું કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકસાની સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૫. બીજી તરફવાળા દ્વારા એવું કોઇપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **“PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનાની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ યુનટિના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઇ કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઇ કૃત્ય બીજી તરફવાળા કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકસાની માટે બીજી તરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

૬. બીજી તરફવાળાએ તેમના યુનીટમાંથી કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને **“PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનામાં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહિ કે જેથી કરીને **“PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનાના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઇપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

૭. એક તરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર બીજી તરફવાળાએ મજકુર **“PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનામાં

આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડિપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮. બીજી તરફવાળાએ સદરહુ યુનીટ જે હેતુ માટે એક તરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સતતા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાંણાના લેણાંમાં થયેલો વધારો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૯. આ કરાર હેઠળ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ નાંણા તથા અન્ય લેણાંના નાંણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા દ્વારા યુનીટના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહિ અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઇ વ્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહિ.

૧૦. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર **"PRAMUKH AYAN"** નામની યોજના અને તેમાં આવેલા યુનીટની સલામતી અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઇપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજી તરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજી તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

૧૧. એક તરફવાળા અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે ઉક્ત મકાન અથવા યુનીટના કોઇપણ ભાગમાં બીજી તરફવાળાએ તે મકાનોની સ્થિતીને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૨. એક તરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને તથા કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય

સમયે પરિયોજનાની જમીન અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં બીજી તરફવાળાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા યુનીટમાં સ્થિતીને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. બીજી તરફવાળા તરફથી એક તરફવાળાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઇન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને એક તરફવાળાએ 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 કોઇપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉક્ત યુનીટ અથવા **"PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનાના કોઇપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજી તરફવાળા સાથે યુનીટ વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઇપણ ભાગ ઉપર બીજી તરફવાળા કોઇ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહિ અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબી, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ના આવે ત્યાં સુધી એક તરફવાળાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજી તરફવાળાને પ્રોજેક્ટના કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઇને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઇ બોજો, ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭ **<u>એક તરફવાળા ગીરો મુકશે નહિ કે કોઇ બોજો ઉભો કરશે નહિ</u>** :-

એક તરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ યુનીટ નંબર : ને ગીરો મુકી શકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉત્પન્ન કરી શકશે નહિ અને જો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો એક તરફવાળા દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય તેમ છતાં એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સનાગીરો કે બોજો યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજી તરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

૧૮ **<u>બંધનકર્તા અસર</u>** :-

એક તરફવાળા આ કરાર બીજી તરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંન્ને તરફવાળાઓને

બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ના થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહિ. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજી તરફવાળાએ સહિ કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડિશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને પોતાની સહિ સંમતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડિશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને એક તરફવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજી તરફવાળાએ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંન્ને તરફવાળાઓને બંધનકર્તા રહેશે. એક તરફવાળા તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજી તરફવાળા કરાર પર સહિઓ કરી એક તરફવાળાને પરત ના મોકલે અથવા એક તરફવાળા દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ના થાય તો એક તરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજી તરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને બીજી તરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ના લે, તો બીજી તરફવાળાની યુનીટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકિંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને બીજી તરફવાળાએ આ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકિંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજી તરફવાળાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા એક તરફવાળા દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજી તરફવાળા આ કરારના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહિ અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુણરપણે બીજી તરફવાળા જવાબદાર ઠરશે અને બીજી તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંન્ને તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯ **<u>સમગ્ર કરાર</u>** :-

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંન્ને તરફવાળા વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુણર કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત **"PRAMUKH AYAN"** નામની યોજનામાં આવેલ યુનીટ અંગે બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ,

કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦ **<u>સુધારો કરવાનો અધિકાર</u>** :-

આ કરારમાં તેના બંન્ને તરફવાળાઓની લેખિત સંમતીથી જ સુધારો થઇ શકશે.

૨૧ કરારની જોગવાઇઓ બંન્ને તરફવાળાઓને તેમજ બીજી તરફવાળામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ બીજી તરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર બંન્ને પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી જવાબદારીઓ/ફરજો/હિતુઓ/ઇન્ટરેસ્ટ યુનીટના હવે પછીના બીજી તરફવાળાને તથા બીજી તરફવાળા સાથે જોડાનારા (એલોટી) તથા બીજી તરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણકે આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે યુનીટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨ **<u>કરાર રદ કરવા બાબત</u>** :-

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇઓ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરુપ હોવી જરુરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અટવા રદ ગણાશે. આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ.

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજી તરફવાળાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનીટના/પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધિત યુનીટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪ **વધુ બાંહેધરીઓ** :-

બંન્ને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અહિં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડ કરવા માટે અથવા અહિં ઉભા કરવામાં અથવા તબદિલ કરવામાં આવેલા હક્કોને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરુર જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષકારને કરી આપશે, તેને સ્વિકાર કરશે, તેને અનુસરશે.

૨૫ **અમલનું સ્થળ** :-

આ કરાર એક તરફવાળાને કે એક તરફવાળાના અધિકૃત સહિકર્તા મારફતે એક તરફવાળાની ઓફિસ ખાતે અથવા બંન્ને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબ અન્ય કોઇપણ સ્થળ ખાતે ગાંધીનગરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ગાંધીનગર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬ બીજી તરફવાળાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને એક તરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૭ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંન્ને તરફવાળાઓએ એક બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલા સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંન્ને તરફવાળાઓએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ બંન્ને તરફવાળાઓની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઇ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા ગોવાનું ગણાશે.

૨૮ **સંયુક્ત એલોટીઝ** :-

બીજી તરફવાળા યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા દ્વારા તેમને મોકલવામાં

આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજી તરફવાળા પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજી તરફવાળાઓને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯ **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન</u>** :-

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

30 **<u>વિવાદનું નિરાકરણ</u>** :-

બંન્ને તરફવાળાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઇપણ સંજોગોમાં વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ના લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ હેઠળ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ હેઠળ લાવવાનું રહેશે અને તેને ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧ **<u>લાગુ પડતો કાયદો</u>** :-

ભરત દેશ પુરતા અમલમાં હોય તેવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે ગાંધીનગર શહેરની હકુમત રહેશે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષકારોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં ગાંધીનગર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહિ કરી છે.

<u>પરિશિષ્ટ – ૧</u>

(પ્રોજેક્ટના તળની જમીનનો સંપુર્ણ ઉલ્લેખ કરવો)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે સરગાસણ ગામની સીમના સર્વે નંબર : **૧૫૬** ની કુલ **૧૦૯૪૦** ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કિમ નંબર : **૮ (સરગાસણ)** માં સમાવેશ કરી, સર્વે નંબર : **૧૫૬** ની કુલ **૧૦૯૪૦** ચો.મીટર જમીન પૈકી મુળખંડ નંબર : **૪** ની ૨૧૫૦ ચો.મીટર જમીનને **ગુડાની પુનરાવર્તિત વિકાસ યોજનાની દરખાસ્ત મુજબ મેઇન રોડ ઉપર** આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : **૪** ની **૧૩૯૮** ચો.મીટર જમીન ફાળવી આપેલ છે, તે **કોમર્શીયલ ઝોન (સી-3)** ની રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	**ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૩૯ ની જમીન આવેલ છે.**
પશ્ચિમે	:	**સર્વે નંબર : ૧૫૯ પૈકીની જમીન આવેલ છે.**
ઉત્તરે	:	**ગુડાનો રિઝર્વ પ્લોટ આવેલ છે.**
દક્ષિણે	:	**૧૨ મીટરના સર્વિસ રોડ પછી ૬૦ મીટરનો મેઇન રોડ આવેલ છે.**

પરિશિષ્ટ – એ

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીન ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર દુકાન અને ઓફિસવાળી ઇમારત જે **"PRAMUKH AYAN"** એ નામથી ઓળખાય છે, તેમાં આવેલ દુકાનો અને ઓફિસોની યોજના પૈકી _______ ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફિસ નંબર : ______ ની આશરે _______ ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ યુનીટની વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ બાંધકામના પ્રમાણમાં મળવાપાત્ર _______ ચો.મીટર જમીન.

જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	
પશ્ચિમે	:	
ઉત્તરે	:	
દક્ષિણે	:	

અમો વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર્સ/ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સદરહુ **"PRAMUKH AYAN"** એ નામની યોજનાની અલગ અલગ દુકાન અને ઓફિસ વાળી મિલકતોના બાનાખત અને વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં રુબરુ હાજર રહી પેઢી વતી નોંધણી કરાવવા માટેની સત્તા આપતો એક ઠરાવ કરી, અમારી પેઢીના વહિવટકર્તા ભાગીદાર **શ્રી શંકરભાઇ મણીલાલ ચૌધરી** ને સત્તા અને અધિકાર આપેલ છે, અને તેવી સત્તા અને અધિકારની રુઇએ તેમણે આ બાનાખતના કરારમાં પેઢી વતી તેમના સહિ મત્તા કરી આપેલ છે. મજકુર ઠરાવનો અમલ હાલમાં જારી છે અને સદર ઠરાવ કોઇપણ પ્રકારે રદ કરવામાં આવેલ નથી. તે અમો આજરોજ જાહેર કરીએ છીએ.

ઉપર મુજબના યુનીટવાળી મિલકતનો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપણે બંન્ને તરફવાળાઓએ વાંચી, વંચાવી, આપણી સમજની ભાષામાં ભાષાંતર કરી,

કરાવી, સમજી, વિચારીને, અક્કલ હોંશિયારીથી, તન-મનના સાવધપણામાં, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ બિના રાજીખુશીથી બિનકેફી મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે. જે આપણ બંન્ને તરફવાળાઓને તથા આપણા બંન્ને તરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રટરો, ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, મુખત્યારો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને ભવિષ્યમાં રહેશે તે સહિ.

આજરોજ તારીખ : માહે સને ૨૦૨૦ ના દિને શહેર ગાંધીનગર મુકામે.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનારા/પ્રમોટર્સ</u> :-

“દેવમીત ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર” એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તથા મળેલ સત્તા અને અધિકારની રુઇએ તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી શંકરભાઇ મણીલાલ ચૌધરી ઉ.વ.આ. ૫૮ વર્ષ, ધર્મે-હિંન્દુ, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી : પ્લોટ નંબર : ૬૦/૧, કિશાનનગર, સેક્ટર-૨૬, ગાંધીનગર નાએ સાક્ષીઓ રુબરુ સહિમત્તા કરેલ છે.

....
શ્રી શંકરભાઇ મણીલાલ ચૌધરી

<u>બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનારા/એલોટી</u> :-

....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ – ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનારા/પ્રમોટર્સ</u> :-   ફોટો   ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

"દેવમીત ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તથા મળેલ સત્તા અને અધિકારની રુઇએ તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી શંકરભાઇ મણીલાલ ચૌધરી ઉ.વ.આ. ૫૮ વર્ષ, ધર્મે-હિંન્દુ, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી : પ્લોટ નંબર : ૬૦/૧, કિશાનનગર, સેક્ટર-૨૬, ગાંધીનગર નાએ સાક્ષીઓ રુબરુ સહિમત્તા કરેલ છે.

....

શ્રી શંકરભાઇ મણીલાલ ચૌધરી

<u>બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનારા/એલોટી</u> :-

....