કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબડીસ્ટ્રીકટ-અમદાવાદ-૯ (બોપલ) તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે શીલજ ની સીમના બ્લોક નંબર-**૬૮૨** વાળી **૬૦૨** સમચો.મી. તથા બ્લોક નંબર-**૬૮૫** વાળી **૧૫૧૮** સમચો.મી. ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-**૪૦૫** માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-**૭૪** ની **૧૨૭૨** સમચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"વિનાયક એમ્બેસી"** નામની યોજનાના **....** બ્લોકના **.....** માળ પર આવેલ ફલેટ /દુકાન નંબર-**.......** ની બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર........

એકતરફવાળા : **વિનાયક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર**

તે નામની ભાગીદારી પેઢી કે જે ભારતીય ભાગીદારી કાયદા ૧૯૩૨ હેઠળ બનેલ પેઢી છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસનું સરનામુ: પુષ્પવીલા, સર્વે નંબર-૨૦૨, સેક્ટર-એફ, સ્ટર્લિંગસીટી, બોપલ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૮,

(પેઢીનો **PAN : AAKFV2774N**)

જે પેઢી વતી અને તરફથી પેઢીના ભાગીદારો તરીકે,

૧. **ભાવનાબેન ચિરાગભાઈ પટેલ**
ઉંમર વર્ષ: ૪૨, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: વેપાર, **AADHAR : 7783 5089 0602**

૨. **પરેશકુમાર ઈન્દ્રવદનભાઈ પટેલ**
ઉંમર વર્ષ: ૪૭, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: વેપાર. **AADHAR : 8273 9862 6453**

બન્ને રહેવાસી: ૨૦૨, સેક્ટર-એફ, સ્ટર્લીંગ સીટી, બોપલ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૮.

જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "એકતરફવાળા", "અમો" અગર "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા પેઢીનો પોતાનો તથા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એસાઈનર્સ, સક્શેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા: ૧. **............................**

ઉંમર વર્ષ: ....., ધર્મે: હિન્દુ, રહેવાસી: ....

PAN : ______________ **AADHAR No.-** ______________________

૨. **............................**

ઉંમર વર્ષ: ....., ધર્મે: હિન્દુ, રહેવાસી: ....

PAN : ______________ **AADHAR No.-** ______________________

જેઓને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "બીજીતરફવાળા", "તમો" અગર "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળાનો પોતાનો તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, તમામનો સમાવેશ થાય છે.

:જત:

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબડીસ્ટ્રીકટ-અમદાવાદ-૯ (બોપલ) તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે શીલજ ની સીમના બ્લોક નંબર-**૬૮૨** વાળી **૬૦૨** સમચો.મી. તથા બ્લોક નંબર-**૬૮૫** વાળી **૧૫૧૮** સમચો.મી. ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-**૪૦૫** માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-**૭૪** ની **૧૨૭૨** સમચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન, કે જે જમીનને હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતના લેખમાં **"સદરહુ જમીન"** અગર **"પ્રોજેક્ટ લેન્ડ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન **"પરીશીષ્ટ-૧"** માં આપવામાં આવેલુ છે.

બ્લોક નંબર-૬૮૨ ની વિગતઃ-

A. મોજે શીલજની સીમના બ્લોક નંબર-૬૮૨ ની ૬૦૨ સમ.ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૪૦૫ માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૭૪ પૈકીની ૩૬૧ સમચો.મી. જમીન (૧) એ.શ્રીધર ઈન્ફ્રાકોન એલએલપી. ના ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે, અજય ડાહયાભાઈ શ્રીધર, (૨) માધુરીબેન તે રમેશભાઈ પટેલ ની દીકરી અને આશેષભાઈ માનવેન્દ્રભાઈની સિંઘવા ઓરત, (૩) અમીતાબેન તે ચતુરભાઈ પટેલ ની દીકરી અને મનોજભાઈ રોહીતભાઈ પટેલની સિંઘવા ઓરત ના નામે માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલતી આવેલી હતી.

B. ત્યારબાદ મોજે શીલજના બ્લોક નંબર-૬૮૨ ની ૬૦૨ સમચો.મી. જમીન રહેણાંક ઉપયોગ માટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા અંગેની મંજુરી જીલ્લા કલેક્ટર કચેરી, અમદાવાદની કચેરી દ્વારા હુકમ નંબર-સીબી/સીટીએસ-૨/એન.એ./શીલજ/સ.નં.૬૮૨/એસ.આર.-૧૯૦૨/૧૬ થી તારીખઃ ૨૪/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ. જે બ્લોક નંબર-૬૮૨ ની ૬૦૨ સમચો.મી. જમીન અંગે રહેણાંક હેતુમાટે બિનખેતીની પરવાનગી મળેલી. જે બિનખેતીની પરવાનગીની નકલ આ બાનાખતના કરારના **એનેક્ષર-એ-૧** તરીકે સામેલ કરેલ છે.

C. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન (૧) એ.શ્રીધર ઈન્ફ્રાકોન એલએલપી. ના ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે, અજય ડાહયાભાઈ શ્રીધર, (૨) માધુરીબેન તે રમેશભાઈ પટેલ ની દીકરી અને આશેષભાઈ માનવેન્દ્રભાઈની સિંઘવા ઓરત, (૩) અમીતાબેન તે ચતુરભાઈ પટેલ ની દીકરી અને મનોજભાઈ રોહીતભાઈ પટેલની સિંઘવા ઓરત પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ વેચાણથી રાખેલી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ-૯ (બોપલ) ની કચેરીમાં નોંધણી નંબર-૧૭૭૭૨ થી તારીખઃ ૨૮/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલો. જે અંગેની નોંધ ગામ રેવેન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૧૫૩૭૮ થી તારીખઃ ૨૯/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ થયેલી. આમ, મોજે શીલજના બ્લોક નંબર-૬૮૨ ની ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૭૪ પૈકીની ૩૬૧ સમચો.મી. જમીન અમો લખી આપનાર પેઢી **વિનાયક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર** ના નામે માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલતી આવેલી છે.

બ્લોક નંબર-૬૮૫ ની વિગતઃ-

D. મોજે શીલજની સીમના બ્લોક નંબર-૬૮૫ ની ૧૫૧૮ સમ.ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૪૦૫ માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૭૪ પૈકીની ૯૧૧ સમચો.મી. જમીન (૧) માધુરીબેન તે રમેશભાઈ પટેલ ની દીકરી અને આશેષભાઈ માનવેન્દ્રભાઈની સિંઘવા ઓરત, (૨) અમીતાબેન તે ચતુરભાઈ પટેલ ની દીકરી અને મનોજભાઈ રોહીતભાઈ પટેલની સિંઘવા ઓરત, (૩) પૃથ્વી રાકેશ પટેલ તથા (૪) નીતા ગૌતમભાઈ પટેલ ના નામે માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલતી આવેલી હતી.

E. ત્યારબાદ મોજે શીલજના બ્લોક નંબર-૬૮૫ ના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૪૦૫ ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૭૪ પૈકી ની ૯૧૧ સમચો.મી. જમીન બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા અંગેની મંજુરી જીલ્લા કલેક્ટર કચેરી, અમદાવાદની કચેરી દ્વારા હુકમ નંબર-સીબી/જમીન-૨/એન.એ./એસ.આર.-૮૫૪/૧૫ થી તારીખઃ ૧૦/૦૯/૨૦૧૫ ના રોજ આપવામાં આવેલ. જે બ્લોક નંબર-૬૮૫, ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૪૦૫ ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૭૪ પૈકીની ૯૧૧ સમચો.મી. જમીન અંગે બહુહેતુક હેતુમાટે બિનખેતીની પરવાનગી મળેલી. જે બિનખેતીની પરવાનગીની નકલ આ બાનાખતના કરારના **એનેક્ષર-એ-૨** તરીકે સામેલ કરેલ છે.

F. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન (૧) માધુરીબેન તે રમેશભાઈ પટેલ ની દીકરી અને આશેષભાઈ માનવેન્દ્રભાઈની સિંઘવા ઓરત, (૨) અમીતાબેન તે ચતુરભાઈ પટેલ ની દીકરી અને મનોજભાઈ રોહીતભાઈ પટેલની સિંઘવા ઓરત, (૩) પૃથ્વી રાકેશ પટેલ તથા (૪) નીતા ગૌતમભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ વેચાણથી રાખેલી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ-૯ (બોપલ) ની કચેરીમાં નોંધણી નંબર-૧૨૬૪૭ થી તારીખઃ ૨૦/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલો. જે અંગેની નોંધ ગામ રેવેન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૧૫૩૭૭

થી તારીખ: ૨૯/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ થયેલી. આમ, મોજે શીલજના બ્લોક નંબર-૬૮૫ ની ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૭૪ પૈકીની ૯૧૧ સમચો.મી. જમીન અમો લખી આપનાર પેઢી **વિનાયક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર** ના નામે માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલતી આવેલી છે.

G. સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુસર બાંધકામ કરવા અંગેના નકશા આર્કીટેક્ટ **ધ્વની વિષ્ણુભાઈ પટેલ** દ્વારા તૈયાર કરેલ જે તૈયાર થયેલ નકશા તથા વિકાસ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ક્રમાંક નંબર-૦૫૭૫૫/૦૨૧૧૨૧/એ૫૩૪૪/આરઓ/એમ૧ થી તારીખ: ૦૮/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલા છે. જે મંજુર થયેલ નકશા પૈકી લે-આઉટ નકશાની નકલ આ બાનાખતના કરારમાં **એનેક્ષર-એ-૩** તરીકે તથા સદરહુ મિલકત જે ફલોર ઉપર આવેલ છે તે ફલોર પ્લાનની નકલ **એનેક્ષર-એ-૪** તરીકે સામેલ કરેલ છે જ્યારે વિકાસ અંગેની બાંધકામની રજાચિઠ્ઠીની નકલ **એનેક્ષર-એ-૫** તરીકે સામેલ કરેલ છે. જ્યારે ગામ નમુના નંબર-૭ ની નકલ **એનેક્ષર-એ-૬** તરીકે સામેલ કરેલ છે.

H. સદરહુ જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગી મુજબ અમો એકતરફવાળાએ **"વિનાયક એમ્બેસી"** નામની રહેણાંક તથા વાણીજ્ય પ્રકારની યોજનાનું **સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી સાત માળ** તથા તે ઉપર સ્ટેર કેબીન અને લીફ્ટ રૂમ અને ઓપન ટેરેસ સુધીનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જે યોજનાને હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ યોજના"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

I. અમો લખી આપનાર પેઢી દ્વારા ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અન્વયે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર સમક્ષ સદરહુ યોજનાની નોંધણી કરાવેલ જે સદરહુ યોજના રેરા કચેરીના નોંધણી નંબર-.................... થી તારીખ: .../.../૨૦૨૨ થી નોંધાયેલ છે. જે રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ બાનાખતના કરારમાં **એનેક્ષર-બી** તરીકે સામેલ કરેલ છે. જે રેરા કાયદાને હવે પછીથી આ બાનાખતના કરારમાં **" રેરા કાયદો "** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

J. તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યોજનાની જમીનની કાયદેસરતા, બિનખેતીની પરવાનગી, સદરહુ યોજનાના બાંધકામ અંગેના મંજુર થયેલા નકશા, યોજનાના સ્પષ્ટીકરણ, ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ વિગેરે તમામ બાબતનો જાતે તથા તમોના તજજ્ઞ વ્યક્તિઓ પાસે અભ્યાસ કરાવી ચકાસણી કરાવી લીધેલી છે અને તે તમામ માહિતીથી તમો બીજીતરફવાળા સંતુષ્ટ હોઇ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યોજનામાં તૈયાર થનાર યુનિટ (ફક્ત એક યુનિટ) **"......."** બ્લોકના **....** માળે આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર-**........**, અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ યોજનાના યુનીટસના વેચાણ બાબતે નક્કી કરેલા ધારા ધોરણ, નીતિનિયમો, શરતોને પાલન કરવાની શરતે, નક્કી કરેલ અવેજ, નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની પાકી ખાતરી, બાંહેધરી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપતા તે યુનિટ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાની પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી ઉપર વિશ્વાસ અને ભરોસો રાખી તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે યુનિટને હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતના લેખમાં **"સદરહુ યુનિટ"** અથવા **"સદરહુ મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

K. સદરહુ જમીનના અમો એકતરફવાળાના માલીકી હક્કો સાચા અને ખરા છે, અમો એકતરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાને હક્કદાર છીએ. જે બાંધકામના યુનિટસ અંગેનુ બાનાખત બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નક્કી કરેલ અવેજ મેળવી કરી આપવાને હક્કદાર હોઇ તે હક્ક અને અધીકારની રૂઇએ આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારોએ કરેલ છે.

L. સદરહુ જમીનના રાઇટ ટાઇટલ અંગેના તમામ કાયદેસરના દસ્તાવેજો જેવા કે, ટાઇટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ, વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ, ગામ નમુના નંબર-૭, ૧૨ તથા ગામ નમુના નંબર-૬ ની સદરહુ જમીનના સર્વે નંબરને લાગુ પડતી હોય તેવી સરકારશ્રી પાસેથી ઉપલબ્ધ હોય તેવી તમામ નકલો, બિનખેતીની પરવાનગી, મંજુર થયેલ

નક્શા, વિકાસ પરવાનગી, આર્કીટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ ડીઝાઇન, એલીવેશન, સ્પષ્ટીકરણ, બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કે જે સદરહુ કાયદા મુજબ જરૂરી છે તે તમામ બીજીતરફવાળાએ ચકાસેલા છે અને તે બાબતે તેઓને સંપુર્ણપણે સંતોષ છે.

M. સદરહુ યોજનાના બાંધકામ અંગેની જરૂરી એવી તમામ પરવાનગીઓ અધિકૃત સત્તા મંડળો, સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી પાસેથી એક્તરફવાળાએ મેળવેલ છે. જ્યારે આજ પછીની પણ જે જરૂરી હોય તે કાયદા મુજબની મેળવવા પાત્ર પરવાનગીઓ એક્તરફવાળાએ સમયાંતરે મેળવવાની રહેશે.

N. સદરહુ યોજનાના બાંધકામ માટેની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ચોક્કસ શરતોનું પાલન કરવાની બાંહેધરી સાથે આપવામાં આવેલ છે. જે પાલન કરવાની એક્તરફવાળા ખાત્રી આપે છે અને મંજુર થયેલા નક્શા મુજબ બાંધકામ કરવાનું કબુલ રાખે છે તેમજ બાંધકામ પુર્ણ થયેથી વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ મેળવવાની એક્તરફવાળા ખાતરી આપે છે.

O. સદરહુ રેરા કાયદાની કલમ-૧૩ મુજબ આપણે બન્ને પક્ષકારોએ સદરહુ મિલક્તનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર ભારતીય રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની જોગવાઇઓ મુજબ નોંધણી કરાવી કરેલ છે.

P. આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબની તમામ વિગતો, શરતો મુજબ એક્તરફવાળાએ સદરહુ મિલક્ત બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું કબુલેલ છે જ્યારે બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની ખાતરી અને બાહેધરી આપી સદરહુ મિલક્ત વેચાણ રાખવાનું કબુલેલ છે.

ઉપર મુજબની વિગતોને બન્ને પક્ષકારોએ કબુલ મંજુર રાખી તે મુજબનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી આ કરાર નીચેની વિગતોએ કરેલ છે.

૧.(ક) અમો એક્તરફવાળા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સદરહુ યોજનાનુ **સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી સાત માળ** સુધીનું બાંધકામ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે. જે બાંધકામ અંગેની વધુ કોઇ પરવાનગીની જરૂર પડે તો તે એક્તરફવાળા સમયાંતરે મેળવશે. સદરહુ બાંધકામના મંજુર થયેલ પ્લાનમાં બીજીતરફવાળાના યુનીટ્સને અસર કરતા હોય તેવા કોઇપણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરવાના થાય તો તેવા સુધારા બાબતે એક્તરફવાળા બીજીતરફવાળાની આગોતરી સંમતિ લેશે.

૧.(ખ) તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એક્તરફવાળા પાસેથી સદરહુ મિલક્ત એટલેકે સદરહુ યોજનાના **....** બ્લોકના **......** માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર-**......** જેનું કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ **.....** સમચો.મી. થાય છે તે **રૂ................**/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની વેચાણ કિંમતમાં વેચાણ રાખવાનુ કબુલેલ છે. જે વેચાણ કિંમત સદરહુ મિલક્તના કાર્પેટ એરીયાવાળા બાંધકામ, વોશ એરીયા, સદરહુ યોજનાની કુલ જમીન પૈકી સદરહુ મિલક્તના ભાગે આવતી વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનના હિસ્સાના હક્કો, આવવા-જવાના હક્કો, ચાલ-નિકાલના હક્કો, પાર્કીંગના હક્કો, કોમન એમેનીટીઝ અને કોમન ફેસેલીટીઝના વપરાશી ઉપયોગના હક્કો સહીતની ગણવાની છે. જે સદરહુ મિલક્તનું વર્ણન આ સાથે સામેલ **"પરીશીષ્ટ-૨"** માં આપવામાં આવેલુ છે. જે નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં કોમન મેઈન્ટેનન્સની રકમ કે જેનુ વર્ણન **એનેક્ષર-ડી** માં જણાવેલ છે તે કિંમતનો તથા જી.એસ.ટી અને લાગુ સરકારી વેરાની કિંમતોનો સમાવેશ થતો નથી.

૧(ગ) સદરહુ મિલક્તના નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજ પેટે તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એક્તરફવાળાને કુલ **રૂ............**/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ચુકવી આપવાના છે.

i **રૂ..........**/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળા તરફથી (કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦% થી વધુ નહિ) સદરહુ મિલકતની બુકીંગ એમાઉન્ટ પેટે મળી ગયેલા છે. જેની વિગત આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં **પરીશીષ્ટ-૩** માં આપવામાં આવેલ છે.

ii **રૂ..........**/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળા તરફથી (કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦% થી વધુ નહિ) આ બાનાખતના કરારની નોંધણી પહેલા એકતરફવાળાને મળી ગયેલ છે. જેની વિગત આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં **પરીશીષ્ટ-૩** માં આપવામાં આવેલ છે.

iii **રૂ..........**/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળાએ (કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫% થી વધુ નહિ) સદરહુ યોજનાના પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી ચુકવી આપવાની રહેશે. .(જે ચુકવણી માટે આર્કીટેક્ટનુ પ્રમાણપત્ર બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.)

iv **રૂ..........**/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળાએ (કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦% થી વધુ નહિ) સદરહુ યોજનામાં સદરહુ મિલકત જે બ્લોકમાં આવેલ છે તે બ્લોકના તમામ સ્લેબ્સ, પોડીયમ તથા સ્ટીલ્થ લેવલનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી ચુકવી આપવાની રહેશે. (જે ચુકવણી માટે આર્કીટેક્ટનુ પ્રમાણપત્ર બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.)

iii **રૂ.........**/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળા તરફથી (કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫% થી વધુ નહિ) સદરહુ મિલકતમાં આવેલ અંદરની દિવાલો, ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર, દરવાજા, બારી વિગેરે તમામ બાંધકામ પુરા થયા સમયે એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે.(જે ચુકવણી માટે આર્કીટેક્ટનુ પ્રમાણપત્ર બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.)

iii **રૂ...........**/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળા તરફથી (કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦% થી વધુ નહિ) સદરહુ મિલકતમાં આવેલ બાથરૂમના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, પેસેજ, લિફ્ટનો ડક્ટ, વિગેરે તમામ બાંધકામ પુરા થયા સમયે એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે. (જે ચુકવણી માટે આર્કીટેક્ટનુ પ્રમાણપત્ર બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.)

iv **રૂ...........**/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળા તરફથી (કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫% થી વધુ નહિ) સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીંગ/બ્લોકમાં આવેલ છે તે બ્લોક/બિલ્ડીંગની બહારની બાજુનું તમામ પ્લમ્બીંગનું કામ, બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, બાહય દેખાવ, ધાબાનું વોટર પ્રુફીંગ વિગેરે તમામ બાંધકામ પુરા થયા સમયે એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે. (જે ચુકવણી માટે આર્કીટેક્ટનુ પ્રમાણપત્ર બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.)

v **રૂ............**/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળા તરફથી (કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫% થી વધુ નહિ) સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીંગ/બ્લોકમાં આવેલ છે તે બ્લોક/બિલ્ડીંગની લિફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, જરૂરીયાત પ્રમાણેના ઈલેક્ટ્રો-મીકેનીક સગવડ, મુખ્ય પેસેજ, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન, બિલ્ડીંગ/બ્લોકનું તમામ પેવરનું કામ વિગેરે તમામ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબનું બાંધકામ પુરા થયા સમયે એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે.

vi **રૂ..........**/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) સદરહુ મિલકતનો નક્કી થયા મુજબનો કુલ અવેજ પૈકીનો બાકી રહેતો અવેજ તમો બીજીતરફવાળા તરફથી સદરહુ મિલકતનુ બાંધકામ પુર્ણ થયાનું વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી દીન-૩૦ સુધીમાં એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે.

૧.(ઘ) સદરહુ મિલકતની નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી. કે સરકાર દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે તેવા અન્ય કોઈપણ વેરાનો સમાવેશ થતો નથી. સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ વેરા, ટેક્ષ, રકમો બીજીતરફવાળાએ એક્તરફવાળાને અલાયદા ચુકવવાના રહેશે.

૧.(ચ) સદરહુ વેચાણ કિંમત ભાવ વધારા રહિતની છે ભવિષ્યમાં સદરહુ યોજનાના ડેવલપમેન્ટ અંગે કોઈપણ ભાવ વધારો કે ટેક્ષની રકમમાં સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ કરવામાં આવે તો તે સમયે એક્તરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી સદરહુ મિલકતના ભાવ વધારા સંદર્ભે વધારાની રકમ વસુલ કરવાને હકકદાર રહેશો, તેવે સમયે એક્તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સરકારશ્રી દ્વારા કે સત્તા મંડળ દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ નોટીસ, સર્ક્યુલર, ઓર્ડર, માંગણા પત્ર તથા કે અન્ય ભાવ વધારા સંદર્ભે જે કાંઈ અધિકૃત માહીતી હોય તે આપવાની રહેશે.

૧.(છ) જો બીજીતરફવાળા નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકીની કોઈપણ રકમ નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા કરતા વહેલા અથવા તો એક્સાથે ચુકવી આપવા માંગતા હોય અને તે મુજબ એક્તરફવાળા તેવી રકમ લેવા માગતા હોય તો તેવા પ્રસંગે નક્કી થયેલ અવેજ ચુકવવાની સમયમર્યાદા કરતા બીજીતરફવાળા જેટલા સમય પુરતો વહેલો અવેજ ચુકવતા હોય તેટલા સમય પુરતુ જેટલી રકમ વહેલી ચુકવાતી હોય તે રકમ પર વાર્ષિક રીઝર્વ બેન્કના વ્યાજ દર પ્રમાણેનું વ્યાજ એક્તરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે, પરંતુ બીજીતરફવાળા પાસે એક્તરફવાળાએ નક્કી કરેલ સમયમર્યાદા કરતા પહેલા હપ્તાની રકમ કે અવેજની રકમ લેવી કે ન લેવી તે એક્તરફવાળાનો વિશેષાધીકાર રહેશે. જો એક્તરફવાળા નક્કી કરેલ સમયમર્યાદા કરતા વહેલાં અવેજની રકમ મેળવી નક્કી કરેલ ટકાવારી મુજબ વ્યાજ ચુકવવા તૈયાર હોય તો ત્યારબાદ વ્યાજની રકમમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર થશે નહિ.

૧(જ) સદરહુ મિલકતને લગતો કાર્પેટ એરીયા એક્તરફવાળા જે તે સત્તા મંડળ/કોર્પોરેશન દ્વારા બિલ્ડીગ /યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ આપવામાં આવતા બિલ્ડીગ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ બાદ જ ચોક્કસપણે જણાવી શકશે અને જો તે કાર્પેટ એરીયાના માપમાં કોઈ વધારો-ઘટાડો હોય તો તે **3%** જેટલો બીજીતરફવાળાને સ્વીકાર્ય રહેશે. સદરહુ મિલકતને લગતી કુલ વેચાણ કિંમત કાર્પેટ એરીયા મુજબ એક્તરફવાળાએ ફરીથી ગણવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો હોય તો સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતની રકમમાં તેટલો વધારો કરવાનો રહેશે અને તેટલી વધારાની રકમ એક્તરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી માંગવાને હકકદાર રહેશે જે રકમ બીજીતરફવાળાએ બાકીના હપ્તાની રકમમાં ઉમેરીને પછીના આવતા હપ્તામાં ચુકવી આપવાની રહેશે, જ્યારે કાર્પેટ એરીયાના માપમા જો કોઈ ઘટાડો હશે તો તે ઘટાડા પ્રમાણેની રકમ એક્તરફવાળા કુલ વેચાણ કિંમતની રકમમાંથી ઘટાડી બીજીતરફવાળાને તે વધારાની રકમ તે પછીના હપ્તાના સમયે ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ ભાવ વધારા કે ઘટાડા અંગેની કાર્યવાહી આ કરારમાં જણાવ્યા અનુસાર પ્રતિ ચોરસ મીટર મુજબ કરવાની રહેશે.

૨.૧ એક્તરફવાળા આથી સહમત છે કે સદરહુ યોજનાના નક્શા મંજુર કરવા માટેના તેમજ ત્યારબાદ પણ બિલ્ડીગ /યોજના પુરી થયા બાદ સદરહુ મિલકતને લગતું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવે નહિ ત્યાં સુધી તમામ નીતિ નિયમો, ધારા, ધોરણો, કાયદા કે જે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ કે સત્તામંડળ દ્વારા લાગુ કરવામાં આવેલ છે તે તમામનુ એક્તરફવાળા પુરેપુરૂ પાલન કરશે.

૨.૨ આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં વેચાણ અવેજ ચુકવવાની સમયમર્યાદાએ આ કરારની મુખ્ય શરત છે. એક્તરફવાળા નક્કી થયેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ યોજના/બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુર્ણ કરી સદરહુ મિલકતનો કબજો જે તે સભાસદ/બીજીતરફવાળાને સોંપવા તેમજ કોમન એરીયા/કોમન એમીનીટીઝ સભ્યોની બનેલ જે તે સર્વીસ સોસાયટી / એસોશીએશન/કંપની કે જે તે અધિકૃત મંડળને સોંપવા બંધાયેલા છે.

૩. એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ જમીનના ક્ષેત્રફળ મુજબ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. **૨૨૮૯.૬૦** સમચો.મી. થાય છે જ્યારે **૧૧૨૪.૭૦** સમચો.મી. નો એફ.એસ.આઇ. એકતરફવાળાએ ઓથોરીટીને ચુક્વણું કરી મેળવેલ છે. તે મુજબ કુલ **૩૪૧૪.૩૦** સમચો.મી. એફ.એસ.આઇ. મુજબના પ્લાન મંજુર થયેલ છે જ્યારે કુલ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. **૩૪૩૪.૪૦** સમચો.મી. માંથી **૩૪૧૪.૩૦** સમચો.મી. ના એફ.એસ.આઇ. નો વપરાશ કરેલ હોઇ વધતો એફ.એસ.આઇ. **૨૦.૧૦** સમચો.મી. છે. જે એફ.એસ.આઇ. અંગેની તમામ માહીતી બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે અને તે મુજબ સમજી વિચારી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

૪.૧ જો એકતરફવાળા નક્કી થયેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ યોજના/બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુર્ણ કરી સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોપવામાં નિષ્ફળ જાય અને જો બીજીતરફવાળા સદરહુ યોજના /બિલ્ડીગમાંથી પોતાની વેચાણ અવેજની રકમ પાછી મેળવવા ન ઇચ્છતા હોય તો તેવે સમયે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને દર રૂપીયા સો એ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના એમસીએલઆર+ ૨ ટકા લેખે બીજીતરફવાળા તરફથી ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ, હપ્તાની રકમ ઉપર જેટલા મહિના માટે બાંધકામ પાછુ ઠેલાય તેટલા સમયથી લઇને સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપે તેટલા સમય સુધી વ્યાજ ચુકવવા બંધાયેલા છે. તેવી જ રીતે જો બીજીતરફવાળા નક્કી થયેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ મિલકતની વેચાણ અવેજની રકમ, હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવે સમયે આ કરારની શરત મુજબ બીજીતરફવાળાએ જેટલા મહિના સુધી હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ ગયા હોત તેટલા મહિના સુધીનું દર રૂપીયા સો એ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના એમસીએલઆર+ ૨ ટકા લેખે વ્યાજની ટકાવારી પ્રમાણેની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

૪.૨ સદરહુ મિલકતનો નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ, હપ્તાની રકમ કે અન્ય કોઇપણ વેરા, ટેક્ષની લાગુ રકમ ફકરા નંબર-૪.૧ જણાવ્યા પ્રમાણે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને જણાવેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા તો ત્રણ વાર વેચાણ અવેજની રકમ, હપ્તા, લાગુ કર, વેરા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવે સમયે એકતરફવાળા આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર રદ કરી શકશે.

જે બાબતે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ૧૫ દિવસની લેખીત નોટીસ રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. પોસ્ટથી બીજીતરફવાળાના સરનામે મોકલી આપવાની રહેશે અથવા તો બીજીતરફવાળા દ્વારા આપેલ ઇ-મેઇલ એડ્રેસ ઉપર મેઇલ કરી બીજીતરફવાળા દ્વારા આ કરારની શરતોનુ ઉલ્લંઘન થયેલ છે તેમ જણાવી એકતરફવાળા આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારનો અંત લાવવાની જાણ કરી શકશે. જો બીજીતરફવાળા નોટીસમાં /ઇ-મેઇલમાં એકતરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં રજુઆત કે ચોખવટ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવે સમયે એકતરફવાળા એકપક્ષીય રીતે બાનાખતનો રદ્દીકરણનો કરાર કરી શકશે.

જે કબજા વગરના બાનાખતના રદ્દીકરણ બાદ એકતરફવાળાએ આ કરારની રૂઇએ બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ, હપ્તાની રકમ કે અન્ય કોઇપણ રકમ પેટે બીજીતરફવાળાએ તે દિવસ સુધી એકતરફવાળાને ચુકવેલ હોય (કોઇપણ પ્રકારની નુકશાનની રકમ કે અન્ય કોઇ રકમ જો એકતરફવાળાએ લેવાની થતી હોય તે રકમ બીજીતરફવાળાને આપવાની રકમમાંથી એકતરફવાળા કાપી શકશે) તે તમામ રકમ ૩૦ દિવસમાં પરત કરવાની રહેશે.

૫. એકતરફવાળા સદરહુ મિલકત સાથે જે ફીટીંગ્સ, ફીક્સ્ચર્સ, ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, લિફ્ટ આપવાના છે તેની વિગત આ સાથે સામેલ **એનેક્ષર-સી** માં જણાવેલ છે.

૬. એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો તારીખ: ૦૮/૦૨/૨૦૨૬ સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોપશે. જો એકતરફવાળા અથવા તો એકતરફવાળાના કોઇપણ એજન્ટના કારણે નક્કી થયેલ સમય મર્યાદામાં સદરહુ યોજના /બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુર્ણ કરી સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવે સમયે ફકરા નંબર-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા તરફથી ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ, હપ્તાની રકમ ઉપર જેટલા મહિના માટે બાંધકામ પાછુ ઠેલાય તેટલા સમયથી લઇને સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપે તેટલા સમય સુધી વ્યાજ ગણી તે રકમ બીજીતરફવાળા ચુકવવાને બંધાયેલા છે.

સદરહુ યોજનાનુ બાંધકામ પુરૂ કરી સદરહુ મિલકતનો કબજો એકતરફવાળા નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં બીજીતરફવાળાને કરવાનો રહેશે. પરંતુ જો સદરહુ યોજનાના બાંધકામ દરમ્યાન નીચે મુજબની પરીસ્થિતીઓ આવે તો સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામા વિલંબ માન્ય ગણવામાં આવશે જેવા કે, બાંધકામ દરમ્યાન કુદરતી આફતો, કોમી રમખાણ, યુદ્ધ, હડતાલ, એપેડેમીક કે પેન્ડેમીક (મહામારી), રોગચાળો, બંધ, કર્ફ્યુ, બિલ્ડીંગ મટીરીયલ સોર્ટેજ કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારે સરકારી કાયદામાં ફેરફાર થાય, કોઇ નોટીસ, જાહેરનામા સુચના અનુસાર વિલંબ થાય કે અન્ય કોઇ અનિવાર્ય સંજોગોને કારણે બાંધકામ પુર્ણ કરવા માટેના સમયમાં વિલંબ થાય તો તે વિલંબ બીજીતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારના વાંધા, વિરોધ વગર ગ્રાહય રાખવાનુ રહેશે.

૭.૧ સદરહુ યોજના અંગેનું બાંધકામ પુર્ણ થયાનું પ્રમાણપત્ર જે તે ઓથોરીટી/કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવ્યા બાદ એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવા અંગેની એક લેખીત નોટીસ બીજીતરફવાળાને ઇશ્યુ કરવાની રહેશે જે નોટીસ મળ્યેથી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો બાકી રહેતો અવેજ ચુકવી કબજો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. સદરહુ મિલકત અંગે મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસની એકતરફવાળા તરફથી નક્કી થયેલ રકમ બીજીતરફવાળા સર્વીસ એસોશીએશન /સોસાયટી/કંપની/મંડળમાં વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે યાનેકે કબજા સોંપણી સમયે ચુકવી આપવા બંધાયેલા છે.

૭.૨ એકતરફવાળા તરફથી ફકરા નંબર-૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ લેખીત નોટીસ મળ્યા બાદ બીજીતરફવાળા જરૂરી કાયદેસરની કાર્યવાહી પુર્ણ કરી બાકી રહેતા અવેજની રકમ તથા મેઇન્ટેનન્સની રકમ ચુકવી સદરહુ મિલકતનો કબજો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવાનો રહેશે.

૭.૩ એકતરફવાળા તરફથી સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવવા અંગેની નોટીસ બીજીતરફવાળાને મળ્યા બાદ પણ બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તેમ છતા બીજીતરફવાળાએ તે જ દિવસથી લાગુ મેઇન્ટેનન્સની રકમ ચુકવવાને જવાબદાર રહેશે તેમજ અવેજ ચુકવવાના વિલંબ વગર આ કબજા વગરના બાનાખતમાં નક્કી થયેલ વ્યાજના દર મુજબની રકમ ચુકવવાને જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ સદરહુ મિલકતનો કબજો સોપ્યાથી ૫ (પાચ) વર્ષ દરમ્યાનમાં સદરહુ મિલકતના સ્ટ્રક્ચરલ બાંધકામમાં કોઇ ખામી ઉભી થાય તો તે એકતરફવાળા પોતાના સ્વખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે, પરંતુ જો એકતરફવાળા પોતે જાતે તે ક્ષતી, ખામી સુધારવા માટે અસમર્થ હોય તો બીજીતરફવાળા પોતે તે ક્ષતી, ખામી સુધારી શકશે તે અંગેનો જે કાયદેસર થાય તેવો ખર્ચ કાયદાનુસાર એકતરફવાળા પાસેથી વસુલ કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે, પરંતુ કબજો સોંપ્યાના પાચ (૫) વર્ષની સમયમર્યાદા બાદની સ્ટ્રક્ચરલ બાંધકામમાં કે અન્ય કોઇપણ બાંધકામમાં કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી ઉભી થાય તો તે જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

૮. સદરહુ મિલક્ત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલક્ત જે ઉપયોગ કરવા માટે વેચાણથી આપેલ છે તે મુજબ જ કરી શકશે. સદરહુ મિલક્તને ફાળવવામાં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ ફક્ત પોતાના વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરી શકશે.

૯. સદરહુ યોજના પુરી થયા બાદ બીજીતરફવાળાએ અન્ય તમામ ફ્લેટ/દુકાનના માલીકો સાથે મળીને એક્તરફવાળાએ સુચવેલ નામ અનુસાર એક સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની બનાવવાની રહેશે. જે સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની માં બીજીતરફવાળાએ જરૂરી કાગળો, અરજી સહી કરી ફરજીયાત સભાસદ બનવાનું રહેશે અને તે સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની નો શેરફાળો અને સભાસદ ફી નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત કરતા અલાયદી ભરવાની રહેશે. જે સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની ના ધારાધોરણ અને નીતિનિયમો મુજબ બીજીતરફવાળાએ વર્તવાનું રહેશે. જે સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની ના હોદ્દેદારો /સમિતી દ્વારા કરવામાં આવેલ ઠરાવો, નિયમોનું ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૯.૧ એક્તરફવાળા સદરહુ મિલક્ત વપરાશ યોગ્ય છે તેમ લેખીતમાં બીજીતરફવાળાને સુચિત કરે તેના ૧૫ દિવસમાં સદરહુ મિલક્તને લગતો ભાગે પડતો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસનો હિસ્સો, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, જમીનવેરો, પાણીવેરો, વીમાની રક્મ, કોમન લાઈટ્સ, મરોમતની રક્મ, ક્લર્ક ની મહેતાણાની રક્મ, ચોકીદારની મહેતાણાની રક્મ, કોમન હાઉસ કીપીંગ એજન્સીની કે વ્યક્તિને ચુકવવી પડતી રક્મ કે સદરહુ યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ માટે જરૂરી હોય તેવી નિમણુંક વાળી કોઈપણ વ્યક્તિને ચુકવવી પડતી પગારની રક્મો, સદરહુ યોજનાને જાળવવા તથા સુનિયોજીત કરવા ખર્ચવા પડતી રક્મો બીજીતરફવાળાએ જ્યાં સુધી સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની બને નહિ ત્યાં સુધી એક્તરફવાળાને ચુક્વવાની રહેશે જ્યારે આવા તમામ ખર્ચ કે રક્મો સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની અમલમાં આવી જાય ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ સીધેસીધી આવા સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની ને ચુક્વવાની રહેશે.

૧૦. આ કરારમા ઉપર જણાવ્યા મુજબની રક્મ કે જે બીજીતરફવાળાએ ચુક્વવાની થાય છે તે રક્મ બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલક્તનો કબજો લેતાં પહેલા એક્તરફવાળાને અથવા સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની ને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને ચુક્વવાના થતા ભાગની રક્મ એક્તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત કરવામાં આવશે તે રક્મનો આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ હેઠળ સમાવેશ થતો નથી.

૧૧. સદરહુ યોજનામાં સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની બનાવવા માટે કાયદાકીય ફી, વેરા, ખર્ચા, રોક્વા પડતા વકીલ /એટર્ની જનરલ ની ફી પેટે, સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની ની નોંધણી ફી પેટે, તેને લગતા તમામ કાગળો, કાયદાકીય દસ્તાવેજો વિગેરે જે કાંઈ કરવુ પડે તે તમામ અંગેના ખર્ચ પેટે બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી રક્મ એક્તરફવાળાને ચુક્વવાની રહેશે.

૧૨. સદરહુ મિલક્તના વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી સમયે લાગતો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રક્મ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લીગલ ચાર્જીસ, વકીલ ફી, દસ્તાવેજ તથા અન્ય ડોક્યુમેન્ટની ટાઈપીંગ ફી તથા પરચુરણ ખર્ચ, સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની બનાવવાનો ખર્ચ વિગેરે તમામ રક્મ બીજીતરફવાળાએ એક્તરફવાળાની સુચના મુજબ ચુક્વવાની રહેશે.

૧૩. એક્તરફવાળાની બાંહેધરી તથા રજુઆતો:

૧. પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/સદરહુ જમીનના એક્તરફવાળાના નામના રાઇટ ટાઇટલ ક્લીયર, સેલેબલ અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદરહુ જમીન એક્તરફવાળાની કબજા ભોગવટાની આવેલી છે જે સદરહુ જમીનના પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની રૂઇએ એક્તરફવાળાને સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધીકાર છે જે તમામ વિગતોની એક્તરફવાળાએ આ કરારમાં ખાતરી તથા બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ લાગુ સરકારી, અર્ધસરકારી, સ્થાનીક કે લાગતી વળગતી તમામ કચેરીઓમાંથી એક્તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં જો સદરહુ યોજના સંદર્ભે આવી કોઇપણ મંજુરીઓ, પરવાનગીઓની લેવાની જરૂર પડે તો તે સમયે એક્તરફવાળાએ જે તે કચેરીમાંથી તેવી મંજુરીઓ, પરવાનગીઓ મેળવવાની રહેશે.

૩. એક્તરફવાળાએ સદરહુ જમીન ઉપર કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો, જવાબદારી ઉભા કરેલ નથી કે કોઈપણ પ્રકારે સદરહુ જમીન, પ્રોજેક્ટ કે યુનીટ્સ ઉપર ધીરાણ મેળવી મોર્ગેજ કરેલ નથી.

૪. સદરહુ જમીન/પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અથવા સદરહુ યોજના ઉપર કોઇપણ પ્રકારના દાવા કોઇપણ કાયદા અન્વયે કોઇપણ કોર્ટ, કચેરી કે ટ્રીબ્યુનલમાં ચાલુ નથી કે કોઈપણ પ્રકારનો મનાઈ હુકમ થયેલ નથી કે તે મતલબની કોઈપણ નોટીસ, સમન્સ બજેલા નથી કે જારી થયેલા નથી.

૫. સદરહુ યોજના અંગેની તમામ પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ અને લાયસન્સ જે તે સક્ષમ અધીકારીઓ/કચેરીઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે જે તમામ પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ, લાયસન્સ માન્યતા પ્રાપ્ત છે તે તમામ કાયદાકીય પ્રક્રિયા અનુસાર એક્તરફવાળાએ મેળવેલ છે. તદઉપરાંત ભવિષ્યમાં સદરહુ યોજનાનુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આવ્યા સુધી સદરહુ યોજના બાબતે કાયદા હેઠળની કોઈપણ મંજુરી, પરવાનગી, લાયસન્સ મેળવવાની જરૂર ઉભી થાય તો તે એક્તરફવાળાએ તમામ કાયદાકીય પ્રક્રિયાનું પાલન કરી ને મેળવવાની રહેશે.

૬. આ કરારની રૂઇએ એક્તરફવાળા સદરહુ મિલકતમાં બીજીતરફવાળાના જે કાંઇ હક્ક, હિત, હિસ્સા આવેલા છે તેને કોઇપણ પ્રકારે હાની કે નુકશાન થાય તેવા કોઇપણ કાર્યો, કૃત્યો, કાર્યવાહી કરી શકશે નહિ કે બીજીતરફવાળા પ્રત્યે પુર્વગ્રહ રાખી કોઈપણ કાર્યવાહી કરી શકશે નહી.

૭. આ કરારની શરતોનું પાલન જ્યાં સુધી બીજીતરફવાળા કરતા હોય અને નક્કી થયેલ સમયમર્યાદામાં નિયમીત રીતે અવેજ ચુક્વી આપતા હોય ત્યાં સુધી આ કરાર અમલી હોવાથી એક્તરફવાળા સદરહુ મિલકતના બીજીતરફવાળાના હક્કોને કોઇપણ પ્રકારે હાની કે નુકશાન થાય તેવી કોઈપણ કાર્યવાહી કે કોઈપણ કરાર, લખાણો, દસ્તાવેજો અન્ય કોઇપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા સાથે કરી શકશે નહિ.

૮. એક્તરફવાળા આ બાનાખતથી જાહેર કરે છે કે, સદરહુ મિલકત એક્તરફવાળા બીજીતરફવાળાને વેચાણથી આપવા પુરતી કાયદેસરતા ધરાવે છે અને એક્તરફવાળા ઉપર સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાને વેચાણથી આપવા માટે કાયદા મુજબના કોઈપણ પ્રકારના બંધન કે નિયંત્રણો નથી.

૯. સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એક્તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી, પ્રત્યક્ષ, બોજા રહિતનો કાયદેસરનો કબજો, ભોગવટો બીજીતરફવાળાને સોંપશે જ્યારે સદરહુ યોજનાનુ તમામ કોમન ડેવલોપમેન્ટનુ કામ પુર્ણ થયેલ હોઈ તેવી તમામ કોમન એમીનીટીઝ, કોમન એરીયા, કોમન ફેસેલીટીઝનો કબજો, ભોગવટો જે તે સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની ને સોંપશે.

૧૦. સદરહુ યોજના/બિલ્ડીંગ કે સદરહુ મિલક્તને લગતા બીજીતરફવાળાએ ચુક્વવાના થતા હોય તે સીવાયના તમામ સરકારી, અર્ધસરકારી વેરા, રક્મો, વસુલાત, અન્ય ભરવાની થતી રક્મો નિર્વિવાદીત રીતે વેચાણ દસ્તાવેજ સુધી સક્ષમ ક્ચેરીમાં એક્તરફવાળા ભરપાઈ ક્રવાની રહેશે.

૧૧. એક્તરફવાળા આથી જાહેર ક્રે છે કે સદરહુ જમીન બાબતે એક્વીઝીશન, રી-એક્વીઝીશન અંગેની કોઇપણ નોટીસ, હુક્મ, નોટીફીકેશન, ઠરાવ કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ક્ચેરી, કોર્ટ, ટ્રીબ્યુનલ કે ઓથોરીટી તરફથી જારી થયેલ નથી કે બજેલ નથી.

૧૪. આ બાનાખતના ક્રારથી બીજીતરફવાળા એક્તરફવાળાને તથા લાગતા વળગતા તમામને ખાત્રી, બાંહેધરી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી જાહેર ક્રે છે કે,

i. સદરહુ મિલક્તનો ક્બજો એક્તરફવાળા પાસેથી બીજીતરફવાળાએ મેળવ્યા બાદ સદરહુ મિલક્તને પોતાના સ્વખર્ચે સ્વચ્છ, વપરાશને લાયક અને સારી પરીસ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે. સદરહુ મિલક્ત જે બ્લોક/બિલ્ડીંગ માં આવેલ છે તે સદરહુ બિલ્ડીંગ/બ્લોક્ને કે યોજનાની કોમન સ્પેસને કે સદરહુ યોજનાના બિલ્ડીંગના બહારના ભાગને, એલીવેશનને કોઇ પ્રકારનું નુક્શાન કે હાનિ પહોંચે તેવા કોઇપણ પ્રકારના કાર્યો, કૃત્યો, કાર્યવાહી બીજીતરફવાળાએ, તેના વંશ, વાલી, વારસોએ, નોમીનીઓએ, નોક્રીઓ, એજન્ટોએ ક્રવાના નથી કે સદરહુ મિલક્ત કે સદરહુ બ્લોક/બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બ્લોક/બિલ્ડીંગમાં બીજીતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનું વધારાનુ બાંધકામ, ફેરફાર, સુધારો-વધારો, તોડ્ફોડ ક્રવાના રહેશે નહિ.

ii. સદરહુ મિલક્તમાં બીજીતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારના વિસ્ફોટ્ક, ભયજનક કે વજનમાં ભારે હોય કે કાયદામાં પ્રતિબંધીત હોય તેવો સામાન કે સાધનો રાખવાના નથી કે સદરહુ મિલક્તનો કાયદામાં પ્રતિબંધીત હોય તેવા કોઇપણ કાર્યો માટે ઉપયોગ ક્રવાનો નથી કે સદરહુ મિલક્ત કે સદરહુ મિલક્ત જે બ્લોક/બિલ્ડીંગ માં આવેલ છે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુક્શાન થાય તેવા ભારે વજનવાળા સામાન/સાધન સીડીમાંથી લાવવા-લઇ જતા સમયે સીડી, કોમન પેસેજ, મુખ્ય એન્ટ્રન્સ, ફોયર અથવા તો સદરહુ બ્લોક /બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરને નુક્શાન થાય તેવી કોઇપણ પ્રકારની બેદરકારી કે ભુલ બીજીતરફવાળાએ કે તેઓના ક્ર્મચારી કે કારીગરોએ ક્રવાની નથી. જો આવી કોઇપણ વાતનું ઉલ્લંઘન બીજીતરફવાળા તરફથી થાય તો તે બાબતે જે કાંઇ નુક્શાન થયેલ હશે તે બીજીતરફવાળાએ સર્વીસ સોસાયટીને કે એક્તરફવાળાને ચુક્વવાનુ રહેશે.

iii. સદરહુ મિલક્તને લગતી તમામ આંતરીક મરોમત બીજીતરફવાળાએ પોતાના સ્વખર્ચે ક્રવાની રહેશે. સદરહુ મિલક્ત અથવા તો સદરહુ મિલક્ત જે બ્લોક/બિલ્ડીંગ માં આવેલ છે તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઇપણ કાયદા વિરૂદ્ધનું કૃત્ય, કાર્ય, કાર્યવાહી ક્રવાના નથી. તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટી, સાર્વજનીક કે અન્ય સત્તા દ્વારા લાગુ કાયદા, નીતિ નિયમો, ધારા ધોરણોનું ઉલ્લંઘન થાય તેવા કોઇપણ પ્રકારના કાર્યો, કૃત્યો, કાર્યવાહી ક્રવાના નથી. ઉપર જણાવેલ કોઇપણ કાર્ય, કૃત્ય, કાર્યવાહી બીજીતરફવાળા ક્રશે તો લાગુ સક્ષમ ઓથોરીટી, સાર્વજનીક કે અન્ય સત્તા દ્વારા જે પરિણામો આવે તે માટે બીજીતરફવાળા પોતે જવાબદાર રહેશે.

iv. સદરહુ મિલક્તને કોઇપણ પ્રકારે બીજીતરફવાળા તોડી પાડ્શે નહિ કે તેના કોઇપણ પ્રકારે હિસ્સા ક્રશે નહિ કે સદરહુ મિલક્તની દિવાલો એટલેકે પોતાના ફલેટ/દુકાનની બાઉન્ડ્રી(હદ) બહાર કે સીડી, લિફ્ટ, પેસેજ, પાર્કીંગ કે માર્જીનની જ્યામાં, કોમન રસ્તામાં, કોમન હોય તેવી જમીનમાં કોઇપણ પ્રકારનું વધારાનું બાંધકામ ક્રી શક્શે નહિ કે બહારનો ક્લર કે એલીવેશન બદલી શક્શે નહી. સદરહુ મિલક્ત કે સદરહુ બ્લોક /બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઇપણ સુધારો, વધારો, તોડ્ફોડ ક્રી શક્શે નહિ, અગર આવા સુધારા વધારા, તોડ ફોડ ક્રવા સદરહુ મિલક્તના હીતમાં કે સદરહુ યોજનાના હીતમાં જરૂરી હોય તો તેની પરવાનગી સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ

એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની પાસેથી તથા જે તે સત્તા મંડળ/કોર્પોરેશન/સરકારી-અર્ધસરકારી કચેરી પાસેથી અગાઉથી મેળવવાની રહેશે, સદરહુ મિલક્તમાં આવેલ ગટરલાઇન, પાણીની પાઇપલાઇન, ઈલેક્ટ્રીક લાઇન વિગેરે તમામ વપરાશ યોગ્ય રાખવાની રહેશે, જેના કારણે સદરહુ બ્લોક /બિલ્ડીંગમાં ભેજ, લીકેજ, શોર્ટ સર્કીટ જેવી તકલીફો ઉભી ન થાય, તેમજ સદરહુ મિલક્તમાં કે સદરહુ બ્લોક /બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ બીમ, પિલ્લર, કોલમ, આર.સી.સી. દિવાલ, આર.સી.સી. ધાબા, વિગેરે સ્ટ્રક્ચરને છોલી/છીણી/કોતરી શકશે નહિ અને જો તેમ કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો તે અંગે એક્તરફવાળા અથવા તો સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની પાસેથી કે જે તે સત્તા મંડળ/કોર્પોરેશન પાસેથી બીજીતરફવાળાએ અગાઉથી મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એક્તરફવાળા દ્વારા તબદીલ કરવા પાત્ર ખુલ્લા ધાબાના હક્કો અન્ય કોઇ એલોટીને તબદીલ કરેલ હોય તો તે બાબતે સદરહુ યોજનાના અન્ય કોઇપણ એલોટી સભાસદો વાંધો, તકરાર, હક્ક, દાવો કે વિરોધ કરી શકશે નહિ.

v. સદરહુ જમીન/પ્રોજેક્ટ લેન્ડ કે સદરહુ મિલક્ત કે બ્લોક/બિલ્ડીંગ બાબતે કે તેના કોઇપણ ભાગ બાબતે બીજીતરફવાળા એવું કોઇપણ કૃત્ય, કાર્ય કે કાર્યવાહી કરશે નહિ કે જેનાથી એક્તરફવાળા દ્વારા મેળવેલ વીમામાં કોઇપણ પ્રકારની તકલીફ કે હાની ઉભી થાય કે વીમાના પ્રીમીયમની રકમમાં વધારો થાય અથવા તો વીમા પ્રીમીયમની રકમમાં વધારો થાય.

vi. સદરહુ મિલક્તમાં કે સદરહુ યોજનાની કોમન જગ્યાઓમાં બીજીતરફવાળા કોઇપણ પ્રકારની ગંદકી કરી શકશે નહી કે કચરો, નકામો સામાન, ભંગાર કોઈપણ નકામી વસ્તુ કે ગંદકી થાય તેવી વસ્તુ કોમન જગ્યાઓમાં કે કંપાઉન્ડમાં કે બિલ્ડીંગની કોઇપણ જગ્યામાં મુકી શકશે નહી કે છુટો ફેંકી શકશે નહિ કે તેમ કરવાની પોતાના નોકરો, એજન્ટોને પરવાનગી આપી શકશે નહિ.

vii. સદરહુ મિલક્તને લગતી કોમન મેઇનટેનન્સની સીક્યોરીટી ડીપોઝીટ એક્તરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ નોટીસના ૧૫ (પંદર) દિવસમાં બીજીતરફવાળાએ એક્તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

viii. સદરહુ મિલક્ત અંગેના સ્થાનીક વેરા, પાણીના વેરા, વીમા કે અન્ય કોઇપણ વેરા કે રકમો જો લાગુ સત્તા મંડળ/કોર્પોરેશન કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી દ્વારા વધારવામાં આવે તો તે તમામ બીજીતરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

ix. સદરહુ મિલક્તને લગતી નક્કી થયા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમ, મેઈન્ટેનન્સની રકમ, લાગુ ભરપાઈ કરવા પાત્ર થતા વેરાની રકમ બીજીતરફવાળા એક્તરફવાળાને ચુકતેથી ચુકવી આપે નહિ ત્યાં સુધી સદરહુ મિલક્ત કે તેનો કોઇપણ ભાગને બીજીતરફવાળા અન્ય કોઇને ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલથી, વેચાણથી, બક્ષીસથી, અદલા-બદલીથી કે ઈત્યાદી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપી શકશે નહિ કે સદરહુ મિલક્ત કે તેના કોઇપણ ભાગનો કબજો અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ, સંસ્થાને કે ઈત્યાદી અન્ય કોઇને કોઇપણ રીતે સોંપી શકશે નહિ.

x. સદરહુ યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ બીજીતરફવાળાએ સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની માં ફરજીયાત રીતે સભાસદ બનવાનું રહેશે અને તે સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની નો શેરફાળો અને સભાસદ ફી નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત કરતા અલાયદી ભરવાની રહેશે. જે સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની ના ધારાધોરણ અને નીતિનિયમો, ઠરાવો મુજબ બીજીતરફવાળાએ વર્તવાનું રહેશે. જે સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની ના હોદ્દેદારો /સમિતી દ્વારા કરવામાં આવેલ ઠરાવો, નિયમો, શરતોનુ ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું રહેશે, સદર સર્વિસ કો. ઓ.

સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની દ્વારા સમયાંતરે ઉઘરાવવામાં આવતા તમામ વેરા, મેઇન્ટેનન્સની રકમ, ખચઓિ બીજીતરફવાળાએ નિયમિત રીતે ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

xi. સદરહુ મિલકતનો કબજો ભોગવટો એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારબાદ પણ સદરહુ મિલકતકે યોજનાના અન્ય યુનીટ્સની મરોમત કરવાની થતી હોય અને તેને કારણે સદરહુ મિલકતમાં પ્રવેશ કરવો જરૂરી હોય તો તે અર્થે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કે એકતરફવાળાના કોઇપણ સર્વેયર, એજન્ટ, કારીગર, કોન્ટ્રાક્ટર, એજન્સી, વર્કર કે અન્ય અધિકૃત વ્યક્તિઓને જરૂર મુજબ સદરહુ મિલકતમાં ચકાસણી, નિરીક્ષણ કે મરોમત અર્થે પ્રવેશ આપવાનો રહેશે.

૧૫. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા તરફથી આપવામાં આવેલ ડીપોઝીટની રકમ, શેરફાળો, જમીનફાળા ની રકમ એક અલગ બેંક ખાતામાં જમા કરાવવાની રહેશે તેમજ તે રકમ જે તે હેતુસર સર્વિસ કો. ઓ. સોસાયટી/સર્વીસ એસોશીએશન/સર્વિસ મંડળ/સર્વિસ કંપની ના ખાતામાં જમા કરી તે મુજબ રકમમાંથી કોમન ખર્ચા કરવાના રહેશે.

૧૬. આ કરારથી સદરહુ મિલકત કોઇપણ કાયદા હેઠળ બીજીતરફવાળાને તબદીલ થયેલી ગણવાની નથી કે સદરહુ મિલકતનો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળા કરી આપે નહી ત્યાં સુધી કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, દાવો, અધિકાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહિ, સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા દ્વારા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજીતરફવાળાને તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધીનો સદરહુ મિલકત પ્રત્યેનો તમામ હક્ક, અધિકાર માત્ર એકતરફવાળાના રહેશે.

૧૭. આ કબજા વગરના બાનાખતથી એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ હોઈ આ બાનાખતની સમયમર્યાદા દરમ્યાન સદરહુ મિલકત ઉપર એકતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી ઉભી કરવાની નથી કે સદરહુ મિલકત ઉપર લોન, ધીરાણ કે ઉછીની રકમ મેળવવાની નથી કે સદરહુ મિલકત ગીરો કે તારણમાં મુકવાની રહેશે નહિ. આ બાનાખતના કરાર બાદ એકતરફવાળા સદરહુ યોજના બાબતે કોઇપણ પ્રકારે લોન કે ધીરાણ મેળવે તો તેવા લોન કે ધીરાણનો ચાર્જ, બોજો બીજીતરફવાળાની મિલકત ઉપર ગણાશે નહી અને આવો ગીરો કે ચાર્જ બીજીતરફવાળાના સદરહુ મિલકતના હક્કો, અધીકારોને કોઇપણ રીતે અસરકર્તા રહેશે નહી કે બંધનકર્તા રહેશે નહી.

૧૮. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો, વિગતો, બાંહેધરીઓ, અવેજની રકમ, અવેજ ચુકવવાની સમયમર્યાદા, બાંધકામની વિગતો, કબજો સોંપવાનો સમય વિગેરે તમામ વિગતો સાથે આ કબજા વગરના બાનાખતના કરાર ઉપર આપણે બન્ને પક્ષકારોએ સહી કરેલ છે. ત્યારબાદ આ કરારને સબરજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી અર્થે રજુ કરવાનો રહેશે, જે નોંધણી થયેથી આ કરાર અમલમાં ગણવાનો રહેશે.

૧૯. આ કરારથી સદરહુ મિલકત અંગે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અગાઉ નક્કી થયેલ હોય તેવી સમજુતીઓ, લખાણો, કરારો કે લેખીત કે મૌખીક સમજુતીઓ રદ થાય છે. હવેથી આ કરારની વિગતો મુજબ જ બન્ને પક્ષકારોએ વર્તવાનું રહેશે.

૨૦. આ કરાર ની કોઇપણ વિગતો, શરતોમાં સુધારા વધારા કરવા હોય તો તે બન્ને પક્ષકારોની લેખીત સંમતિથી કરી શકાશે.

૨૧. આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ હોય તેવી શરતો કે કાયદા હેઠળની કોઇપણ જોગવાઇઓ કે તેને કારણે ઉભી થતી કોઇપણ જવાબદારીઓ બંને પક્ષકારોને સરખે હિસ્સે લાગુ પડે છે તેમજ બીજીતરફવાળાના એસાઈનીઝ,

નોમીનીઝ, ટ્રાન્સફરીઝને બંધનકર્તા રહેશે તેવી તમામ બાબતોની સ્પષ્ટ સમજુતી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ છે.

૨૨. આ કરારમાં જણાવેલ તમામ વિગતો પૈકીની કોઈપણ વિગત, બાંહેધરી, શરતો કે કોઈપણ જોગવાઈઓ અધિનિયમન અથવા તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો, કાયદા, અધિનિયમો હેઠળ રદ બાતલ અથવા બીન અસરકારક હોવાનુ નિર્ધારીત થાય અથવા તો આવા નિયમો, કાયદા, અધિનિયમો કાયદા મુજબ બીન અમલી બને તો તેમાં આવી જોગવાઈઓ જ્યાં સુધી અસંગત હોય તો તેને સુસંગત બનાવવા સુધારો કરવો અથવા આવી જોગવાઈઓ કમી કરવામાં આવશે. આ લેખનો હેતુ કાયદા અથવા તેના હેઠળ બનાવેલા નિયમો, વિનિયમો અથવા લાગુ કાયદા અને બાકીની જોગવાઈઓનુ પાલન કરવા માટે જરૂરી હદ સુધી અમલમાં રહેલી ગણવાની રહેશે.

૨૩. આ કરારમાં નક્કી કરવામાં આવે છે કે સદરહુ યોજનાના કોમન મેઈન્ટેનન્સની રકમ કે સદરહુ યોજનામાં ચુકવવાપાત્ર થતા કોઈપણ પ્રકારના ફાળાની રકમ બીજીતરફવાળાએ પોતાના વરાડે પડતા હિસ્સા મુજબની ચુકવવાની રહેશે. જે વરાડે પડતો હિસ્સો કુલ ખર્ચને કે સદરહુ યોજનાની તમામ યુનીટ્સની કુલ ઉઘરાવવાની થતી રકમને સદરહુ મિલકતના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે પડતી જે રકમ આવે તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે.

૨૪. આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતોને બન્ને પક્ષકારોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે આમછતાં, કાયદા મુજબ કોઈપણ પ્રકારની શરતો, વિગતો કે જેનું પાલન કરવાનુ બન્ને પક્ષકારો માટે ઉચીત અને જરૂરી હોય તેમજ કાયદા મુજબની હોય તો તે કરવા બન્ને પક્ષકારો બંધાયેલા છે.

૨૫. આ કરારનો અમલ એકતરફવાળા કે એકતરફવાળાના અધીકૃત વ્યક્તિ દ્વારા સદરહુ કરારમાં એકતરફવાળાની ઓફિસમાં અથવા તો બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી નક્કી થયેલ સ્થળે, બન્ને પક્ષકારોની સહી થયા બાદ સબરજીસ્ટ્રારશ્રી **અમદાવાદ-૯ (બોપલ)** ની કચેરીમાં નોંધાયાથી ગણવાનો રહેશે.

૨૬. એકતરફવાળાએ આ કરારને બન્ને પક્ષકારોની સહી થયા બાદ રજીસ્ટ્રેશન કાયદાની જોગવાઈમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સબરજીસ્ટ્રારશ્રી **અમદાવાદ-૯ (બોપલ)** ની કચેરીમાં નોંધાવવાનો રહેશે.

૨૭. આ કરારની રૂઈએ તમામ નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર બન્ને પક્ષકારોને રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. પોસ્ટથી બન્ને પક્ષકારોના નામ સાથે જણાવેલ સરનામે કરવાના રહેશે.

૨૮. બન્ને પક્ષકારોના સરનામામાં કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો કે બદલાવ આવે તો તેની જાણ એકબીજાને નામ સાથે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. પોસ્ટથી અથવા લેખીતમાં કરી તે પત્રની પહોંચ મેળવવાની રહેશે જો તેમ કરવામાં ચુક થાય તો તેવે સમયે ઉપર જણાવેલ સરનામે મળેલ કાગળો એકતરફવાળા કે બીજીતરફવાળાએ સ્વીકારેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૯. આ બાનાખતના કરારને લગતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી તેમજ અન્ય લાગુ રકમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાની રહેશે.

૩૦. જો બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ ઉભો થાય તો તેનું નિરાકરણનું સમાધાનપુર્વક કરવાનુ રહેશે જો વિવાદનુ નિરાકરણ અંગે સમાધાન ન થાય તો તે રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) કાયદા, ૨૦૧૬ અન્વયેના નીતિ નિયમો અનુસાર અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી ને મોકલવામાં આવશે. જો બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરારની કોઈપણ શરતો કે વિગતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, વિવાદ ઉભો થાય તો તે અંગેના નિરાકરણની ન્યાયીક હદ અમદાવાદ જીલ્લો રહેશે.

એ રીતનો આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર ઉપરની વિગતે આપણા બન્ને પક્ષકારોની રાજીખુશીથી, સંમતિથી, અક્કલ હોંશિયારીથી, સમજી વિચારી, સભાન અવસ્થામાં, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ, દબાણ કે, ધાક ધમકીને વશ થયા વગર, સ્વસ્થ ચિત્તે, નીચે જણાવેલ સ્થળ અને તારીખે સાક્ષી રૂબરૂ સહી કરી કરેલો છે.

: પરીશીષ્ટ: ૧ :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબડીસ્ટ્રીક્ટ-અમદાવાદ-૯ (બોપલ) તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે શીલજ ની સીમના બ્લોક નંબર-**૬૮૨** વાળી **૬૦૨** સમચો.મી. તથા બ્લોક નંબર-**૬૮૫** વાળી **૧૫૧૮** સમચો.મી. ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-**૪૦૫** માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-**૭૪** ની **૧૨૭૨** સમચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન, જે જમીનના ખુંટ્યારની વિગત નીચે મુજબ છે.

<u>સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૭૪ ની જમીનના ખુંટ્યારની વિગત :-</u>

પુર્વે :- ૧૮ મીટરનો રોડ

પશ્ચીમે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૭૩ તથા એએમસી ગાર્ડન

ઉત્તરે :- ૧૮ મીટરનો ટી.પી.રોડ

દક્ષિણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૭૨

<u>પરિશિષ્ટ નંબર - ૨</u>

વિનાયક એમ્બેસી નામની યોજનાના .... બ્લોકના ..... માળે આવેલ ફલેટ નંબર-......... ની કુલ .... સમચો.મી.ના કાર્પેટ બાંધકામના ક્ષેત્રફળવાળી મિલકત (.... સમચો.મી. ફલેટનું તથા .... સમચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામના ક્ષેત્રફળવાળી મિલકત) તેમજ રસ્તા અને કોમન પ્લોટની કુલ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતા ..... **સમચો.મી.** જમીનના હક્કો સહિતની મિલકત, જેના ખુંટ્યારની વિગત નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

: પરીશીષ્ટ - ૩ :

ક્રમ	રકમ	તારીખ	ચેક નંબર	બેંક	શાખા
કુલ					

એ રીતે ઉપર મુજબની તમામ બાબતનો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને આ બાનાખતનો કરાર આપણા બન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, સંમતિથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સભાન અવસ્થામાં સાક્ષી રૂબરૂ સહી કરી કરેલ છે તે બન્ને પક્ષકારોને તથા બન્ને પક્ષકારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ **તારીખ:** **માહે:** **સને: ૨૦૨૨** ના દિને અમદાવાદ મધ્યે

એકતરફવાળા:

૧.---------------------------- ---------------------

વિનાયક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર
જે પેઢી વતી અને તરફથી પેઢીના ભાગીદાર તરીકે,
ભાવનાબેન ચિરાગભાઈ પટેલ

૨.---------------------------- ---------------------

વિનાયક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર
જે પેઢી વતી અને તરફથી પેઢીના ભાગીદાર તરીકે,
પરેશકુમાર ઈન્દ્રવદનભાઈ પટેલ

ભારતીય રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમનની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ :

એક્તરફવાળા:

૧.-----------------------------

વિનાયક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર

જે પેઢી વતી અને તરફથી પેઢીના ભાગીદાર તરીકે,

ભાવનાબેન ચિરાગભાઈ પટેલ

૨.-----------------------------

વિનાયક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર

જે પેઢી વતી અને તરફથી પેઢીના ભાગીદાર તરીકે,

પરેશકુમાર ઈન્દ્રવદનભાઈ પટેલ

બીજીતરફવાળા :

૧.----------------------------

૨.----------------------------

એનેક્ષર - એ

(એ.૧) બીનખેતીની પરવાનગી (બ્લોકનંબર-૬૮૨)

(એ.૨) બિનખેતીની પરવાનગી (બ્લોકનંબર-૬૮૫)

(એ.૩) મંજુર થયેલ નક્શાની લે-આઉટની નકલ,

(એ.૪) મંજુર થયેલ નક્શાની યુનિટની નકલ

(એ.૫) બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી

(એ.૬) ગામ નમુના નંબર-૭

એનેક્ષર - બી

રેરા રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ ની નકલ

<u>એનેક્ષર – સી</u>

❖ સ્ટ્રક્ચર	:	ભુકંપ પ્રુફ આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર
❖ ફલોરીંગ	:	ફલેટના તમામ રૂમોમાં સારી ગુણવત્તા વાળા વીટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ, ધાબા ઉપર ગરમીથી સુરક્ષા માટે વોટર પ્રુફીંગ ટ્રીટમેન્ટ સાથે ચાઇના મોઝેક
❖ રસોડુ	:	ગ્રેનાઇટ ટોપ પ્લેટ ફોર્મ સાથે સ્ટેનલેસ સ્ટીલનું સીંક તથા લીન્ટેલ લેવલ સુધી ગ્લેઝડ ટાઇલ્સ
❖ દિવાલો	:	ફલેટની અંદરની દિવાલોમાં સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ સાથે અને બહારની દિવાલોમાં ડબલ સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર અથવા એક્રેલીક પાઇન્ટ ટેક્ષચર
❖ ઇલેક્ટ્રીફીકેશન્સ	:	૩ ફેઝ કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ મોડ્યુલર સ્વીસની સાથે તથા પુરતા ઇલેક્ટ્રીક પોઇન્ટસ એમસીબી ડિસ્ટ્રીબ્યુશન પેનલ, એ.સી. તથા ગીઝર પોઇન્ટ.
❖ દરવાજા તથા બારીઓ	:	ડેકોરેટીવ મુખ્ય દરવાજો લાકડાની ફ્રેમ સાથે તથા બાકીના બધા ફલશ ડોર્સ વુડન ફ્રેમ સાથે સારી ગુણવત્તાના ફીટીંગ સાથે. એનોડાઇઝડ કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીંગ વિન્ડોઝ પત્થર સીલ સાથે
❖ બારીઓ	:	તમામ બારીઓમાં એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીંગ સાથે નેચરલ સ્ટોન સીલ આપવામાં આવશે.
❖ બાથરૂમ	:	લીન્ટેલ લેવલ સુધી ડીઝાઇનર ગ્લેઝડ ટાઇલ્સ, પ્રીમીયમ ક્વોલીટીના બાથ ફીટીંગ્સ તથા સેનેટરી વેર

કોમન સ્પેસીફીકેશન્સ

- ❖ આકર્ષક રહેણાંક માટે મેઇન એન્ટ્રન્સ ગેટ સીક્યુરીટી કેબીન સાથે
- ❖ સ્કુલ બસ પીકઅપ અને ડ્રોપ પોઇન્ટ
- ❖ લોન એરીઆ
- ❖ સીનીયર સીટીઝન માટે બેઠક વ્યવસ્થા
- ❖ બાળકો માટે રમવાની જગ્યા
- ❖ સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લિફ્ટ
- ❖ સીસીટીવી કેમેરા
- ❖ લેન્ડસ્કેપ
- ❖ ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા
- ❖ ૨૪ કલાલ સીક્યોરીટી
- ❖ વરસાદી પાણી માટે વોટર હાર્વેસ્ટીંગ સુવિધા
- ❖ વિકલાંગ માટેનો ઢાળ
- ❖ કાર પાર્કીંગ
- ❖ ટુ વ્હીલર પાર્કીંગ
- ❖ વાઇફાઇ ઝોન
- ❖ કોમન બોરવેલ સબમર્સીબલ પમ્પ સાથે તથા અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ ટેન્ક સાથે
- ❖ ઇન્ટરનલ સ્ટ્રીટ લાઇટ

એનેક્ષર - ડી

૧.૧ સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન સગવડો, સવલતો, સેવાઓ, સુવિધાઓના નિભાવ, મરોમત, વહીવટ તથા સંચાલન માટે આપવામાં આવેલ મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ(ખર્ચ લાગુ હોય તેવી સુવિધાઓનો સમાવેશ થતો નથી).

૧.૨ ચોકીદાર, ક્લર્ક, ક્ચરાવાળો, માળી, વિગેરેને ચુક્વવામાં આવતા પગાર કે ભથ્થાની રકમ.

૨.૧ વરસાદી પાણીની લાઇન, પાણીની પાઇપલાઇન, ગટરલાઇટ, સદરહુ યોજનાની બાહ્ય તેમજ આંતરીક ઇલેક્ટ્રીક લાઇન કે જે બીજીતરફવાળા ભોગવે છે તેની મરોમત, નિભાવ ખર્ચની રકમ.

૨.૨ સદરહુ યોજનામાં આવેલ સીડી, લિફ્ટ, પેસેજ, સ્ટ્રીટ લાઇટ્સ, પાણીનો બોર વિગેરેમાં વપરાતી ઇલેક્ટ્રીક વપરાશના ખર્ચની રકમ.

૩. ચોક્કસ કે વિશીષ્ટ પ્રકારની પ્રવૃત્તિઓના વહીવટ, સંચાલન, નિભાવ બાબતે ક્રવી પડ્તી સામાન્ય ખર્ચની રકમ.

૪. કોમન હેતુસર પ્રકૃતિના ખર્ચ કે નિભાવની રકમ.