બાનાખતનો કરાર (કબજા વગરનો)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ગામ ભાટની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર - ૮૦ (સુઘડ - ભાટ) ના (૧) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૯૪/૧/૧ ની સ.ચો.મીટર - ૨૪૧૮ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૪/બી ની સ.ચો.મીટર - ૪૦૩૦), (૨) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૯૪/૧/૨ ની સ.ચો.મીટર - ૨૯૭૦ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/એ ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨) તથા (૩) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૯૪/૨ ની સ.ચો.મીટર - ૨૯૭૦ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/બી ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨) ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"કર્ણાવતી ઈન્ફીનીટી લીવીંગ"**નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર -................. ના .... ફલોરે આવેલ ફલેટ નંબર -................. ક્ષેત્રફળ -................. સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા)ના બાંધકામ વાલી મીલકતના વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કબજા વગરનો.

એકતરફવાલા :- **“કર્ણાવતી બિલ્ડર્સ”**

[PAN: AAMFK 5104 H]

એ નામની એક ભાગીદારી પેઢી કે જેના ધંધાનું મુખ્ય સ્થળ - ૧૦૧૦, દસમો માળ, એ - વીંગ, આત્મા હાઉસ, ટાઈમ્સ ઓફ ઈન્ડીયા પાસે, આશ્રમ રોડ, અમદાવાદમધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર**શ્રી ભીષમ ઝાંગીરામ રામાણી**

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાલા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં એક તરફવાલા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો - વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાલા :-

ઉમરપુખ્ત વયના,ધંધો -............ , ધર્મે - હીન્દુ,

રહેવાસી -

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાલા અને અગર તમો - તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં બીજીતરફવાલા અગર તમો તમારા વંશ વાલી વારસો સકસેસરો એસાઈનીઓ,એકઝીક્યુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ગામ ભાટની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર - ૮૦ (સુઘડ - ભાટ) ના (૧) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર -૯૪/૧/૧ ની સ.ચો.મીટર - ૨૪૧૮ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૪/બી ની સ.ચો.મીટર -૪૦૩૦), (૨) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૯૪/૧/૨ ની સ.ચો.મીટર - ૨૯૭૦ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/એ ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨) તથા (૩) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૯૪/૨ નીસ.ચો.મીટર - ૨૯૭૦ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/બી ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨) જમીન અમો એક તરફવાલા ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદર જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨) **રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૪/બી :**

સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૪/બી ની સ.ચો.મીટર - ૪૦૩૦ ની જમીન અંગે કારોબારી સચિવ તથા જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીના હુકમ નંબર - જી.પં./જમન/એન.એસ.આર./વશી/૧૪૨૦૧૪૨૭/૦૮થીતારીખ-૦૧-૦૭-૨૦૦૮ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર - ૩૨૯૧ થી તારીખ - ૦૧-૦૭-૨૦૦૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે તારીખ - ૦૧-૦૭-૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૪/બી ની સ.ચો.મીટર - ૪૦૩૦ ની જમીનનો સમાવેશટી.પી. સ્કીમ નંબર-૮૦માં સમાવેશ થતા તેને ફાઈનલપ્લોટનંબર-૯૪/૧/૧ ફાળવવામાં આવેલ અને તેનું માપ સ.ચો.મીટર - ૨૪૧૮ નક્કી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૪/બી ની સ.ચો.મીટર - ૪૦૩૦ નીજમીનનામાલીક રાજમંદિર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર પ્રાઈવેટ લીમીટેડ પાસેથી સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૪/બી ની સ.ચો.મીટર - ૪૦૩૦ જમીન અમો લખી આપનારે તારીખ-૦૫-૦૧-૨૦૧૮ ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરનામહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર - ૪૬૯ થી નોંધવામાં આવેલ, અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર - ૫૦૦૯ થી તારીખ-૦૯-૦૧-૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે તારીખ-૦૯-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

3) **<u>રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/એ:</u>**

સદર રેવન્યુ સર્વેનંબર-૪૬/૬ તથા ૪૬/૭નીજમીન અંગે કારોબારી સચિવ તથા જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીના હુકમ નંબર - જી.પં./જમન/ એન.એસ.આર./૪૦/વશી/૨૬૩૬-૪૪/૨૦૦૨ થી તારીખ-૨૩-૦૧-૨૦૦૨ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુરેકર્ડમાં નોંધ નંબર - ૨૬૧૮ થી તારીખ-૧૮-૦૨-૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે બાદમાં પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/એ ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨ ની જમીનનો સમાવેશટી.પી. સ્કીમ નંબર-૮૦માં સમાવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટનંબર-૯૪/૧/૨ ફાળવવામાં આવેલ અને તેનું માપસ.ચો.મીટર - ૨૯૭૦ નક્કી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/એ ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨ ની જમીનના માલીક રાજમંદિર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર પ્રાઈવેટ લીમીટેડપાસેથી સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/એ ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨ જમીન અમો લખી આપનારે તારીખ-૦૫-૦૧-૨૦૧૮ ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તે બાબતનોવેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની

કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર – ૪૬૫થી નોંધવામાં આવેલ, અને તે બાબતની નોંધ વન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર - ૫૦૧૧ થી તારીખ-૦૯-૦૧-૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે તારીખ-૦૯-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૪) **<u>રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/બી:</u>**

સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર-૪૬/૬ તથ૪૬/૭નીજમીન અંગે કારોબારી સચિવ તથા જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીના હુકમ નંબર - જી.પં./જમન/ એન.એસ.આર./૪૦/વશી/૨૬૩૬-૪૪/૨૦૦૨ થી તારીખ-૨૩-૦૧-૨૦૦૨ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર- ૨૬૧૮ થી તારીખ-૧૮-૦૨-૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે બાદમાં પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/બી ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨ ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૮૦માં સમાવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૯૪/૨ ફાળવવામાં આવેલ અને તેનું માપ સ.ચો.મીટર-૨૯૭૦ નક્કી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/બી ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨ ની જમીનના માલીક રાયસન્સ પ્રોપર્ટીસ એલ.એલ.પી. પાસેથી સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/બી ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨ જમીન અમો લખી આપનારે તારીખ-૦૫-૦૧-૨૦૧૯ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તે બાબતનોવેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુકમ નંબર - ૪૭૦ થી નોંધવામાં આવેલ, અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર-૫૦૧૦ થી તારીખ-૦૯-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે તારીખ-૦૯-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૫) એ રીતે સદર ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૮૦ (સુઘડ-ભાટ)ના (૧) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૯૪/૧/૧ ની સ.ચો.મીટર - ૨૪૧૮ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૪/બી ની સ.ચો.મીટર - ૪૦૩૦), (૨) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૯૪/૧/૨ ની સ.ચો.મીટર - ૨૯૭૦ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/એ ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨) તથા (૩) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર -૯૪/૨ ની સ.ચો.મીટર - ૨૯૭૦ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/બી ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨) ની બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ.

૬) ત્યારબાદ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળે રજાચિઠ્ઠી નંબર - પીઆરએમ/ ૨૯૫/૯/૨૦૧૯/૪૯૮ થી તારીખ-૨૩-૧૦-૨૦૧૯ના રોજ સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી આપેલ.

૭) ત્યારબાદ અમો લખી આપનારે સદર ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૮૦ (સુઘડ-ભાટ) ના (૧) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૯૪/૧/૧ ની સ.ચો.મીટર - ૨૪૧૮ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૪/બી ની સ.ચો.મીટર-૪030), (૨) ફાઈનલ પ્લોટનંબર - ૯૪/૧/૨ ની સ.ચો.મીટર - ૨૯૭૦ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/એ ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨) તથા (3) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૯૪/૨ ની સ.ચો.મીટર - ૨૯૭૦ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/બી ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨) ની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"કર્ણાવતી ઈન્ફીનીટી લિવીંગ"** નામે ઓળખાતી રહેણાંકીય+વાણીજય ઉપયોગી દુકાનો/ફલેટોના બાંધકામવાળી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જેમાં બ્લોક"એ", "બી", “સી”તથા “ ડી”માં બાંધકામ કરવા માટે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી પરવાનગી આપેલ, અને પાસ થયેલા પ્લાન મુજબ સદર જમીન ઉપર **“કર્ણાવતી ઈન્ફીનીટી લિવીંગ”** નામની યોજના પુર્ણ કરવામાં આવેલ છે. જેમાં કુલ્લે............ફલેટો અને........... દુકાનો/ઓફીસોનું બાંધકામ કરેલ છે.

વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે. બીલ્ડીગ/યોજનાનું નામ:-"કર્ણાવતી ઈન્જીનીટી લિવીંગ"

બ્લોકસ/વિંગ્સની સંખ્યા :-............ રહેણાંકીય બીલ્ડીંગતથી....વાણીજ્યક બીલ્ડીંગ

બેઝમેન્ટની સંખ્યા :-

હોલો પ્લીન્થ

માળની સંખ્યા

(પ્રથમ તબક્કા માટે) :-

બ્લોક નંબર :-

ફલોર	ઉપયોગ	યુનિટની સંખ્યા
બેઝમેન્ટ	પાર્કીંગ	
ગ્રાઉન્ડફલોર	પાર્કીંગ	
પ્રથમ માળ	રહેણાંક	
બીજા માળ	રહેણાંક	
ત્રીજો માળ	રહેણાંક	
ચોથા માળ	રહેણાંક	
પાંચમો માળ	રહેણાંક	
છઠ્ઠો માળ	રહેણાંક	
સાતમો માળ	રહેણાંક	
આઠમો માળ	રહેણાંક	

નવમો માળ	રહેણાંક
દસમો માળ	રહેણાંક
અગીયારમો માળ	રહેણાંક
બારમો માળ	રહેણાંક
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન
લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ રૂમ

વાણીજયક બીલ્ડીંગમાં આવેલ યુનિટોની સંખ્યા

ફ્લોર	ઉપયોગ	યુનિટની સંખ્યા
બેઝમેન્ટ	વાણીજ્ય	
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	વાણીજ્ય	
પ્રથમ માળ	વાણીજ્ય	
બીજા માળ	વાણીજ્ય	
ત્રીજો માળ	વાણીજ્ય	
ચોથીમાળ	વાણીજ્ય	
સ્ટેર કેબીન	વાણીજ્ય	
લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ રૂમ	

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ - ૨ (પાર્ટ - એ) મા વર્ણવવામાં આવેલ છે.

૮) વધુમાં સદર **"કર્ણાવતી ઈન્ફીનીટી લિવીંગ"**નામે ઓળખાતુ યોજનાનું બાંધકામ હાલ જારી છે અને સદર પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદર કાયદો"** એ રીતે સંબોધવામમાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર - ____________________________ થી તારીખ________________ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

૯) વધુમાં અમો એકતરફવાલાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે

પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કિટેકશ્રી.. દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન,

સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ,૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એક તરફવાલાએ તમો બીજી તરફવાલાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાલાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાલાને કોઈપણ વાંધો કેતકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મીલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમાં સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એક તરફવાલા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતાં વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મીલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીટ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૦) વધુમાં અમો એકતરફવાલાએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-બી) માં દર્શાવેલસ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે તેમાં દર્શાવેલ સામાનનમણે અથવા તો માલ સામાન મળવામાં ખુબજ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એકતરફવાલા કરી શકવા હક્કદાર છે તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાલાએ તેનાજ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે જે તમો બીજી તરફવાલાને માન્ય રહેશે.

૧૧) વધુમાં અમો એકતરફવાલાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેસર્સ ...., એડવોકેટનું તારીખ-.................. નારોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાલાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાલાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાલા કરી શકશે નહી અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુજ નહિ, પરંતુ અમો એકતરફવાલાએ સદર મીલકતના ટાઈટલ ડીસ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/ સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાલા કરી શકશે નહી નેજો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

૧૨) વધુમાં તમો બીજીતરફવાલાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એકતરફવાલાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાલાએ સદર **"કર્ણાવતી ઈન્ફીનીટી લિવીંગ"** નામે ઓળખાતી યોજનાના**બ્લોક નંબર-................. ના ....ફ્લોરે આવેલ ફલેટ નંબર- .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા)** નાં બાંધકામ વાળી મીલકત જેનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે)તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન

એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મીલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨(પાર્ટ-એ)માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદર મીલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા...................../- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧૩) વધુમાં તમો બીજીતરફવાલા સદર મીલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એકતરફવાલા નિચેની શરતો મુજબ સદર મીલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનોકરર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ,૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

૧૪) એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એકતરફવાલાએ સદર મીલકત તમો બીજીતરફવાલાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમોબીજીતરફવાલાએ સદર મીલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એકતરફવાલાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફલેટવેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથી સામાન્ય મીલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાલાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

<u>બાનાખતના કરારની શરતો</u>

૧) વધુમાં તમો બીજી તરફવાલાએ સદર મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમતનીચે પેરા૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એકતરફવાલાએ સદર મીલકત કુલ ઉચ્ચકકિંમત રૂા................../- અંકે રૂપીયા ....પુરા કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કારપેટ એરીયા,બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં તમો બીજ તરફવાલાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાલા સદર મીલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	વિવરણ

૧.	સમચોરસમીટર	સદર ફ્લેટનું નેટ કારપેટ એરીયા
૨.	સમચોરસમીટર	સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ બાલ્કની
૩.	સમચોરસમીટર	સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ વોશ એરીયા
કુલ્લે	**સમચોરસમીટર કારપેટ એરીયા**	

૨) વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાલાએ તમો બીજીતરફવાલાને કરી આપેથી સદર મીલકતના બાનાપેટે રૂા................../- અંકે રૂપીયા ....પુરાની રકમ અમો એકતરફવાલાને તમો બીજીતરફવાલાએ આપેલ છે જે એકતરફવાલાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ

3) વધુમાં તમો બીજીતરફવાલાએ સદરમીલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સુધી ટુકડે ટુકડે નીચે મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે.

એ) બીજીતરફવાળાએ સદર વેચાણ અવેજની ૧૦% રકમ એટલે કે રૂ................................. પુરા આ બાનાખત પહેલા અરજી ફી તરીકે ચુકવવાની રહેશે.

બી) ત્યારબાદ કુલ અવેજમાંથી બાકી રહેતી ૯૦% રકમ એટલે કે રૂા..........................પુરા નીચે મુજબ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાના રહેશે.

i) રૂા................./-(અંકે રૂપિયા..પુરા) (કુલ અવેજના 30% થી વધારે ના હોવી જોઈએ) આ બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થયેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા-ડેવલપરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

ii) રૂા.............../-(અંકે રૂપિયા..પુરા) (કુલ અવેજના ૪૫% થી વધારે ના હોવી જોઈએ)સદર સ્કીમની બીલ્ડીંગ અથવા વીંગનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા-ડેવલપરને ચુકવવી.

iii) રૂા......................./-(અંકે રૂપિયા.....................................પુરા) (કુલ અવેજના ૭0% થી વધારે ના હોવી જોઈએ) સદર સ્કીમની બીલ્ડીંગ અથવા વીંગમાં સ્લેબનું

પોડીયમ તથા સ્ટીલ્ટસ સાથેનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા – ડેવલપરનેચુકવવી.

iv) રૂા................./-(અંકે રૂપિયા..પુરા) (કુલ અવેજના ૭૫% થી વધારે ના હોવી જોઈએ) સદર સ્કીમની બીલ્ડીંગ અથવા વીંગમાં દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા,બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને ચુકવવી.

v) રૂા................../-(અંકે રૂપિયા..પુરા) (કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે ના હોવી જોઈએ) સદર સ્કીમની બીલ્ડીંગ અથવા વીંગમાં સેનેટરી ફીટીંગ, સીડીઓ,લીફટનેઉતરવાની જગ્યા, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીનું કામ પુર્ણ થયા બાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા-ડેવલપરને ચુકવવી.

vi) રૂા.................../-(અંકે રૂપિયા..પુરા)(કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે ના હોવી જોઈએ) સદર સ્કીમની બીલ્ડીંગ અથવા વીંગમાં સેનેટરી ફીટીંગ, સીડીઓ,લીફટનેઉતરવાની જગ્યા, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીનું કામ પુર્ણ થયા બાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા- ડેવલપરને ચુકવવી.

vii) રૂા.................../-(અંકે રૂપિયા..પુરા) (કુલ અવેજના ૮૫% થી વધારે ના હોવી જોઈએ) સદર સ્કીમની બીલ્ડીંગ અથવા વીંગમાં સેનેટરી, ફીટીંગ, સીડીઓ, લીફટને ઉતરવાની જગ્યા, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીનું કામ પુર્ણ થયા બાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા - ડેવલપરને ચુકવવી.

viii) રૂા.................../-(અંકે રૂપિયા..પુરા) (કુલ અવેજના ૫% થી વધારે ના હોવી જોઈએ) સદર સ્કીમની બીલ્ડીંગ અથવા વીંગમાં લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, ઈલેકટ્રો, મિકેનીકલ તથા પર્યાવરણની જરૂરીયાતો,એન્ટ્રન્સ લોબી,પ્લીન્ચ પ્રોટેકશન તથા અન્ય બીજી બધી સગવડોજેબાનાખતમાં દર્શાવેલ હોય તે પુર્ણ થયા બાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા - ડેવલપરને ચુકવવી.

ix) રૂા.................../-(અંકે રૂપિયા..પુરા) બાકીની રકમ એલોટી મેમ્બરે કબજો મેળવતી વખતે અગર તોભોગવટા પ્રમાણપત્રની પહોંચ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવતી વખતે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા - ડેવલપરને ચુકવવી.

૪) વધુમાં પેરા-૧ માં નક્કી કરેલવેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

એ) સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મીલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ

વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઈત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજીતરફવાલાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

બી) સદર બીલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો એકતરફવાલા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજીતરફવાલાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એકતરફવાલા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વીસસોસાયટીનાનામે બેંકમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓનામેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુંજ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજીતરફવાલાએ ચુકવવાનો રહેશે.

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

ડી) ઉપરોક્ત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ,ટેક્ષો સદર મીલકતના સદર વ્યવહારો લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં રાજય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો,વેરા,ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ,ટેક્ષો, વેરા તમો બીજીતરફવાલાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્ષો, ચાર્જીસ, વેરાઓ બીજીતરફવાલાએ પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની બીજીતરફવાલા સંમતી આપે છે અને તે અંગે બીજીતરફવાલાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કેવાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી જેની આથી બીજીતરફવાલા બાંહેધરી આપે છે અને જ્યાં સુધી સદર તમામ રકમ બીજી તરફવાલા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહી કરે ત્યાં સુધી સદર મીલકતમાં એકતરફવાલા પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

૫) વધુમાં સદર મીલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મીલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એકતરફવાલા તમો બીજીતરફવાલાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજીતરફવાલાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

૬) વધુમાં સદર મીલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-૧ મા દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા(ક્ષેત્રફળ)માં એટલેકે કોઈ મીલક્તનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહ્ય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથી બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મીલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મીલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતાવિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મીલકત અમો એકતરફવાલાએ તમો બીજીતરફવાલાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મીલકતનુ બી.યુ.પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજીતરફવાલાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો એકતરફવાલા તથી તમો બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાલાએ અમો એકતરફવાલાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તેટલા સમચોરસમીટરના અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવલાએ અમો એકતરફવાલાને કમી ચુકવવાની રહેશે.

૭) વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ અમો કરવાના છીએ અને તે અંગેનો રીવાઈઝડ લે-આઉટ પ્લાન અને બીલ્ડીંગ પ્લાન અમો મંજુર કરાવવાના છીએ જે સુચિત લે-આઉટ પ્લાન તથી બીલ્ડીંગ પ્લાન તમો બીજીતરફવાલાને આપવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહી તેમ છતાં જોયોજનાનું સૌંદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતોવખતનાઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કિટેક, એજીનીયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાલા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.

૮) વધુમાં તમો બીજીતરફવાલાના સુચના મુજબ સદર ફલેટના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારાવધારા અમો એતરફવાલા કરી આપીશું તેમજ બીજીતરફવાલાને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબમાલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજીતરફવાલા અન્ય કંપનીની કેવધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એકતરફવાલા વાપરવાની રહેશે,પરંતુ તેના કારણે બીજીતરફવાલાને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચૂકવવાનો થાય તે બીજી તરફવાલાએ સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉવગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૯) વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાલાએ અમો એક તરફવાલાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેકપે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફટ તથી

ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે તેમજ તમો બીજીતરફવાલાજે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એક તરફવાલા સદર પમેન્ટની રસીદો તમો બીજીતરફવાલાને આપીશું ત્યારેજ સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોએ પેમેન્ટમળેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો બીજીતરફવાલાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

૧૦) વધુમાં અમો એતફવાલા સદર મીલકતનું બાંધકામ તારીખ-31/12/2026 સુધીમાં પુર્ણ કરવાના છે અને બી.યુ.પરમીશન મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે તેથી જ્યારે પણ સદર મીલકતની બી.યુ.પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત જાણ અમો એકતરવાલા તમો બીજીતરફવાલાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદતનક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરિપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણ સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છતા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ઔડા) ના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ.પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આબનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો બીજીતરફવાલાને માન્ય રહેશે,પરંતુ સદર મીલકતની તમોને ડીસ્કાઉન્ટ કીંમતમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ હોઈ તો બીજીતરફવાલા પેરા-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાનની રહેશે જે આ કરારનની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજીતરફવાલા કબુલાત આપે છે.

સદર સ્કીમના બ્લોક અંગે પાર્ટ બી.યુ. લઈએ અને બાકીના બ્લોકનું બી.યુ. લેવાનું બાકી હોય અને સરકારશ્રીના નિતી-નિયમોમાં કંઈ સુધારો થાય અને બાકી રહેતા બ્લોકો અંગે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેવા બ્લોકની બાંધકામની રીવાઈઝ પરમીશન લઈ અમો એકતરફવાળા તેવા બ્લોકોમાં વધારાનું બાંધકામ કાયદા મુજબ કરી શકીશુ.

૧૧) વધુમાં અમો એકતરફવાલાએ સદર મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનુ રહેશે, પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં માલ સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફતો આવવાના કારણે, યુદ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશ ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરક્યુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છતાં બી.યુ.પરવાનગી સરકારી

કામગીરીના કારણે નિયમ સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજીતરફનાલાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાલાએ કરવાનો રહેશે નહી પરંતુ તે અંગે તમો બીજીતરફવાલાએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

૧૨) વધુમાં એ રીતે ઉપર પેરા-૧૦ અને ૧૧ માં દર્શાવેલ કાયણોસર સદર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એકતરફવાલા તમો બીજીતરફવાલાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાલા સદર મીલકતવેચાણ લેવા ઈચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખીત જાણ તમો બીજીતરફવાલાએ અમો એકતરફવાલાને કરવાની રહેશે અને અમો એકતરફવાલા સદર લેખીત નોટીસ મળેથી દીન ૪૫(પીસ્તાલીસ)માં તમો બીજીતરફવાલાએ ચુકવેલ રકમ અમો એકતરફવાલાએ તમો બીજીતરફવાલાને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચુકવવાનારહેશે.

૧૩) વધુમાં તમો બીજીતરફવાલા સદર મીલકતની બાકી ચુકવવાનની થતી રકમ અમો એકતરફવાલાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાલા બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧(એક)માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭(સાત)દિવસની અંદર બીજીતરફવાલા બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાલાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એકતરફવાલા આ બનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવી જ રીતે અમો એકતરફવાલાએ સદર મીલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એકતરફવાલા સમયસર બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકીએ તોતમો બીજીતરફવાલાએ ચુકવેલ બાના અવેજનની રકમ ઉપર અમો એકતરફવાલાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪) વધુમાં સદર મીલકતનું બી.યુ.પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાલા તમો બીજીતરફવાલાને કરીએ તે તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં તમો બીજીતરફવાલાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુપડતા ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાલા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમમ ન ચુકવી આપો નીચે પેરા-૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખત કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.

૧૫) વધુમાં સદર મીલકતની વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાલાએ અમો એકતરફવાલાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયમ સમયમાં તમો બીજીતરફવાલા સદર મીલકતના

બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપીએ તો અમો એકતરફવાલા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયમ સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજીતરફવાલાને ૧૫ (પંદર) દીવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતાં બાકીરહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટચુકવવા અંગે શરતભંગ કરોતો અમો એકતરફવાલા નીચે મુજબ આ બનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ.

(એ) અમો એકતરફવાલા તમો બીજીતરફવાલાને પંદર દિવસની લેખીત નોટીસ રજી.એ.ડી./ઈ-મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાલા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(બી) અને તેમ થતાં અમો એકતરફવાલા કુલ વેચાણ કીમતની રકમ પૈકી ૧૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાલાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદીકરણનના ત્રીસ દીવસમાં અમો એકતરફવાલાતમોબીજીતરફવાલાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતાં સદર ત્રીસ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાલા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાલાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(સી) વધુમાં અમો એકતરફવાલા તમો બીજીતરફવાલાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજીતરફવાલાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજીતરફવાલાએ રૂબરૂ સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એક તરફવાલા આ બનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજીતરફવાલાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ એકતરફવાલા સદર મીલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાલાની કોઈપણ તકરાર રદ બાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજી તરફવાલાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૬) વધુમાં સદર મીલકતનું બી.યુ.પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તેઅંગેની જાણ તમો બીજીતરફવાલાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૩(ત્રણ)માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજીતરફવાલાએ સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ.પરવાનગી

મેળવી લીધા પછી પણ બીજીતરફવાલા સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાનના નિયમો પ્રમાણે સદર મીલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાલાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૭) વધુમાં સદર મીલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એકતરફવાલાએ બીજી તરફવાલાને સદર મીલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરીને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ.પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી વગર) સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર ફલેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોપવાનો રહેશે જ્યારે વણવહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજ્જ સોંપવાનો રહેશે.

૧૮) વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાલા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાલાએ ફોરેન એક્સેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ,૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાલાની રહેશે તેથી સદર મીલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાલાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સકરારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જમેનેજમેન્ટ એક્ટ,૧૯૯૯ અથવા વૈદ્યાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મીલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાલાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાલાએ જે કોઈ કાર્યવાહી કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજીતરફવાલાએ કરવાની રહેશે. તેમજ તેમના પરીણામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાલાની રહેશે.

૧૯) વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાલાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમનાપણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મીલકતમાં હક્ક સ્થાપિતથશે નહી પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે એટલું જ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાલાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈનોટીસબજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મીલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેનની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાલાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાલા જવાબદાર રહીશું નહી.

૨૦) વધુમાં સદર યોજના માટે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) તરફથી ક્ષેત્રફળ ૮૯૬૩ સમચોરસમીટરની જમીન ઉપર એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર તેમજ પેઈડ એફ.એસ.આઈ.અને ટી.ડી.આર.પણ મળવાપાત્ર છે તેથી અમો એકતરફવાલા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના નિતીનિયમો મુજબ જે કોઈ એફ.એસ.આઈ. કે ટી.ડી.આર. મને તેનો ઉપયોગ કરી ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ સુચિત પ્લાનોમંજુર કરાવી શકશે જે મંજુર થયેલ પ્લાનો અગાઉજ તમોને બતાવી દેવામાં આવેલ હોઈ અને તે મુજબ બાંધકામ થશે તેવી જાણ અગાઉજ કરી દીધેલ હોઈ તેતો બીજીતરફવાલાને કબુલ, મંજુર છે અને રહેશે અને તે અંગેના પ્લાન મંજુર કરાવવા માટે તમો બીજીતરફવાલાની કે અન્ય કોઈ સભાસદરોની સહી, મત્તા લેવાની જરૂરીયાત રહેશે નહી જેની ઈરરીવોકેબલ મુક્ત સંમતિ બીજીતરફવાલા આપે છે અને ભવિષ્ય સદર જમીનમાં વધારાની એફ.એસ.આઈ.કે ટી.ડી.આર.મળે તો તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ કે ટી.ડી.આર.પ્રમાણે બાંધકામ કરવાનો હક્ક માત્ર અમો એકતરફવાલાનો જ રહેશે અને તેવા વધારાના બાંધકામનો અમો એકતરફવાલાને યોગ્ય લાગે તે રીતે વ્યય કે વ્યવસ્થા કરવા હક્કદાર છીએ અને તેવા બાંધકામ કરવા અંગે જે કોઈ પ્લાનો,પરવાનગીઓ જે તે માન્ય ઓથોરીટી પાસેથી લેવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો તેવી અરજીઓ, એફીડેવીટો, સોગંદનામા, પ્લાનો વિગેરેમાં એકતરફવાલા સહીઓ કરી શકશે તે અંગે આથી બીજીતરફવાલા એકતરફવાલાને મુક્ત સંમતી આપે છે અને તે રીતે સદર જમીનમાં ભવિષ્યમાં જે કોઈ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે ટી.ડી.આર.મને તેની માલીકી અમો એકતરફવાલાની રહેશે.

૨૧) વધુમાં સદર બીલ્ડીંગમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) પરવાનગી આપે તો તેવું બાંધકામ કરવા અંગેએકતરફવાલા સદર બીલ્ડીંગમાં આવેલ લીફટ, સીડી, પેસેજ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનું ઉપયોગ કરી શકશે તેમા બીજી તરફવાલાએ કે અન્ય સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાની રહેશે નહી.

૨૨) વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટનેન્સ અર્થે એકતરફવાલા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમાં તમો બીજીતરફવાલાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારાધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેનના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાષિર્ક કે અન્યમુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મીલકતના વાષિર્ક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી

કરવામાં આવે,તે ખર્ચ બીજીતરફવાલાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જો તેમાં તે ચેક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્કગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી,લીફ્ટ,પાર્કિંગ વિગેરે વાપરવા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાલા વાંધો લઈ શકશે નહી જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજનુકસાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો,ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૨૩) વધુમાં તમો બીજીતરફવાલા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથાનિતી નિયમોનો અને વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લેતે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મીલકત અન્ય કોઈને ભાડે,વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાલાએ કે સદર મીલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગીમેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજી તરફવાલા સદર મીલકત ભાડે,વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાલા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેનની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨૪) વધુમાં સદર મીલકતની બી.યુ.પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાલાએ તમો બીજીતરફવાલાન કરી દીધા બાદ સદર મીલકત અંગેના અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) ના ટેક્ષો, ઈલેકટ્રીક બીલો,વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજીતરફવાલાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ,બેટરમેન્ટચાર્જીસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો બીજીતરફવાલાએ તથી સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

૨૫) વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જીસ,એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફલેટના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલું જ નહી પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપનાન થાય ત્યાં સુધી અમો એકતરફવાલા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાલાએ ચુકવવાના રહેશે.

૨૬) વધુમાં અમો એકતરફવાલા તમો બીબીતરફવાલાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(એ) અમો એકતરફવાલાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેસર્સ......................... એડવોકેટનું તારીખ-....................... ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાલાનો છે.

(બી) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓઅમો એકતરફવાલાએ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ઔડા) તથી અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ રીવાઈઝડ બીલ્ડીંગ પ્લાન અને લે-આઉટ પ્લાન પણ ઉપર મુજબ મંજુર કરાવવાના છીએ અને વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગી મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એકતરફવાલાએ મેળવી બી.યુ.પરવાનગીમેળવવાની છે.

(સી) સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફીકેટમાં જમાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્ડ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન,દાવાઓ ચાલુ નથી.

(ડી) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ઔડા) કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર,લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ.પરવાનગીમેળવવામાં આવશે.

(ઈ) અમો એકતરફવાલા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટસ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈનો કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજી તરફવાલાના હક્કોને નુક્સાન થાય.

(એફ) સદર મીલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાલા સામે કોઈકોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(જી) સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ શરતોમુજબ અમો એકતરફવાલા સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો બીજી

તરફવાલાને સોંપીશુ તેમજ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝતથી સદર પ્રોજેટની કોમનજગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને રેરાના કાયદા મુજબ સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એકતરફવાલાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,એડવોક્ટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાળે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસસોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(એચ) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામટેક્ષો,બીલો,ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો એકતરફવાલાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ.પરવાનગીસુધી જે કોઈ ટેલો,બીલો,ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો એકતરફવાલાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજી તરફવાલાએ ભરવાના રહેશે.

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

૨૭) વધુમાં તમો બીજીતરફવાલાએ અમો એકતરફવાલાને નીચે મુજબની પાક્કીખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(એ) સદર મીલકતનું બી.યુ.પરવાનગીઆવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાલાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મીલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજી તરફવાલાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતોવખતનાધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલુંજ નહી પરંતુ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા),ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ,લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો,સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(બી) તમો બીજીતરફવાલાએ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધ સરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો,વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધ સરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ,વિસ્ફોટક પદાર્થો

રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી તેમજ મજકુર મીકતમાં એકતરફવાલાએ કોઈ સરકારી અર્ધ સરકારી કાયદા વિરૂદ્ધની કોઈજ પ્રવૃતી કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મીલકત કે તેના સ્ટ્રક્ટરને નુકસાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બીલ્ડીંગની કોમન એમેનેટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ,તથી અન્યએમેનીટીઝને નુકસાન થાય કેલાવતા અને લઈ જતાનુક્સાન થાય તેમ છતા આવી કોઈ વસતુ તમો બીજી તરફવાલા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુક્સાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાલાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાલાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(સી) સદર મીલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાલાએ વખતો વખતના પોતાના ખર્ચ કરવાના રહેશે તેમજ સદર મીલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને વખતો વખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી,અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ(ઔડા)કેલાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનુ પાલન તમો બીજી તરફવાલાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજી તરફવાલા કોઈ શરત ભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાલા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુક્સાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજી તરફવાલા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(ડી) વધુમાં સદર મીલકતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહી એટલું જ નહી પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહી તેમજ બીજીતરફવાલાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીનની મીલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલીકીનીમીકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મીલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ,પાઈપલાઈન તથાઈલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મીલકતમાં આવેલ બીમ,દિવાલ,સ્લેબ,આર.સી.સી.નેનુક્સાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈનુક્સાન થાય તો તે તમો બીજી તરફવાલાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(ઈ) વધુમાં દરેક ફલેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના ફલેટની આગળ એકતરફવાલાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેમ પ્લેટ/બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બીલ્ડીંગના સીડીઓમાં,બીલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં,ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ,નિઓન લાઈટ,જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી તે સિવાય સદર બીલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો એકતરફવાલા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(એફ) વધુમાં તમો બીજીતરફવાલાએ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફલેટના બહારી દીવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહી કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહી.

(જી) વધુમાં તમો બીજી તરફવાલાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફલેટના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈનતથી પાણીની પાઈપલાઈનમાંતમો બીજીતરફવાલાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાલાની રહેશે નહી.

(એચ) વધુમાં સદર મીલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાલાએ રહેણાંકીય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મીલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ(ઔડા) એ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.

(આઈ) વધુમાં તમો બીજી તરફવાલાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફલેટના માટે જે ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડલેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર ફલેટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજી તરફવાલાને ફલેટ માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજી તરફવાલાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડમેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીની જે કોઈ મંજુરી લેવી પડે તમો બીજીતરફવાલા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાલા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બીલ્ડીંગની કે

આજુબાજુ આવેલ મીલકતોને કોઈ નુક્સાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાલાની રહેશે.

(જે) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ,આગ,યુદ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટિ જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનોમાન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ.પરવાનગી સુધીનો અને/ અથવા સદરયોજના સવિર્સ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો એકતરફવાલાએમેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજીતરફવાલાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીવીમાના પ્રિમીયમ અંગેવરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તેતો બીજીતરફવાલાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાલાએ કરવાનો રહેશે નહી.

(કે) સદર મીલકતના આજુબાજુ બીજીતરફવાલાએ કે સદર મીલકતના વખતોવખતનામાલીકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહી કે સદર મીલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહી અને સદર સ્કીમમાં હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલુંજનહી પરંતુ આજુબાજુવાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહી.

(એલ) સદર મીલકત અંગે ભરવુ પડતુમેઈન્ટેનન્સી,સરકારી કરવેરા,મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેન્સની માંગણી કરે કે આબાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેનામાંગણીના૧૫દિવસમાં તમો બીજીતરફવાલાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સની ચાર્જીસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાલાએ ભરવાના રહેશે.

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

(ઓ) વધુમાં બીજીતરફવાલાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મીલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના

કરારમાં દર્શાવેલ પેરા-૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્કઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી બીજીતરફવાલા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહુ મીલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહી અને તેમાં એકતરફવાલાનો હક્ક,હીત,હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(પી) વધુમાં બીજીતરફવાલા તેમના પરીવારના સભ્યો તથી જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતોવખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મીલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મીલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દીન ૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખીતમાં એકતરફવાલાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એક તરફવાલાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વીકારશે અને જો તે સુચનો સ્વીકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખીત જાણ એકતરફવાલાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજી તરફવાલાએ એકતરફવાલાના મજુરો,કોન્ટ્રાક્ટરો એજીનીયરો સાથે કયારેય પણ કોઈ વાદ-વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહી કે તેમની સાથે સદર મીલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(ક્યુ) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજીતરફવાલાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફલેટના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તેસિવાય તમો બીજીતરફવાલાનને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલું જ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે માર્જીનની જમીન,પેસેજ, સીડી, લીફટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હક્કપ્રાસચંતા નથી કે તેના માટે તમો બીજી તરફવાલા ભવિયમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિ દાવાદુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

૨૮) વધુમાં અમો તરફવાલા તમો બીજીતરફવાલા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગરકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એકતરફવાલાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ,૨૦૧૬ ના નિતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેંક એકાઉન્ટમાં જમા

કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

૨૯) વધુમાં સદર મીલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાલા સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે પરંતુતમોબીજીતરફવાલાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મીલકતનોવેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં નક્કી થયા મુજબ તમોએ ટ્રાન્સફર ફી આપી તમો બીજીતરફવાલા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

૩૦) વધુમાં એકતરફવાલાની સદર યોજનાનું નામ **"કર્ણાવતી ઈન્ફીનીટી લિવીંગ"** એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાલા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી,પરંતુ એકતરફવાલાને સદર નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબટાઈટલ આપવુ હોય તો તે કરી. શકશે તેમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈ તકરાર કરવાનની રહેશે નહી.

૩૧) વધુમાં એકતરફવાલા સદર બીલ્ડીંગમાં કોમન યુઝ માટે સિનિયર સીટીઝનપાર્ક, ગાર્ડન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ફાયર સેફટી ઈત્યાદી જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ એકતરફવાલા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઈડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાલા જે કોઈ સર્વિસ પ્રોવાઈડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજીતરફવાલાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઈ ચાર્જીસ એકતરફવાલા નક્કી કરે તે બીજીતરફવાલાએ પોતે જાતે તથા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે.

૩૨) આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાનો રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાટ, સ્ટ્રીટલાઈટ, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, ઈન્ટીગ્રેટેડ સીક્યુરીટી સીસ્ટમ, ફાયર સેફટી, સિનીયર સીટીઝન પાર્ક, ગાર્ડન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા ઈત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાલા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત મીલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાલાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલીકો કે સહ કબજેદારો સાથે સહીયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તેવરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાલાએ આપવાનો છે.

૩૩) વધુમાં તમો બીજીતરફવાલા સદર મીલકત વેચાણ રાખેલ છેતે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજતરફવાલાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલુંજ નહી સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાકિર્ગ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાલાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુયોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડટાંકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઈક્વિપમેન્ટ સવિર્સ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજીતરફવાલાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહી.

૩૪) વધુમાં સદર યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનોસર સામાન તમો બીજીતરફવાલાએ રાખવાનો રહેશે નહી અને એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને ફર્સ્ટ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કોમન એલોટેડ પાર્કિંગ આપેલ છે તેથી બીજીતરફવાલાએ પોતાના વાહનનું પાર્કિંગ એરીયામાંજ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કિંગ અંગે વાદવિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેડ પાર્કિંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાકિર્ગ એરીયામાંજ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહી કે તેમનો કોઈ હક્ક,હીત,હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કિંગની જગ્યા સર્વિસ એકતરફવાલા/સવિર્સ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે અને તે એલોટનું વેચાણ કરવાના હક્કો એકતરફવાલા) સર્વિસ સોસાયટીનેજ રહેશે અને એકતરફવાલા/ સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજીતરફવાલાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહી.

૩૫) સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાલાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ બાનાખતનો કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાલા તમો બીજીતરફવાલા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મીલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તમાટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાલાએ સદર મીલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૩૬) વધુમાં બીજીતરફવાલા તથી એકતરફવાલા સદર મીલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી/રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કરવાના રહેશે.

૩૭) વધુમાં આ બનાખતના કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે કે તેના અમલવારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે જે અમો એકતરફવાલા અને તમો બીજીતરફવાલાને માન્ય રહેશે. તેમજ એકતરફવાલાએ યોજનાના લાભાર્થે સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં સુધારા વધારા કરવાનું હશે તો એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલાએ પરસ્પર સમજુતીથી લેખીતમાં કરવાનો રહેશે.

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

૩૯) વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુક્સાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ,૧૯૭૩ હેઠળ શુધ્ધબુધ્ધિથી સદર જમીનો વણવહેંચાયલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો બીજીતરફવાલા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણ જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાલા તથી સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનોવરાડે પડતો હીસ્સો સંયુક્ત રીતે સર્વસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સવિર્સ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજીતરફવાલાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૪૦) વધુમાં સદર મીલકતના આવેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સર્વિસટેક્ષ,વેલ્યુ એડેટ ટેક્ષ (વેટ),સેલ્સ ટેક્ષ,જીએસટી તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તે તમો બીજીતરફવાલાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર,રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ કે ઈન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાલાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાલાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૪૧) આ બાનાખતનાકરારની સ્ટેમ્પડ્યુટી,રજી.ફી,વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચાતમો બીજીતરફવાલાએ ભોગવેલ છે.

૪૨) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાલા તથાબીજીતરફવાલા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રિશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ,૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદમારફતે લાવવાનો રહેશે ને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથી ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફલેટ એક્ટ,૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે વધુમાં આ બાનાખત કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

43)

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

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ, સબ - ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ગામ ભાટની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૮૦ (સુઘડ-ભાટ)ના(૧) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૯૪/૧/૧ ની સ.ચો.મીટર-૨૪૧૮(રેવન્યુ સર્વે નંબર-૪૬/૪/બી ની સ.ચો.મીટર - ૪૦૩૦), (૨) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૯૪/૧/૨ ની સ.ચો.મીટર - ૨૯૭૦ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/એ ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨) તથા (૩) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૯૪/૨ ની સ.ચો.મીટર - ૨૯૭૦ (રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૪૬/૬/બી ની સ.ચો.મીટર - ૩૭૧૨)ની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ**"કર્ણાવતી ઈન્ફીનીટી લીવીંગ"** નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર -

....................ના........................ ફલોરે આવેલ ફલેટ નંબર - .... ક્ષેત્રફળ - .... સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા)ના બાંધકામ વાલી મીલકત.

પરિશિષ્ટ-૨

(પાર્ટ-૧)

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

૧) દરેક બ્લોકમાં બે ઓટોમેટીક લીફટ

૨) સીડી/દાદર એસ.એસ.રેલીંગ સાથે

3) દરેક બ્લોકના બેઝમેન્ટતથી નીચેના ભાગે એટલે કેહોલોપ્લીન્થમાં ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે કોમન પાર્કિંગ

૪) કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક પ્રેશર પંપ સાથે

૫) દરેક બ્લોકમાં ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક

૬) મ્પાઉન્ડ વોલ

૭) ડ્રેનેજ

૮) આર.સી.સી.રોડ

૯) કોમન પ્લોટ-ગાર્ડન સાથે

૧૦) આકર્ષક મેઈન ગેટ સિક્યોરીટી કેબીન સાથે

૧૧) સી.સી.ટી.વી. કેમેરા

૧૨) સ્કુલ ડ્રોપ ઓફ ઝોન

૧૩) સિનીયર સીટીઝન પાર્ક

૧૪) રમતગમતના સાધનો

૧૫) પાર્ટી લોન

૧૬) ટેરેસમાં ચાઈનામોઝેક

૧૭) ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન

(પાર્ટ-૨)

(સ્પેશીફીકેશન)

૧)ફલોરીંગ: ડ્રોઈંગ અને ડાઈનીંગ,કીચનએરીયામાં વીટ્રીફાઈડ ફલોરીંગતથા વોશ એરીયામાં કોટાસ્ટોન ફલોરીંગ

૨)કિચન: મીરર પોલીશ ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ,એસ.એસ.સિંકસાથે અનેલિન્ડર લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો

૩)ઈલેક્ટ્રીફીકેશન: સીંગલ ફેઈસ કન્સીલ્ડ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ આર્કિટેક્ટના પ્લાન મુજબ જરૂરીયાત પ્રમાણેના પોઈન્ટ તથા ડ્રોઈંગ રૂમમાં ટી.વી.પોઈન્ટ

૪)ટોઈલેટ/બાથરૂમ: કલર ગ્લેઝ્ડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ તથા લીંટર લેવલ ડેડો યુપીવીસી, સીપીવીસી પાઈપનું કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે.

૫)વોલ ફીનીસ: બહારની બાજુડબલ કોટ સેન્ડ ફેસપ્લાસ્ટરતથી પ્લાસ્ટર પર અમુક જગ્યા ટેસ્ચર,એક્રેલીક વોટર કલર સાથે અને અંદર ફીનીશ પ્લાસ્ટર વોલપુટ્ટી સાથે

૬)બારી દરવાજા: મુખ્ય દરવાજો ડેકોરેટીવતથી અન્ય ફલશ ડોર વુડન ફ્રેમ સાથે તથી પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સેક્શનની બારીઓ

એ રીતે ઉપર પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મીલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતો કરાર કરીઆપેલ છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાચી,સમજી,વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી વેચાણ આપેલ છે જે અમોતથી અમારા વંશ,વાલી વારસો એકઝીક્યુટકો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે ઉપર લખ્યું તે સહી છે. અમદાવાદ. તારીખ-..........................

અત્રે--------------------------------મતુ અત્રે---------------------------------શાખ.

<u>લખી આપનારની સહી :</u>

કર્ણાવતી બિલ્ડર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

....

શ્રી ભીષમ જાંગીરામ રામાણી

....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ – ૩ ૨ (અ)મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>**વેચાણ આપનારઃ**</u>-

....

કર્ણાવતી બિલ્ડર્સ એ નામની એક ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

<u>**શ્રી** ભીષમ જહાંગીરામ રામાણી</u>

<u>**વેચાણ લેનારઃ**</u>-

....