કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના સબડીસ્ટ્રીકટ કલોલ તાલુકાના મોજે.કલોલ ગામની જમીનના રે.સ.નં.૨૫૮/૩ પૈકી સીટી સર્વે નં.૪૨૬૪ ની ચો.મી. ૧૦૬૬.૯૬ જમીન પૈકીની બીન ખેતીની જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૩(કલોલ-સઈજ-આરસોડીયા) કે જેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪૫ + ૧૭૧ ફાળવેલ છે. તેના ચોરસ મીટર ૧૦૬૬.૯૬ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ રો-હાઉસની સ્કીમ કે જે ઓમકાર રો-હાઉસ ના નામથી ઓળખાય છે. તે પૈકી રો-હાઉસ નં....... વાળી મિલકતનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર.

આ વેચાણ કરારના પહેલા પક્ષના અથવા એક તરફવાળા લખી આપનાર

અરિહંત કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદારો વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
(પાન નં.AARFA2893C)
પ્રજાપતિ રસિકભાઈ શકરાભાઈ
ઉં.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર
રહે.૭-પંચશીલ સોસાયટી, સ્વામીનારાયણ મંદિરની બાજુમાં,
પંચવટી વિસ્તાર, મુ.બોરીસણા, તા.કલોલ,
જી.ગાંધીનગર.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં એક તરફવાળા અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર/ડેવલોપર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

આ વેચાણ કરારના બીજા પક્ષના અથવા બીજી તરફવાળા લખાવી લેનાર

____

____

____

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારના લેખમાં બીજી તરફવાળા અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

બંને પક્ષ વચ્ચે આ કરાર કરવામાં આવે છે કે....

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે.કલોલ ગામની જમીનના રે.સ.નં.૨૫૮/૩ પૈકી સીટી સર્વે નં.૪૨૬૪ ની ચો.મી. ૧૦૬૬.૯૬ જમીન પૈકીની બીન ખેતીની જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૩(કલોલ-સઈજ-આરસોડીયા) કે જેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪૫ + ૧૭૧ ફાળવેલ છે. તેના ચોરસ મીટર ૧૦૬૬.૯૬ ની બિનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

મજકુર મોજે.કલોલની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૨૫૮/૩ પૈકી સીટી સર્વે નં.૪૨૬૪ ની ૧૦૬૬.૯૬ ચો.મી. ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતી લાયક જમીન અમો એક તરફવાળાના ઓ એ તેના અગાઉના જમીન માલિકો પાસેથી રજી.વે.દ.નં.૭૫૩૨ થી તા.૨૧-૦૯-૨૦૧૭ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે. મજકુર વેચાણની નોંધ રેકર્ડ ઓફ રાઈટ્સમાં પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારથી મજકુર બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો એક તરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

મજકુર મોજે.કલોલની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૨૫૮/૩ પૈકી સીટી સર્વે નં.૪૨૬૪ ની ૧૦૬૬.૯૬ ચો.મી. ના માપવાળી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.3(કલોલ-સઈજ-આરસોડીયા)માં કરવામાં આવતા તે અન્વયે ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪૫ + ૧૭૧ પૈકી ફાળવવામાં આવેલ છે. જેનું ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૬૬.૯૬ ચો.મી. નિર્ધારીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન તૈયાર કરાવી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરીમાં મંજુર કરાવવા અર્થે મુકતા ઔડાએ તેમના હુકમ નં.પીઆરએન/૧૧૭/૫/૨૦૧૬/૫૭૦ તા.૧૮-૧૦-૨૦૧૬ ના રોજ બાંધકામના પ્લાનો મંજુર કરેલ છે.

ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદરહું બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન માટે મળેલ બિનખેતીની પરવાનગીની શરતોને આધિન તથા મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે રહેણાંકના હેતુ માટે અલગ અલગ રો-હાઉસ નું બાંધકામ કરવા માટે ઓમકાર રો-હાઉસ નામે ઓળખાતી બાંધકામની સ્કીમ મુકી. મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. સદર આખી યોજના ઓમકાર રો-હાઉસ ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને તે મુજબ સદર યોજનામાં રો-હાઉસ ટાઈપના યુનિટની સ્કીમ મુકેલ છે અને મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર મજકુર સ્કીમને ડેવલેપ કરવાનું નકકી કરી અને સ્કીમમાં આવેલ જમીનો જે તે ખરીદનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

એક તરફવાળાના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ)ની અધિકૃત નકલો રો-હાઉસનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના એક તરફવાળાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક - ૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધિત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજી તરફવાળાને સંતોષ થયો છે.

અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજી તરફવાળાએ તપાસી છે, અને સમજી વિચારીને આ યુનીટ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

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

બીજી તરફવાળા જે ખરીદ કરવા સમંત થયા છે, તે બિલ્ડીંગના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર- એ થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળા ઉકત બિલ્ડીંગ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

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

બીજી તરફવાળાએ ઉકત પરિયોજનમાં બંધાયી રહેલા યોજનામાં આવેલ...... માળ પર યુનીટ નં.........ની ફાળવણી કરવા માટે એક તરફવાળાને અરજી કરી છે, અને તે અરજીના આધારે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આ કરારથી યુનીટ નં........નું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

ઉક્ત યુનીટ નં........નો કારપેટ એરિયા............ચો.મી. છે. (કારપેટ એરિયા એટલે યુનીટની બહારની ૧૦૦ મીમી પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની પાર્ટિશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતિ એક તરફવાળા એ બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજી તરફવાળાને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતાં પહેલા, બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાના પાસેથી જે યુનિટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા.......................(અંકે રૂપિયા......... પુરા) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ એક તરફવાળાને મળી ગયેલ છે અને તે એક તરફવાળા કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સમંત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ એક તરફવાળાએ ઉક્ત યુનીટનાં વેચાણ અને બીજી તરફવાળાના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજી કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ એક તરફવાળાના આથી યોજનામાં આવેલ ....માળ પર યુનીટ નં...........બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા સમંત થયેલ છે અને બીજી તરફવાળાના તે ખરીદ કરવા સમંત થયેલ છે તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે....

(૧) એક તરફવાળા સદર પરીયોજનાની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ એક તરફવાળા એ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા વધારા સિવાય, બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનિટને વિપરિત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજી તરફવાળાની લેખીત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

(૧એ.) યોજનાના....... માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નં....... કે જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. તે યુનીટની ઉચ્ચક કિંમત રૂા.............(અંકે ....) છે અને તે બીજી તરફવાળા ખરીદ કરવા સમંત થયેલ છે અને એક તરફવાળા તે વેચાણ કરવા માટે સમંત થયેલ છે, ઉપરોકત કિંમતમાં યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે,કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસિલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર .... ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે એક તરફવાળાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

(૧બી) ઉપરોકત જણાવેલ રીતે યોજનાના .... માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નં........ ની કુલ કિંમત રૂા.....અંકે રૂપિયા......... છે.

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

(૧) રૂા...... અંકે રૂપિયા................પુરા(કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂા...... અંકે રૂપિયા................પુરા(કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને યોજનાનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ઉપરોકત અનુક્રમ નં.(૨) નું પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમ ના હપ્તા બીજી તરફવાળાએ સમયસર એક તરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી)

(૪) રૂા...... અંકે રૂપિયા................ પુરા. (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને યોજનામાં આવેલ યુનિટોની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકરવવાના રહેશે.

(૫) રૂા...... અંકે રૂપિયા................પુરા. (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને યોજનામાં દાદર, લિફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરનું પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકરવવાના રહેશે.

(૬) રૂા...... અંકે રૂપિયા............... પુરા. (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને યોજનામાં આવેલ યુનિટોમાં ફલોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લંમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂા...... અંકે રૂપિયા..............પુરા. (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને યોજનાની લીફ્ટનું ફાઇનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વીજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધિત જરૂરિયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયા ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂા.............અંકે રૂપિયા..............પુરા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાએ યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/યુનીટનો કબજો બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈના નાણાં, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, રજી:ફી, વકીલ ફી, લિગલ ફાઈલ ચાર્જીસ, જીએસપીસી સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલાં ચુકવવાના રહેશે.

(૧ઈ) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એક તરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી, પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલેપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું યુનિટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/પરિપત્ર/હૂકમ/નિયમ/વિનિયમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૧એફ) જો બીજી તરફવાળા ના નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એક તરફવાળાને કરે તો એક તરફવાળાના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજી તરફવાળાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક ૧૨ (બાર) ટકાના દરે બીજી તરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ એક તરફવાળાના કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવું પેમેન્ટ વહેલું સ્વીકારવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપૂર્ણ સત્તા એક તરફવાળાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

(૧જી)યોજનાના...............માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નં..........નો કારપેટ એરીયા ...... ચો.મી. છે જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર્ આવ્યા બાદ એક તરફવાળા એ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨ (બાર) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એકતરફવાળાને ૪૫ દિવસ સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ક્ષ એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧એચ) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજી તરફવાળાના દ્વારા એક તરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એક તરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ :-પેટા ખંડ ૧સીના (૨) અને (૩)માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હિસ્સાને બહુમાળી બિલ્ડીંગના ભોંયરા તથા સ્લેબની સાથે હિસ્સાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨.૧) યોજનાના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજી તરફવાળાને યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરતી ખવતે એક તરફવાળાના સબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સમંત છે.

(૨.૨)બંને પક્ષનારઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગનું પ્રમાણપત્ર્ એક તરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજી તરફવાળાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજી તરફવાળાના એસોસીએશન/સોસાયટીને સમયસર સુપ્રત કરવાના રહેશે. સહી.

એજ રીતે બીજી તરફવાળાને પણ ખંડ ૧ (સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી એક તરફવાળાને નિયમ સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) મજકુર યોજનાનું આજની તારીખે કુલ...........ચો.મી. એફએસઆઈ પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે, અને સદરહું આયોજનમાં આ કરારથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટ નં.....નો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં એક તરફવાળાને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફએસઆઈ મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપૂર્ણ એફએસઆઈ એક તરફવાળાને પ્રોજેકટના કોઈપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે અને આવી વધારાની પુરેપુરી એફએસઆઈની સંપૂર્ણ માલીકી એક તરફવાળાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલછે. અને આવુ વધારાની એફએસઆઈનું બાંધકામ સદરહું પ્રોજેકટમાં કે બિલ્ડીંગ ઉપર થવાનું છે અને તેની સુપૂર્ણ માલીકી પ્રમોટરની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને કબુલ મંજુર રાખીને બીજી તરફવાળાએ યુનિટ/ફલેટ ખરીદી કરેલ છે અને આ અંગે બીજી તરફવાળાએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ થાય સહી.

(૪.૧) એક તરફવાળા ઉકત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા બીજી તરફવાળાને યુનિટનો કબજો સોપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજી તરફવાળાના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, એક તરફવાળાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજી તરફવાળાને કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ ટકા (બાર)ના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળાના નિયમ કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૧૨ (બાર) ટકાના દરે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત બંને પક્ષના આથી સમંત થાય છે.

(૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજી તરફવાળાના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયમ સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજી તરફવાળા કસુર કરે તો, આ કરાર ખંડ (૪.૧) ન સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના એક તરફવાળાના હકક ને બાધક બન્યા વિના અને બીજી તરફવાળાના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો, એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજી તરફવાળાએ નિયમ સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજી તરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ એક તરફવાળાના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતોના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫માં બીજી તરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એડીથી મોકલવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળાના દ્વારા એક તરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટિસનો સમય પુરો થયા બાદ એક તરફવાળાના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ એક તરફવાળાના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યાથી, કરારની સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી એક તરફવાળાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજી તરફવાળાએ તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજી તરફવાળાના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી એક તરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એક તરફવાળાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહું બિલ્ડીંગમાં અને પરિયોજનામાં એક તરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવામાં ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વિગેરેની કંપની સહિતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી જોડેલ છે.

(૬) એક તરફવાળાએ યુનીટનો કબજો તા............ના રોજ અથવા તે પહેલાં બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એક તરફવાળાના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજી તરફવાળાના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યાથી એક તરફવાળાએ બીજા તરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા (૪.૧) માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ યોજના જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એક તરફવાળાના યુનીટની ડિલીવરી કરવા માટેના સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

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

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

૩. એક તરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટિરિયલની ડીલીવરીના કારણો.

૪. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કાંઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે

૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતાં કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

૬. બીજી તરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદ ઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો એક તરફવાળાના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી કરશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળાના નિયમ કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

એક તરફવાળાને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મજકુર યુનીટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજી તરફવાળાના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એક તરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી યુનીટનો કબજો, ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજી તરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજી તરફવાળાના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે એક તરફવાળાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજી તરફવાળાના નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજી તરફવાળાના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજી તરફવાળા આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. એક તરફવાળાના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજી તરફવાળા સમંત થયેલ છે.

(૭.૨) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી એક તરફવાળાના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાના પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજી તરફવાળા પોતીન સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળાના પાસેથી મેળવીને બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭.૩)બીજી તરફવાળાના યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-
એક તરફવાળાના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યાથી બીજી તરફવાળાએ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજી તરફવાળાના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને યુનીટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનીટના મેઈન્ટેનન્સમાં નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. સહી.

(૭.૪) બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજી તરફવાળાની, એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો એક તરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટનું કારણ એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજી તરફના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એક તરફવાળાના બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૭.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન

૧. જો બીજી તરફવાળના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફરેફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એકતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાન, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજી તરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચ નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય, કે બીજી તરફવાળાના યુનીટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને તેથી એક તરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :

૧. જો બીજી તરફવાળા દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરાત સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એક તરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલું યુનીટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવીધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજી તરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો

સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેન જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી અને આથી એક તરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૭.૭) લીફટ :-

૧. બીજી તરફવાળાએ કબજો લેતા પહેલાં લીફટ લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કામગીરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/ કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખિતમાં જાણ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજી તરફવાળાના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી અને આથી એક તરફવાળના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજી તરફવાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તે તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૮) બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરવાનો છે. બિલ્ડીંગમાં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજી તરફવાળાના એવા ખરીદનારને સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૯) બીજી તરફવાળાએ બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એક તરફવાળા દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર એક તરફવાળાને પરત આપવાનાં રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી એક તરફવાળાના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા- નિયમો, સમજુતી પત્ર અને ધારા-ધોરણોમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓનાં રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯/૧)યુનીટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાનો આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજી તરફના પરિયોજનાની જમીન અને બિલ્ડીંગનાં સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ ઓફીસ ખર્ચ ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળાના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવાશે, વધુમાં બીજી તરફવાળાના સમંત થાય છે કે, જયાં સુધી બીજી તરફવાળાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળાના એક તરફવાળાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા........ નો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સમંત છે. બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળાને આ રીતે ચૂકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ એક તરફવાળાના પાસે જ રહેશે.

(૧૦)કરારમાં જણાવવામાં આવી, બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજી તરફનાએ ઉકત બિલ્ડીંગ હદ વિસ્તારનો કબજો સોપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી/સોસાયટીની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા એક તરફવાળાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી ચૂકવવાની રહેશે.

(૧૨) એક તરફવાળા દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી/સોસાયટીને જયારે યોજનાની કોમન સુવીધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચૂકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમનાં બીજી તરફવાળાને ફાળે આવતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો એક તરફવાળા ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એક તરફવાળા ધરાવે છે.

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

૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે કે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી.

૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૫. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત બિલ્ડીંગ તથા તેની વિંગ અંગે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રકીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે ઉપરાંત ઉકત બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રકીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એક તરફવાળાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, યોજના અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૬. એક તરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એક તરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજી તરફવાળાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

૭. એક તરફવાળાએ આ પરિયોજના અને ઉકત યુનીટ સહિત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળની બીજી તરફવાળાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. એક તરફવાળા ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજી તરફવાળાને ઉકત યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૯. પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે બીજી તરફવાળા એસોસીએશનને એક તરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

૧૦. એક તરફવાળાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચૂકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં, પ્રિમિયર વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે એક તરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ એક તરફવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે...

૧. બીજી તરફવાળાને યુનીટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે યુનીટની ખુબજ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને યુનીટ જેમાં આવ્યું છે તેનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગના નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડ ફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોયતે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજી તરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. બીજી તરફવાળા યુનીટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલ છે તે યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા માટે સબંધિત સ્થાનિક અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને બિલ્ડીંગના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના

હોય, તેમ છતાં બીજી તરફવાળા દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે બિલ્ડીંગને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજી તરફવાળા તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે, તેમજ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૩. બીજી તરફવાળાના ઉકત યુનીટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે- કરાવશે અને યુનીટને એક તરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેરા નિયમનો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ મજકુરલ બિલ્ડીંગમાં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટમાં કરવા કરાવવાનું નથી. બીજી તરફવાળા દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામા આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજી તરફવાળા જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા સામે ડીફેકટ લાયબિલિટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજી તરફવાળા ના હકકો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

૪. બીજી તરફવાળા દ્વારા યુનીટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડ ફોડ કરવા- કરાવવાની નથી કે યુનીટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા- કરાવવાનો નથી કે બીજી તરફવાળાએ બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગના યુનીટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર યુનીટની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એક તરફવાળાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પૂર્વ મંજુરી વિના બીજી તરફવાળાએ યોજનામાં તેના બિલ્ડીંગમાં કે યુનીટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડ-ફોડ, કોર કટીંગ કે કોત્તર કામ કરવા- કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર યોજનાને તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૫. બીજી તરફવાળા દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા- કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી યોજનાની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ યુનીટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજી તરફનાએ કરવા- કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળા કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત બીજી તરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

૬. બીજી તરફવાળાએ યુનીટમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને બિલ્ડીંગમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭. એક તરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજી તરફનાએ મજકુર યોજનામાં આવેલા વીજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચૂકવવાનો રહેશે.

૮. બીજી તરફવાળાને યુનિટ જે હતુ માટે એક તરફવાળાને ફાળવેલ છે. તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૯. આ કરાર હેઠળ બીજી તરફનાએ એક તરફનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચૂકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજી તરફના દ્વારા યુનિટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોપણી કરી શકાશે નહી.

૧૦. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર યોજના અને તેમાં આવેલા યુનીટની સલામણી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ યોજના સબંધીત તથા અન્ય બાબતો સબંધીત નિયમો, વિનીયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કોઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજી તરફનાએ કરવાનું રહેશે, તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે તે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજી તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

૧૧. પહેલા પક્ષનાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત યોજના અથવા યુનીટના કોઈપણ ભાગમાં બીજી તરફવાળાએ તે બિલ્ડીંગની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૨. એક તરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પરિવાર જનોનની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજા પક્ષનાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા યુનીટમાં સ્થિતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫)બીજી તરફવાળાના તરફથી એક તરફવાળાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને એક તરફવાળાને એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬)આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉકત યુનીટ અથવા બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પહેચી કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી, બીજી તરફવાળાના સાથ યુનીટનો વેચવાનો

કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજી તરફવાળાના કોઈ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એક તરફવાળાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજી તરફનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) એક તરફવાળાના ગીરો મુકાશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ યુનીટ નં.........ને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહી અને જો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો એક તરફવાળાના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાંય એક તરફવાળાના દ્વારા કરવામાં આવેલ એવો સાનગીરો કે બોજો, યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સમંત થનાર બીજી તરફવાળાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર

એક તરફવાળાના આ કરાર બીજી તરફવાળાને મોકલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બન્ને તરફવાળાને બંધનકર્તા નથી, જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ના થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજી તરફનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીતના આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજી તરફનાએ પોતાની સહી સમંતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેન જાણ કરાવવાની રહેશે અને એક તરફવાળાએ એક દિવસ અને સમય મુજબ બીજી તરફવાળાને સબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંન્ને તરફવાળાઓને બંધનકર્તા રહેશે. એક તરફવાળા તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજી

તરફવાળાના કરાર પર સહીઓ કરી એક તરફવાળાને પરત ના મોકલે અથવા એક તરફવાળાના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળાના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો એક તરફવાળાના આ ચૂકને સુધારી લેવા માટે બીજી તરફવાળાને નોટીસ મોકલાશે અને બીજી તરફવાળાના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચૂક સુધારી ન લે તો બીજી તરફવાળાની યુનીટ ખરીદવા માટેની અરજી/બુંકીંગ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ સબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાનો રહેશે. તથા એક તરફવાળા દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજી તરફવાળાના આ કરારનાં આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજી તરફના જવાબદાર ઠરશે અને બીજી તરફના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદ્દબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંન્ને તરફનાને બંધનર્કતા બનશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહીત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંન્ને તરફનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત બિલ્ડીંગના યુનીટ અંગે બંને તરફ વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં, તેનાં બંન્ને તરફવાળાઓની લેખીત સમંતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) કરારની જોગવાઈઓ બંન્ને તરફનાને તેમજ બીજી તરફનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીનાં ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજી તરફના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર બન્ને તરફવાળાઓ સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઈનસ્ટ્રેસ્ટ યુનીટના હવે પછીના પછીના બીજી તરફવાળાના સાથે જોડનારા (એલોટીઝ) તથા બીજી તરફના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્ર પણે યુનીટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત

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

(૨૩) કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર

હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ આ કરારમાં જયા પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજી તરફનાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનીટોના/પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધીત યુનીટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ

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

(૨૫) અમલનું સ્થળ

આ કરાર એક તરફવાળાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એક તરફનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંન્ને તરફવાળાએ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બન્ને વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે

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

(૨૭)કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંન્ને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્રવ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એડીથી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

એક તરફવાળાનું નામ અને સરનામુ :-

અરિહંત કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

ભાગીદારો વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

પ્રજાપતિ રસિકભાઈ શકરાભાઈ

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર

રહે.૭-પંચશીલ સોસાયટી, સ્વામીનારાયણ મંદિરની બાજુમાં,

પંચવટી વિસ્તાર, મુ.બોરીસણા, તા.કલોલ,જી.ગાંધીનગર.

બીજી તરફવાળાનું નામ અને સરનામું

____

____

____

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને તરફવાળાએ એક-બીજાને રજી.પોસ્ટ એડીથી કરવાની રફજ બંને તરફવાળાઓની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર તરફવાળાને યોગ્ય રીતે મળી થયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) સંયુકત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા)

બીજી તરફના યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં એક તરફના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજી તરફવાળાના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦)વિવાદનું નિરાકરણ

બંને તરફવાળાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો

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

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ ....શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના સબડીસ્ટ્રીકટ કલોલ તાલુકાના મોજે.કલોલ ગામની જમીનના રે.સ.નં.૨૫૮/૩ પૈકી સીટી સર્વે નં.૪૨૬૪ ની ચો.મી. ૧૦૬૬.૯૬ જમીન પૈકીની બીન ખેતીની જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૩(કલોલ-સઈજ-આરસોડીયા) કે જેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪૫ + ૧૭૧ ફાળવેલ છે. તે પૈકી ની ૧૦૬૬.૯૬ ચો.મી. ના માપવાળી બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન

<u>સીટી સર્વે નં.૪૨૬૪ નાં ખુંટની વિગતો</u>

પૂર્વે :- મધુરીયા નગર સોસાયટી જવાનો રસ્તો
પશ્ચિમે :- રતિશ સોસાયટીમાં જવાનો રસ્તો
ઉત્તર :- રતિશ સોસાયટી
દક્ષિણ :- ૧૨.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો

<u>ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪૫ + ૧૭૧ પૈકી નાં ખુંટની વિગતો</u>

પૂર્વે :- ૬.૦૦ મીટર પહોળો જાહેર રસ્તો
પશ્ચિમે :- ૬.૦૦ મીટર પહોળો જાહેર રસ્તો
ઉત્તર :- ૧૨.૦૦ મીટર પહોળો જાહેર રસ્તો
દક્ષિણ :- ૧૨.૦૦ મીટર પહોળો જાહેર રસ્તો

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

ઉપરોકત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી યુનીટને ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની...... સમ ચો.મી. જમીન તથા

પરિશિષ્ટ-એ

ઉપરોકત પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત ઓમકાર રો-હાઉસ નામના બિલ્ડીંગમાં ....માળે આવેલ યુનીટો પૈકી યુનીટ નં....... ના બાંધકામવાળી મિલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા ..... ચો.ફુટ છે અને બિલ્ટઅપ એરીયા.......... ચો.ફુટ છે. રો-હાઉસ/યુનીટના બાંધકામવાળી મીલકત કે જેની ચતૂંદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

પરિશિષ્ટ-બી

યુનીટનો ફલોર પ્લાન

બિડાણ :-

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-સી

યુનીટની સુવીધાઓ

આ કરારમાં આવતા બીજી તરફવાળા તરફથી રૂા..........ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

એક તરફવાળાની સહી

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

બીજા તરફવાળાની સહી **સાક્ષીની સહી**

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