‘‘બોસ્કી પ્રાઈમ’’

(પેથાપુર)

‘‘રુદ્ર કોર્પોરેશન’’

ફ્લેટ નંબર............

P & C

PRAJAPATI & CO.

ADVOCATES & NOTARY

3RD FLOOR, SUNDARAM COMPLAX,
ABOVE A.D.C. BANK, OPP. HARESH DUDHIYA,
GURUKUL ROAD, MEMNAGAR, AHMEDABAD,
GUJRAT-380052.
PHONE NO. 7948997414, MO. 9998341160
EMAIL: PRAJAPATIANDCO@GMAIL.COM.

<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ એન્ડ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર, ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ પેથાપુરની સીમના સર્વે / બ્લોક નંબર :- ૮૧/૨ ની કુલ ૨૪૨૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૧૬(પેથાપુર)માં થતા તેના બદલે આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર. ૭૭/૨ની ૧૫૭૩ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીનમાં **''રૂદ્ર કોર્પોરેશન''** એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **''બોસ્કી પ્રાઈમ''** ના નામે આળખાતી **વાણીજ્ય તથા રહેણાકીય** સ્કીમના **.........બ્લોક**ના ....માળે આવેલ **FLAT NO** નં.**0000** ની યુનિટ કાર્પેટ એરિયા **0000** ચો.મી.બાલ્કની/વોશ કાર્પેટ એરિયા **0000** ચો.મી.એમ મળી કુલ કાર્પેટ એરિયા **0000** ચો.મી.ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી **0000** ચો.મી.ક્ષેત્રફળની જમીન સહીતની મિલકતનો બાનાખતનો કરાર.

અમો / લખી આપનારાઃ **''રૂદ્ર કોર્પોરેશન '',** (PAN- AATFR 6342 K)
વેચાણ આપનારા **એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો,**
એકતરફવાળા (૧) **સુરેશકુમાર ચંદુલાલ પ્રજાપતિ,**
પોતે જાતે તથા નીચે જણાવેલ નંબર. ૨ થી ૯
ના કુલમખત્યાર તરીકે,
(PAN- AAYPP 4601 N)
(adhar. 2789 9402 7469)
ઉં.વ.-૪૧ , ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી-૭૬૬/૨, જાગૃતી પાર્ક સોસાયટી,
સેક્ટર-૩૦, ગાંધીનગર.

(૨) **મોદી પ્રદીપકુમાર હસમુખલાલ,**
(PAN-AFCPM 9177 K)
(adhar. 4485 9018 1509)
ઉં.વ.- ૪૦ , ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી.બજાર મોજે ગામ પેથાપુર,
તા.જી. ગાંધીનગર.

(૩) **શાન્તનું પ્રવિણભાઈ કીકાણી**
(PAN-CGJPK 5549 K)
(adhar. 4247 6085 0938)
ઉં.વ.- ૩૨, ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી.૭૬૪, બી-૨, પ્રમુખ ડુપ્લેક્ષ,પંચશીલ પાર્ક સોસાયટી,
સેક્ટર-૨૧, ગાંધીનગર.

(૪) **નિતીરાજસિંહ મહેન્દ્રસિહ રહેવર,**
(PAN- BBSPR 7648 D)
(adhar. 8472 2020 2674)
ઉં.વ.-.., ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો- વેપાર,
રહેવાસી.૬૧૬, વાસ્તુર્નિમાણ સોસાયટી,
સેક્ટર-૨૨, ગાંધીનગર.

(૫) **રાઓલ ગુલાબકુંવરબા ઈન્દ્રસિંહ,**
(PAN- caspr 6314 j)
(adhar. 9095 8010 1870)
ઉં.વ.૫૮, ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો - ઘરકામ

(૬) **રાઓલ રાજવર્ધનસિંહ ઈન્દ્રસિંહ,**
(PAN- AICPR 8928 G)
(adhar. 3503 2255 9457)
ઉં.વ.૩૯, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો -વેપાર

(૭) **રાઓલ કમલજીતસિંહ ઈન્દ્રસિંહ,**
(PAN- BBAPR 2732 N)(adhar.4292 5187 8533)

ઉં.વ.૩૮, ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો- વેપાર,

(૮) **રાઓલ એકતાકુંવરબા રાજવર્ધનસિંહ,**
(PAN- BJGPR 4800 R)
(adhar. 4370 9707 3615)
ઉં.વ.૩૭, ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો - ઘરકામ તથા વેપાર

(૯) **રાઓલ દીપાકુંવરબા કમલજીતસિંહ,**
(PAN- BBAPR 2726 L)
(adhar. 4902 8380 9932)
ઉં.વ.૩૫, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો -વેપાર,
અનું નંબર. ૫,૬,૭,૮,૯ રહેવાસી -એ-૧૦,સ્નેહા ફલેટ,
સુભાષ ચોક, ગુરુકુળ રોડ, મેમનગર, અમદાવાદ.
સર્વે ઠેકાણું:-રે. સર્વે નંબર.૮૧/૨,ટી.પી.૧૬,ફાઈનલ પ્લોટ ૭૭/૨ ,
પેથાપુર, તા.જી- ગાંધીનગર.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘‘અમો’’ અને/અગર ‘‘લખી આપનારા’’ અને/અગર ‘‘વેચાણ આપનાર’’ અને/અગર ‘‘એકતરફવાળા’’ એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં અમો લખી આપનારાનો તથા અમો લખીઆપનારાના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો,એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સરવાઈવરો, એજન્ટો ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

તમો / લખાવી લેનારાઃ
વેચાણ લેનારા **(Pan.)**
બીજી તરફવાળા **(Adhar No.)**
પુખ્તવયના, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો- ખેતી,
રહેવાસી-

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘‘તમો’’ અને/અગર ‘‘લખાવી લેનારા’’ અને/અગર ‘‘વેચાણ લેનારા’’ અને/અગર ‘‘બીજી તરફવાળા’’ એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળાનો તથા તમારા હાલના અને વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો,એસાઈનીઓ,એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સરવાઈવરો, એજન્ટો ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ એન્ડ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર, ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ પેથાપુરની સીમના સર્વે / બ્લોક નંબર :- ૮૧/૨ ની કુલ ૨૪૨૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ

ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૧૬(પેથાપુર)માં થતા તેના બદલે આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર. ૭૭/૨ની ૧૫૭૩ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીનમાં **''રૂદ્ર કોર્પોરેશન''** એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **''બોસ્કી પ્રાઈમ''** ના નામે આળખાતી **વાણીજ્ય તથા રહેણાકીય** સ્કીમના **........બ્લોક**ના ....માળે આવેલ **FLAT NO** નં.**0000** ની યુનિટ કાર્પેટ એરિયા **0000** ચો.મી.બાલ્કની/વોશ કાર્પેટ એરિયા **0000** ચો.મી.એમ મળી કુલ કાર્પેટ એરિયા **0000** ચો.મી.ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી **0000** ચો.મી.ક્ષેત્રફળની જમીન સહીતની મિલકત અમો લખી આપનારા પેઢીની કુલ, સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર માલીકીપણામાં તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે, અને જેનો હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **''મજકુર મિલકત'' એ રીતે ઉલ્લેખવામાં આવેલ છે.**

૨. મજકુર મિલકતમાં અમો લખીઆપનારા પેઢી સિવાય અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિનો કોઈપણ જાતને લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો કે તેવું કાંઇ રહેલ નથી. મજકુર મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનો અમોને અબાધીત હક્ક, અને અધિકાર છે, મજકુર મિલકતમાં અમો લખીઆપનારા સિવાય અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિનો કોઈપણ જાતને લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો કે તેવું કાંઇ રહેલ નથી. મજકુર મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનો અમોને અબાધીત હક્ક, અને અધિકાર છે.

૩. વધુમાં એકતરફવાળાએ સદર રમોજે ગામ પેથાપુરની સીમના સર્વે / બ્લોક નંબર.૮૧/૨ ની કુલ ૨૪૨૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૧૬(પેથાપુર)માં થતા તેના બદલે આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર. ૭૭/૨ ની ૧૫૭૩ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીનમાં **''રૂદ્ર કોર્પોરેશન''** એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **''બોસ્કી પ્રાઈમ''** ના નામે ઓળખાતી વાણીજ્ય તથા રહેણાકીય સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે, અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ **''બોસ્કી પ્રાઈમ''**નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ જરૂરી પરવાનગી લઈને ચાલુ કરેલ છે, જેમાં કુલ ૪૪ ફ્લેટો તથા ૧૬ દુકાનો આવેલ છે.

૪. વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નિચે મુજબ આવેલ છે.

બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ :	**''બોસ્કી પ્રાઈમ''**
બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા:	૩ (એ.બી.સી)
બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા :	નથી
હોલોવ પ્લીન્થ :	છે.
માળની સંખ્યા :	ચાર માળ (જી+૩) , ૪૪ ફ્લેટસ,૧૬ દુકાનો (બ્લોક એ તથા બી ભોયતળીએ-૪, તથા બ્લોક એ તથા બી પ્રથમ માળે-૪ દુકાનો)

૫. વધુમાં સદર **''બોસ્કી પ્રાઈમ''ના નામે ઓળખાતી સ્કીમનું** બાંધકામ હાલમાં ચાલુ છે. તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના

કરારમાં **''સદર કાયદો''** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી અરજી નંબર **~~PR/GANDHINAGAR/TPO/171129/004040~~** થી નોંધવામાં આવેલ છે / અરજી કરેલ છે.

૬. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેક્ટશ્રી **રાજેશ સુથાર** દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઔથોરીટીએ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગ્લ દસ્તાવેજો ઇત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઇપણ વાંધો કે તકરાર કરવાનો રહેતી નથી અને જો કરીએ તે તો રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એકતરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઇઝ્ડ પ્લાન મંજુર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતા વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાઇઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૭. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ પ્રજાપતિ એન્ડ કંપનીનું લાવી આપેલ છે, જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઇપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ, પરંતુ એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને સદર મિલકતના ટાઇટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ તથા અન્ય સલંગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઇપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી ને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઇ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઇત્યાદીની મંજુર મેળવી લીધેલ છે બોંધકામ પુર્ણે થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

૮. મજકુર મિલકત આ વેચાણના કરારના પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની તથા તેના અસલ હદ, હક્કો તથા હિતો સહીતની તથા તેમાં રહેલા તમામ પ્રકારના હક્કો હિતો સહીતની તથા કોમન માલમિલકતમાં રહેલ તમામ પ્રકારના હક્કો, હિતો સહિતની અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારને કુલ અભરામન દાવે અઘાટ વેચાણથી કુલ **રૂા................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા**ની અમારી મરજી મુજબની વેચાણ અવેજની રકમના બદલામાં તેના કુલ સંપુર્ણ ખાલી, શાંત નિર્ભય અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટા સહિત કાયદેસરના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનું અમોએ નક્કી કરેલ છે. તથા પાર્ટ પેમેન્ટ એટલે બાનાપેટે અમોને નીચેની વિગતે અમોને **રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા** નીચેની વિગતે મળેલા છે.

-:: મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે મળેલ રકમની વિગત ::-

રૂા................/- **અંકે રૂપીયા .... પુરા,** તમો લખાવી લેનાર તરફથી ....શાખાના, તારીખ..................૨૦૧૮ના રોજના, **ચેક નંબર.................... થી અમો લખી આપનાર એકતરફવાળા પેઢીને** મળેલા છે. જે મળ્યા બદલની આથી પાકી પાવતી યાને પહોંચ અમો એકતરફવાળાઓ તમો બીજીતરફવાળાને લખી આપીએ છીએ.

રૂા................/- **અંકે રૂપીયા .... પુરા**

ઉપરોકત તમામ રકમ અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારને વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણના અવેજમાં મજરે આપવાની છે. મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બાકી રહેતી **રૂા........................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા**ની રકમ આજદીનથી...........માસમાં **નીચે જણાવેલ વિગેતે** ચુકતે કરી આપવાની છે.

ક્રમ	**વિગતે**
૧.	કુલ રકમના ૪૫ % સુધીની રકમ પ્લીન્થ લેવલ આવેથી ચુકવવાની રહેશે.
૨.	કુલ રકમના ૭૦ % સુધીની રકમ સ્લેબ લેવલ આવેથી ચુકવવાની રહેશે.
૩.	કુલ રકમના ૭૫ % સુધીની રકમ અંદરની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર થયેથી ચુકવવાની રહેશે.
૪.	કુલ રકમના ૮૫ % સુધીની રકમ બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર થયેથી ચુકવવાની રહેશે.
૫.	કુલ રકમના ૯૫ % સુધીની રકમ લિફ્ટ, ફ્લોરીંગ વિગેરે થયેથી ચુકવવાની રહેશે.
૬.	કુલ રકમના ૧૦૦ % સુધીની બી.યુ પરમીશન આવેથી અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ચુકવવાની રહેશે.

૯. વધુમાં પેરા-૮ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

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

(બી) સદર બિલ્ડીંગના મેઇન્ટનન્સ પેટે અમો એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એકતરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વીસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઇન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુંજ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખતા નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઇન્ટેનન્સ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

(સી) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતની વેચાણ કીંમતમાં જી.એસ.ટી. હેઠળ અમોને જે કોઇ ઇનપુટ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા મળવા પાત્ર છે તેનો લાભ અગાઉ થી જ સદર મિલકતના વેચાણ કીંમતમાં આપી દિધેલ છે, અને તે મુજબ સદર મિલકતની કુલ કીંમત નક્કી કરેલ છે તેથી હવે પછી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે

કોઇ સર્વીસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેટ ટેક્ષ (વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

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

(ઈ) વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઇ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજીતરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

(એફ) વધુમાં સદર મિલકતનુ રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ મા દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) મા એટલે કે કોઇ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલકતનુ બી.યુ.પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાળો થાય તો તેટલા સમચોરસમીટરના અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને કમી ચુકવવાની રહેશે.

૧૦. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતા જો યોજનાનું સૌદર્ય જડવાઇ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેક્ટ, એન્જીનીયરના સુચના મુજબ કોઇ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.

૧૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાના સુચના મુજબ સદર ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઇનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજીતરફવાળાને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજીતરફવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઇચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એકતરફવાળા વાપરવાની રહેશે, પરંતુ તેના કારણે બીજીતરફવાળાને જે કોઇ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૨. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એકતરફરવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવીજ રીતે અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતનુ બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.

૧૩. વધુમાં સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતકરવાળાને

કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસમા તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો નીચે પેરા-૧૪ મા જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનુ ગણાશે.

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

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

(બી) અને તેમ થતાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૨૦ ટકા રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ત્રીસ દીવસમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતા સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો બીજીતરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

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

(ડી) વધુમાં ઉપર મુજબ નોટીસ આપ્યા છતા તેમજ અમો એકતરફવાળા સદર ફ્લેટ પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતા તમો બીજીતરફવાળા સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ બાનાખતનો કરાર રદ ના કરી આપો તો અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ કરવા તથા તે સબ- રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાવવા હક્કદાર બનીશું જેની તમો બીજીતરફવાળા આથી અમો એકતરફવાળાને સત્તા, સંમતી અને અધીકાર આપીએ છીએ.

૧૫. વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ફોરેન એક્ચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઇન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઇ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતી રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઇનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઇ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગક કોઇ નોટીસ મળે કે ઇન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઇ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઇ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીનામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૧૬. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા

સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહી, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુંજ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઇ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી રહીશું નહી.

૧૭. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઇન્ટનેન્સ અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિક મેઇન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઇ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૧૮. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(એ) સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વીસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ ગુડા, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડ, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઇ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(બી) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પંદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પંદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એકતરફવાળાએ કોઇ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધની કોઇજ પ્રવૃતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઇ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ, તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઇ જતા નુકશાન થાય તેમ છતા આવી કોઇ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઇ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વીસ સોસાયટી જે કોઇ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

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

(ડી) વધુમાં સદર મિલકતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલુંજ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલીકની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઇ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઇન તથા ઇલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઇ નુકસાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઇ કરવાનો રહેશે.

(ઈ) વધુમાં દરેક ફ્લેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના ફ્લેટની આગળ એકતરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઇઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઇપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઇન બોર્ડ, નિઓન લાઇટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઇપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો એકતરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(એફ) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટના બહારી દીવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમા રંગકામ કરવાનો રહેશે નહી કે બહારી ડીઝાઇન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહી.

(જી) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઇન તથા પાણીની પાઇપ લાઇનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઇ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નક્કી કરેલ પોઇન્ટ સિવાય વધારાનો પોઇન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(એચ) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ રહેણાંકીય/વાણીજ્ય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઇ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને ....એ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતેજ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઇ શકશે.

(આઈ) સદર મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઇન્ટેનન્સી, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઇન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઇન્ટેનન્સી ચાર્જીસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(જે) વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યા સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઇ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા- ૮ ની રકમ ના ભરપાઇ કરે ત્યા સુધી કોઇ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઇને તબદીલ કરવાના કોઇ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઇપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહી અને તેમાં એકતરફવાળાનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(કે) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઇ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુંજ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, કલબ

હાઉસ વિગેરે અંગે તમોને કોઇ માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઇ હક્ક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઇત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

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

૨૦. વધુમાં સદર મિલકતની તમામ વેચાણ કીંમત અને અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાંજ કરી આપવાનો રહેશે, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઇના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કીંમતના ૨૦% વસુલ લઇ તમો બીજીતરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

૨૧. વધુમાં એકતરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ **''બોસ્કી પ્રાઈમ''** એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઇ વ્યક્તી કે સભાસદો કોઇ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી, પરંતુ એકતરફવાળાને સદર નામમા કોઇ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઇ સબ ટાઇટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

૨૨. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી,કલબ હાઉસ ઇત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઇપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહીયારે કોઇપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઇ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.

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

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

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

૨૬. આ બાનાખતના કરારથી અમો લખી આપનારા તમો લખાવી લેનારાને મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપતા

નથી પરંતુ ચુકતે વેચાણ અવેજ લઈને યોગ્ય દસ્તાવેજથી મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને સોંપવાનો છે.

૨૭. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઇ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઇ અંનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઇ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઇ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીંપ ફલેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળન લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પરીશીષ્ટ-૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ એન્ડ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર, ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ પેથાપુરની સીમના સર્વે / બ્લોક નંબર :- ૮૧/૨ ની કુલ ૨૪૨૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૧૬(પેથાપુર)માં થતા તેના બદલે આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર. ૭૭/૨ની ૧૫૭૩ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની જમીનમાં **''રૂદ્ર કોર્પોરેશન''** એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **''બોસ્કી પ્રાઈમ''** ના નામે આળખાતી **વાણીજ્ય તથા રહેણાકીય** સ્કીમના **.........બ્લોક**ના ....માળે આવેલ **FLAT NO** નં.**0000** ની યુનિટ કાર્પેટ એરિયા **0000** ચો.મી.બાલ્કની/વોશ કાર્પેટ એરિયા **0000** ચો.મી.એમ મળી કુલ કાર્પેટ એરિયા **0000** ચો.મી.ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી **0000** ચો.મી.ક્ષેત્રફળની જમીન સહીતની મિલકત...

સદર મિલકતના ખુંટચારની વિગત

પુર્વે : ....

પશ્ચિમે : ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષીણે : ....

પરીશીષ્ટ-૨

-: સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ :-

૧. દરેક બ્લોકમાં એક લીફ્ટ

૨. સીડી/દાદર રેલીંગ સાથે

૩. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક પ્રેશર પંપ સાથે

૪. દરેક બ્લોકમાં એક ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક

૫. કમ્પાઉન્ડ વોલ

૬. ડ્રેનેજ

૭. આર.સી.સી. રોડ

૮. ટેરેસમાં ચાઇના મોઝેક

પાર્ટ-બી

(સ્પેશીફીકેશન)

૧. ફ્લોરીંગ : ડ્રોઇંગ અને ડાઇનીંગ, કીચન એરીયામાં વીટ્રીફાઇડ ફ્લોરીંગ તથા વોશ એરીયામાં

			કોટાસ્ટોન ફ્લોરીંગ
૨.	કિચન	:	મીરર પોલીશ ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સિંક સાથે અને લિન્ટર લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો
૩.	ઈલેક્ટ્રીફીકેશન	:	સીંગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ આર્કિટેક્ટના પ્લાન મુજબ જરૂરીયાત પ્રમાણેના પોઈન્ટ તથા ડ્રોઈંગ રૂમમાં ટી.વી. પોઈન્ટ.
૪.	ટોઈલેટ/બાથરૂમ	:	કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ તથા લીંટર લેવલ ડેડો UPVC, CPVC પાઈપનું કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે.
૫.	વોલ ફીનીશ	:	બહારની બાજુ ડબલ કોટ સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર તથા પ્લાસ્ટર પર અમુક જગ્યા ટેક્ષ્ચર, એક્રેલીક વોટર કલર સાથે અને અંદર ફીનીશ પ્લાસ્ટર વોલપુટ્ટી સાથે
૬.	બારી દરવાજા	:	મુખ્ય દરવાજો ડેકોરેટીવ તથા અન્ય ફલશ ડોર વુડન ફ્રેમ સાથે તથા પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનીયન સેક્શનની બારીઓ

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

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

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ ..../.../૨૦૧૮ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે કરેલ છે.

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

અમો / વેચાણ આપનારા

એકતરફવાળા

________________ (૧) ________________

''રૂદ્ર કોર્પોરેશન '', એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફથી તેના ભાગીદારો,

(૧) સુરેશકુમાર ચંદુલાલ પ્રજાપતિ,
પોતે જાતે તથા નીચે જણાવેલ
નંબર. ૨ થી ૯ ના કુલમખત્યાર તરીકે,

(૨) મોદી પ્રદીપકુમાર હસમુખલાલ, (૨) ________________

(૩) શાન્તનું પ્રવિણભાઈ કીકાણી

(૪) નિતીરાજસિંહ મહેન્દ્રસિહ રહેવર,

(૫) રાઓલ ગુલાબકુંવરબા ઈન્દ્રસિંહ,

(૬) રાઓલ રાજવર્ધનસિંહ ઈન્દ્રસિંહ,

(૭) રાઓલ કમલજીતસિંહ ઈન્દ્રસિંહ,

(૮) રાઓલ એકતાકુંવરબા રાજવર્ધનસિંહ,

(૯) રાઓલ દીપાકુંવરબા કમલજીતસિંહ,