# -:: બાનાખત ::-

---

રજીસ્ટ્રેશન ડ્રીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ- ૧૩ (સીટી) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૪૭૦/૧ ની ૫૩૬૨ ચો.મી. તથા બ્લોક/સર્વે નં.૪૭૦/૩ ની ૧૨૧૪ ચો.મી. જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૯ (નિકોલ) માં થતાં તેને મળતાં ફા.પ્લોટ નં.૧૧૨/૧ તથા ૧૧૨/૩ ની ૩૯૪૬ ચો.મી. બિનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ **" કેન્સ કોર્નર"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ દુકાનો/ઓફીસો પૈકી **બ્લોક નં.** ........... નાં ........... ફલોર ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નં.**............ વાળી મીલકતના વેચાણ અંગેના કબજા વગરનાં બાનાખતનો કરાર.

---

**લખી આપનાર** :- કે.ડી. ડેવલોપર્સ
**એકતરફવાળા** PAN No. :-
**નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર**

**કિંજલ મનસુખભાઇ લાખાણી**

ઉ.વ.આ.૪૦, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર,

રહેવાસીઃ- ૬૯, નરનારાયણ સોસાયટી, હર્ષદ કોલોની નજીક, ઠકકરબાપાનગર, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં અમો અને અગર લખી આપનાર અગર એકતરફવાળા તરીકે દર્શાવામાં આવશે. જેના અર્થમાં અમો લખી આપનાર તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇની ઓ, એટર્નીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

**લખાવી લેનાર** :- .......... .......... ..........
**બીજીતરફવાળા** ઉ.વ.આ-......, ધર્મે - હીન્દુ, ધંધો : .......,

રહેવાસી :- .......... .......... .......... ..........

.......... .......... .......... .......... ..........

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં તમો અને અગર લખાવી લેનાર અગર બીજીતરફવાળા તરીકે દર્શાવામાં આવશે. જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડ્રીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ- ૧૩ (સીટી) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૪૭૦/૧ ની ૫૩૬૨ ચો.મી. તથા બ્લોક/સર્વે નં.૪૭૦/૩ ની ૧૨૧૪ ચો.મી. જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૯ (નિકોલ) માં થતાં તેને મળતાં ફા.પ્લોટ નં.૧૧૨/૧ તથા ૧૧૨/૩ ની ૩૯૪૬ ચો.મી. બિનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ **"કેન્સ કોર્નર"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ દુકાનો/ઓફીસો પૈકી **બ્લોક નં.** ............ નાં ............ ફલોર ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નં.**............ વાળી મીલકત તથા સદર જમીનમાં વગર વહેચાયેલા હકક હિસ્સા સહીતની મીલકત.જેને હવે પછી આ બાનાખતમા મજકુર મીલકત તરીકે દર્શાવામાં આવેલ છે.તે સદરહુ મીલકત આજરોજ આ બાનાખતના કરારથી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરીએ છીએ.જેનુ સંપુણં વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ માં આપવામાં આવેલ છે.

(૨) ત્યારબાદ જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં.એસીબી/ટીએનસી-૩/તત્કાલએન.એ/નિકોલ-૪૭૦/૧૪૭૧/૩એસ.આર.૨૫૧/૨૦૧૭ તા.૦૫/૦૯/૨૦૧૭ ના રોજથી સદર જમીનને વાણિજય હેતુ માટે ની પરવાનગી મળેલ છે. તેમજ એ રીતે સદરહુ જમીન બિનખેતીની થયેલ જમીન ડેવલપ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા રજાચિઠ્ઠી નં.૦૦૨૬૮/૧૨૧૨૧૭/એ૦૨૪૪/આરઓ/એ૧ થી તા. ૧૭/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ મંજુર કરેલા છે. તે મજકુર જમીન ઉપર ભાગીદારી પેઢી દવારા **"કેન્સ કોર્નર"** ના નામથી દુકાનો તથા ઓફીસો નુ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર **"કેન્સ કોર્નર"** નામે ઓળખાતી યોજના નુ બાંધકામ હાલમા જારી હોઇ તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખત ના કરાર મા "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામા આવશે.) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર....................તારીખ.............. થી નોંધવામા આવેલ છે. જે નોંધણી અમલમા છે.

વધુમા અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટ ની જમીનમા બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેકટ શ્રી ................... ...................દવારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન એ મંજુર કરેલ છે.જે પ્લાન,ડીઝાઇન,સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ

(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગ્ન દસ્તાવેજો ઇત્યાદી તમામની નકલો અમો એકતરફવાળા એ તમો બીજીતરફવાળા ને સોપેલ છે.જે તમો બીજીતરફવાળા એ જોઇ તપાસી લીધેલ છે.અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળા એ કોઇ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી.અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે.અને તે અનુસાર સદર મીલકત નુ બાંધકામ કરવામા આવશે.અને કોઇ સંજોગો મા તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એકતરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઇઝડ પ્લાન મંજુર કરવા હકકદાર છે.અને તેમ છંતા વેચાણ આપવાની નકકી કરેલ સદર મીલકતની સાઇઝ અને સીચ્યુએશન મા ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળા ને બંધનકર્તા રહેશે..

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-બી) ના દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનુ છે. તેમા દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મળવામાં ખુબ જ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશન મા સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો તે અમો એકતરફવાળા કરી શકવા હકકદાર છે.તેવા સંજોગો મા અમો એકતરફવાળા એ તેના જ જેવી અન્ય કંપની ની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે.જે તમો બીજીતરફવાળા ને માન્ય રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળા એ સદર યોજનાની જમીન નુ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મનીષ એમ.પટેલ નુ તા. ....................ના રોજનુ આપેલ છે.જે તમો બીજીતરફવાળા એ 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 અનપ નિરર્થક બનશે એટલુ જ નહી પરંતુ અમો એકતરફવાળા એ સદર મીલકત ના ટાઇટલ ડીડસ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન,બીનખેતી ની પરવાનગી,ગામ નમુના નંબર ૭×૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તેમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટ શ્રી/સોલીસીટર શ્રી દવારા તપાસી લીધેલ છે. તેથી તે અંગે ની કોઇપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળા એ સદર પ્રોજેકટવાળી જમીનમા બાંધકામ કરવા માટે જે કોઇ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશનની ઇત્યાદી ની મંજુરી મેળવી લીધેલ છે. તે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી મેળવવાની છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામા જોડાવવાના આશયથી અમો એકતરફવાળાને અરજી કરેલ.અને અમો એકતરફવાળાએ સદર **"કેન્સ કોર્નર"** નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર.......... ના ............. ફલોર પર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર ..........ક્ષેત્રફળ .............ચો.મી (કારપેટ એરીયા /જેમાં બહારની દીવાલો, લીફટ, પેસેઝ, સીડી, કોમન રસ્તા કોમન પાર્કીગ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.) તથા ........... ચો.મી. બાલ્કની તથા ........... ચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમા વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતા ક્ષેત્રફળ .......... ચો.મી જમીન સહીત ની મીલકત એમ કુલ મળી ................ ચો.મી. બીલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત જેનુ બાંધકામ હાલમા જારી છે.(જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ મા વર્ણવવામા આવેલ છે.)તથા સદર પ્રોજેકટ મા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ સહીતની મીલકત (કે જેનુ સંપુણ, વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) મા વર્ણવવામા આવેલ છે.) જેને પછી આ બાનાખતના કરારમા સદર મીલકત એ રીતે સંબોધવામા આવશે. તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા....................../- અંકે રૂપીયા .......................... ................... પુરા મા નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઇ અમો એકતરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદર મીલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઇ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે.અને ઇન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એકતરફવાળાએ સદર મીલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. અને તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલ છે. તેમજ અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનામા તૈયાર થનાર ફલેટ વેચાણ થી રાખનાર અન્ય વ્યકિતઓ સાથે નકકી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશુ તેવુ બનશે અને તવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મીલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે.અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળા એ કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

**-: બાનાખતના કરાર ની શરતો :-**

(૧) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકત ની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે પેરા-૩ મા જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઇ અમો એકતરફવાળાએ સદર મીલકત ઉચ્ચક કિંમત

રૂા............................/- અંકે રૂપીયા. ................................... પુરામા તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

(૨) વધુમા આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળા ને કરી આપેથી સદર મીલકત ના બાનાપેટે રૂા......................../- અંકે રૂા. ............................... પુરાની રકમ અમો એકતરફવાળાને તમો બીજીતરફવાળાએ આપેલ છે.જે એકતરફવાળા ને મળેલ છે.જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

| રકમ (રૂા.) | ચેક નં. | તારીખ | બેંક નુ નામ તથા શાખા |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| ............../- | **અંકે રૂપીયા .................................. પુરા** | | |

(૩) વધુમા તમો બીજીતરફવાળા એ સદર મીલકતની બાકી વેચાણ અવેજ ની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે.

(I) આ સમજુતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલા એલોટીએ (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦ જેટલી) રૂા............. (ફકત રૂપિયા ......................) ની રકમ, અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી-ફી તરીકે ચુકવેલ છે. અને બાકીની રકમ રૂા............... (ફકત રૂપિયા ....................) નીચે જણાવેલી રીતે, પ્રમોટરને ચુકવવા આથી કબુલ થાય છે.

૧. સમજુતીનો અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) રૂા........./-(.....................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૨. સદરહુ મીલકત જયાં આવેલુ હોય તે વિંગની પ્લિંથ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) રૂા.........../- (.....................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૩. સદરહુ મીલકત જયાં આવેલુ હોય તે વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) રૂા........../- (....................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૪. સદરહુ મીલકતની દીવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રૂા............/- (....................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૫. સદરહુ મીલકતના ફલોર લેવલ સુધીના સેનીટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફટ વેલ, લોબીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રૂા............../- (..................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૬. સદરહુ મીલકત જયાં આવેલુ હોય તે મીલકત અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન, વોટર પ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રૂા............/- (......................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૭. લિફટ, પાણીના પંપ, ઇલેકિટ્રક ફિટીંગ્સ, ઇલેકટ્રો, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણવિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ, પ્લિન્થ પ્રોટેકશન સંબધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલુ હોય તે દુકાન અથવા વિંગની વેચાણની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫% જેટલી) રૂા............/- (..........................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

૮. ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી એલોટીને મીલકત સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂા............./- (.................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૪) વધુમાં પેરા-૧ માં નકકી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(i) સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મીલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઇત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટની કલમ ૩ર-ક મુજબ જો કોઇ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

(ii) સદર બિલ્ડીગના મેઇનટેનન્સ પેટે અમો એકતરફવાળા નકકી 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 મેઇનટેનન્સ

અર્થે વાપરશે, એટલુંજ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખતા નકકી કરે તે મુજબની માસીક મેઇનટેનન્સ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

(iii) જો લાગુ પડતુ હોય તો સર્વીસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેટ ટેક્ષ (વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતોવખત નકકી કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(iv) ઉપરોકત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઇ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર મીલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં રાજય 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.

ઉપરોકત તમામ ખર્ચા, ટેક્ષો, ચાર્જીસ, વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ પેરા-૧ માં નકકી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઇ કરવાની બીજીતરફવાળા સંમતી આપે છે. અને તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કયારેય પણ કોઇ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી જેની આથી બીજીતરફવાળા બાંહેધરી આપે છે. અને જયાં સુધી સદર તમામ રકમ બીજીતરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઇ નહી કરે ત્યાં સુધી સદર મીલકતમાં એકતરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

(૫) વધુમાં સદર મીલકતની વેચાણ કીમત ઉપર મુજબ નકકી 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 મીલકતના વેચાણ કીમતમાં 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.

(૬) ઉપરોકત પરિયોજના મા બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામા આવ્યા બાદ વેચાણ આપનાર કાર્પેટ એરીયામા કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામા આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે.પરંતુ કાર્પેટ એરીયામા થયેલો ફેરફાર ૩ ટકા થી વધુ હોવો જોઇએ નહી.વેચાણ આપનાર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામા આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે.અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો વેચાણ આપનાર એલોટી એ ચુકવેલા વધુ નાંણા,એલોટીએ આવા વધુ નાંણા જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખ થી એમસીએલઆર+૨% ટકાના દરે વાર્ષીક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસ ની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટી ને આપવામા આવેલ કાર્પેટ એરીયામા કોઇ વધારો થયો હોય તો, વેચાણ

આપનાર ચુકવણી ના કરવામા આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ(માઇલસ્ટોન) મુજબ,અલોટી પાસેથી વધારા ની રકમ માંગણી કરશે.આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણો આ કરાર મા થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૭) વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહી તેમ છતાં જો યોજનાનું સૌદર્ય જડવાઇ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતોવખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેકટ, એન્જીનીયરના સુચના મુજબ કોઇ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હકકદાર છે.

(૮) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાના સુચના મુજબ સદર મીલકતના 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 મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૯) **વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર ૭૧૦૨.૮૦ ચો.મી. ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (એફએસઆઇ) ઉપલબ્ધ છે.અને વેચાણ આપનારે પ્રિમીયમ ની ચુકવણી કર્યે થી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઇ અથવા વિકાસ નિયંત્રાણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) મા જણાવ્યા મુજબ  ની જુદી જુદી યોજનાઓ ના અમલ દ્રારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ અથવા ભવિષ્ય મા વિકાસ નિયંત્રાણ નિયમનો મા ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઇ મળશે.તેવા તર્ક ના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૧૨૮૨.૧૩ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ વાપરવાનુ આયોજન કર્યુ છે.ઉકત પરિયોજનામા વેચાણ આપનારે પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૮૩૮૪.૯૩ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ નો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે. અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઇ નો ઉપયોગ કરીને વેચાણ આપનાર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે.અને મીલકતનુ વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઇ માત્ર વેચાણ આપનાર ની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત મીલકત કરીદવા સંમત થયા છે.**

(૧૦) વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફટ તથા ઓનલાઇન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઇપણ ઇલેકટ્રોનીકસ માધ્યમ દ્રારા ચુકવી આપવાના રહેશે. જે તમામ પેમેન્ટ **"કે.ડી.ડેવલોપર્સ"** નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફટના ચુકવણીનુ સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળા જે કોઇ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજીતરફવાળાને આપીશુ ત્યારેજ સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુકયા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનુ ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

(૧૧) વધુમાં અમો એકતરફવાળા સદર મીલકતનું બાંધકામ આજ તારીખથી ૨ (બે) માસમાં પુર્ણ કરવાના છે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે તેથી જયારે પણ સદર મીલકતની બી.યુ પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧(એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદ્દત નકકી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રી ના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદ્દતમાં થયેલ હોવાનુ ગણાશે. અને તે તમો બીજીતરફવાળા ને માન્ય રહેશે. પરંતુ સદર મીલકતની તમોને ડીસ્કાઉન્ટ કીમતમાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ હોઇ તમો બીજીતરફવાળાએ પેરા-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજીતરફવાળા કબુલાત આપે છે.

(૧૨) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનું રહેશે, પરંતુ જો કોઇ સંજોગોમાં માલ સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફતો આવવાના કારણે, યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઇ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રી ના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરકયુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઇપણ કારણસર સદર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ.

પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયમ સમયમર્યાદામાં બી.યુ.પરવાનગી ન મળેલ હોઇ સદર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઇ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી, પરંતુ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ સંપૂર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

(૧૩) વધુમાં એ રીતે ઉપર પેરા-૧૧ અને ૧૨ માં દર્શાવેલ કારણોસર સદર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકત વેચાણ લેવા ઇચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખીત જાણ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને કરવાનો રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર લેખીત નોટીસ મળેથી દીન ૪૫(પિસ્તાલીસ) માં તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચુકવવાના રહેશે.

(૧૪) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નકકી કરેલ તારીખ થી 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 એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હકકદાર છીએ તેવીજ રીતે અમો એકતરફવાળાએ સદર મીલકતનું બાંધકામ ઉપરોકત મુદ્દતમાં 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.

(૧૫) વધુમાં સદર મીલકતનું બી.યુ.પરવાનગી મળી જાય તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૩(ત્રણ) માસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઇત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો નીચે પેરા-૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનુ જણાશે.

(૧૬) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને મર્યાદામાં સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારી ને આધિન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટ નો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબ થી જયા સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધી ના સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારાએ આ કરારના વેચાણ લેનાર ને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમ ચુકવી હોય તે ઉપર વાર્ષિક એમસીએલઆર+ ૨% મુજબ ચુકવવાનુ રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્રારા આ બાનાખતના કરાર માં જણાવયા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકીની રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી વાર્ષિક એમસીએલઆર +૨% મુજબનુ વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવાનુ રહેશે.

(૧૭) **પ્રમોટર, એલોટીને સદર મીલકતનો કબજો તા.** ૩૧/૦૧/૨૦૨૩ **ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રાણ બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમાં એલોટની સદર મીલકતનો કબજો ન સોપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી દવારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ સદર મીલકત માટે જેટલી રકમ ચુકવ્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પરે-૧૬ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરશે.**

પરંતુ જો મજકુર યુનીટનુ બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનીટનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઇ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે
- કેન્દ્ર રાજય કે સ્થાનિક સરકાર દ્રારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્રારા કોઇ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઇ જાહેરનામુ, ઠારાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

(૧૮) વેચાણ આપનાર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ મીલકત ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના પર કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી, અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઇ) હોય તેમ છતાં, આવો

સાનગીરો કે બોજો, મીલકત લેનાર અથવા સંમત થનાર બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારના હક હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૯) વેચાણ લેનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ લેનાર મીલકતમાં અથવા મીલકત જેમાં આવેલ હોય તેમાં કોઇ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડિફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં કોઇ ખામી વેચાણ આપનારના ઘ્યાન પર લાવે તો વેચાણ આપનારે શકય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનુ વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઇ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે વેચાણ આપનારના નિયંત્રાણ બહાર હોય એવી કોઇ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે વેચાણ આપનાર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

(૨૦) આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ, 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 જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

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

(i) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને પંદર દિવસની 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 સમયમર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનુ ગણાશે.

(ii) અને તેમ છતાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૫ ટકા રકમ કેન્સેલેશન 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 હકકદાર છો.

(iii) 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 મીલકત અન્ય બીજા કોઇને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઇપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૨) વેચાણ લેનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ લેનાર એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ હોય તે દુકાન માં કોઇ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડિફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં કોઇ ખામી વેચાણ આપનારના ઘ્યાન પર લાવે તો વેચાણ આપનારે શકય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનુ વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઇ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે વેચાણ આપનારના નિયંત્રાણ બહાર હોય એવી કોઇ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે વેચાણ આપનાર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

(૨૩) આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ, 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 જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૪) વધુમાં સદર મીલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજીતરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૩(ત્રાણ) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવા અંગે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઇ ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઇ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મીલકતનું મેઇનટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૫) વધુમાં સદર મીલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેજ 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 સોંપવાનો રહેશે જયારે વણવહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજજે સોંપવાનો રહેશે.

(૨૬) વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળા નાએ ફોરેન એકસચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ,૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મીલકતના વેચાણ અંગે જો કોઇ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમા નીતિ-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એકસચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ,૧૯૯૯

અથવા સંવૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેંકના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઇનો પાલનો કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મીલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઇ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઇ નોટીસ મળે કે ઇન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઇ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઇ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ પણ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(૨૭) વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યકિતના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મીલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહી, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુંજ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઇન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઇન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નીતિનિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં ઇન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઇ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મીલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી લઇશું નહી.

(૨૮) વધુમાં સદર બિલ્ડીગમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પરવાનગી આપે તો તેવું બાંધકામ કરવા અંગે એકતરફવાળા સદર બિલ્ડીગમાં આવેલ લીફટ, સીડી, પેસેજ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનું ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ કે અન્ય સભાસદોએ કોઇપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાની રહેશે નહી.

(૨૯) વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઇનટેનન્સ અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઇનટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઇનટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઇનટેનન્સ એજન્સીના વખતોવખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે. તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નકકી થાય તે

કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મીલકતના વાર્ષિક મેઇનટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને તેના સભાસદ તેમને પાણી લીફટ, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઇ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જયારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હકકો તમો વાપરી શકશો.

(૩૦) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ 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 કમીટી માં જે કોઇ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મીલકત અન્ય કોઇને ભાડે, વેચાણ કે કોઇપણ પ્રકારે એસાઇન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાઓ કે સદર મીલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણ ની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઇપણ પ્રકારે એસાઇન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઇ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે.

(૩૧) વધુમાં સદર મીલકતની બી.યુ.પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મીલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો, ઇલેકટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઇ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવા પ્રકારના અન્ય કોઇ ચાર્જીસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વીસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઇ કરવાના રહેશે.

(૩૨) વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જેકોઇ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જીસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઇ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુકત રીતે કરવાનો

રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફલેટના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઇનટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલું જ નહી પરંતુ જયાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો એકતરફવાળા નકકી કરીએ તે મુજબ મેઇનટેનન્સ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

(૩૩) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(i) અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનનું ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મનીષ એમ.પટેલ એડવોકેટનું તા................ ના રોજનું આપેલ છે. અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનુ સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

(ii) સદર પ્રોજકેટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એકતરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઇ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એકતરફવાળાએ મેળવી બી.યુ પરવાનગી મેળવવાની છે.

(iii) સદર જમીનમાં ટાઇટલ સર્ટીફીકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઇ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઇ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

(iv) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઇ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે કલેકટરશ્રી કે લાગુ પડતી સમક્ષ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે. તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(v) અમો એકતરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હકકદાર છીએ અને અમોએ કોઇ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતમાં અમોએ કોઇ રાઇટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઇને કોઇ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઇ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હકકોને નુકશાન થાય.

(vi) સદર મીલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઇ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઇ હુકમ નથી.

(vii) સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ તેમજ પેરા.... મુજબ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટા તમો બીજીતરફવાળાને સોંપીશુ તેમજ સદર પ્રોજેકટના કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેકટની કોમન જગ્યા સર્વીસ સોસાયટીને રેરાના કાયદા મુજબ સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઇ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઇનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એકતરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોને વરાળે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(viii) સદર પ્રોજેકટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ, ઇત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઇ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ પરવાનગી સુધી જે કોઇ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(ix) સદર મીલકત ટાઇટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મીલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજય સરકાર, સરકારી-અર્ધસરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઇ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

૩૪. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચે મુજબની પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(i) સદર મીલકતનું બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મીલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વીસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલું જ નહી. પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર 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.

(ii) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસરની યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મીલકતમાં કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ કોઇ સરકારી

અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધની કોઇજ પ્રવુતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઇ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મીલકત કે તેના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી પેસેજ તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઇ જતા નુકશાન થાય તેમ છતાં 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.

(iii) સદર મીલકતના આંતરીક રીપેરીગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદર મીલકત જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નીતી-નિયમોનો કોઇ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને વખતો વખતા બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઇ નિર્ણયો લે તેનુ પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાઆ કોઇ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઇ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(iv) વધુમાં સદર મીલકતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઇપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહી એટલુ જ નહી પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હકક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઇપણ સભાસદ કરી શકશે નહી તેમજ બીજીતરફવાળાએ કયારેય પણ પોતાના માલીકીની મીલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલીકીની મીલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મીલકત અંગે જે કોઇ ડ્રેનજ, પાઇપલાઇન તથા ઇલેકટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મીલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી ને નુકશાન થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઇ નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઇ કરવાનો રહેશે.

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

(vi) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મીલકતના બહારી દિવાલોનો રંગ કયારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહી કે બહારી ડીઝાઇન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહી.

(vii) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનજ લાઇન તથા પાણીની પાઇપ લાઇનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ કયારેય પણ કોઇ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નકકી કરેલ પોઇન્ટ સિવાય વધારાનો પોઇન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(viii) વધુમાં સદર મીલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ વાણીજય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મીલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઇ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઇ શકાશે.

(ix) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલતના માટે જે ઇલેકટ્રીક કનેકશન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઇન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઇલેકટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર મીલકતમાં સાધન સામ્રગી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને મીલકત માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામ્રગી વાપરવાની હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઇલેકટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઇ મંજુરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના

કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મીલકતોને કોઇ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(x) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટિ જેવી આફતો કે જે કોઇના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વીમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઇ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વીમાની શરતનો કોઇ ભંગ ન થાય કે વીમો રદ થાય તેવુ કોઇ કુત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી.

(xi) સદર મીલકતના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મીલકતના વખતો વખતના માલીકોએ કોઇપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહી કે સદર મીલકતની આજુબાજુ કચરો ફેકવાનો રહેશે અને સદર સ્કીમમાં હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે. એટલુંજ નહી પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહી.

(xii) સદર મીલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઇન્ટેનન્સી સરકારી વેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જયારે 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, પનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(xiii) ભવિષ્યમાં સદર મીલકત અંગે સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જીસ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, વીમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(xiv) વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મીલકત ઉપર જયા સુધી નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઇ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા-૪ ની રકમ ના ભરપાઇ કરે ત્યાં સુધી કોઇ હકક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ આ બાનાખતના હકકો અન્ય

કોઇને તબદીલ કરવાના કોઇ હકક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહુ મીલકત અંગે કોઇપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહી અને તેમાં એકતરફવાળાનો હકક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(xv) વધુમાં બીજીતરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યકિત સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મીલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઇ શકશે કે જેથી સદર મીલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઇ સુચના આપવા હોય તો દીન ૫(પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખીતમાં એકતરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વીકારશે અને જો તે સુચનો સ્વીકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે અને તે અંગે કોઇ લેખિત જાણ એકતરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાકટરો, એન્જીનીયરો સાથે કયારેક પણ કોઇ વાદ-વિવાદ માં ઉતરવાનું રહેશે નહી. કે તેમની સાથે સદર મીલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(xvi) વધુમાં આ બાનાખતમાં કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતના વેચાણ લેવાના હકકો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઇ હકકો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુ જ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટઝ જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઇ માલીકી હકક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઇ હકક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઇત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

(૩૫) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઇ બુકીગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નીતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેંક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જયારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હકકદાર છીએ.

(૩૬) વધુમાં સદર મીલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જીશ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાળા સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફકત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી

આપવાનો રહેશે. પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઇના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કીમત સોસાયટીના ધારાધોરણ વસુલ લઇ તમો બીજીતરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

(૩૭) વધુમાં એકતરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ **"કેન્સ કોર્નર"** એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઇ વ્યકિત કે સભાસદો કોઇ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી પરંતુ એકતરફવાળાને સદર નામના કોઇ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઇ સબ ટાઈટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૩૮) વધુમાં એકતરફવાળા સદર બિલ્ડીગમાં કોમન યુઝ માટે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, સીકયુરીટી સીસ્ટમ, ફાયર સેફટી ઇત્યાદી જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઇડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાળા જે કોઇ સર્વિસ પ્રોવાઇડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઇ ચાર્જીસ એકતરફવાળા નકકી કરે તે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૯) આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, સીકયુરીટી સીસ્ટમ, ફાયર સેફટી ઇત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઇપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત મીલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલીકો 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.

(૪૦) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હકકો તમો બીજીતરવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઇન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથીજ વાપરવા મળશે અને જો મેઇન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન

આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હકકોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલું જ નહી સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીગ, સીડી, લીફટ પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હકકો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઇલેકટ્રીક સબ-સ્ટેશન પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઇકિવપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઇ હકક કે અધિકાર રહેશે નહી.

(૪૧) **સદરહુ યોજનામાં ટુ વ્હીલર કે ફોર વ્હીલર ના પાર્કીગ માટે કોઇપણ પ્રકારનુ કવર/અનવકર કે એલોટેડ પાર્કીગ મળવાપાત્ર નથી. તેમજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કોમન પાર્કીગ આપેલ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીગ એરીયામાં વહેલા તે પહેલાના ધોરણે જ કરવાનુ રહેશે.**

(૪૨) વધુમાં સદર યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો સરસામન તમો બીજીતરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહી અને એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કોમન પાર્કીગ આવેલ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેટ પાર્કીગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીગ એરીયામાંજ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીગની અન્ય બીજી કોઇપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહી કે તેમનો કોઇ હકક, હીત હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને એલોટ કર્યા સિવાયનો કરવાના હકકો એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હકકો એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે અને એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહી.

(૪૩) સદર મીલકતને વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઇપણ ચેક કોઇપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હકકદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મીલકત અન્ય કોઇને

વેચાણ આપવા હકકદાર છે અને તે માટે જે કોઇ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકત પેટે જે કોઇ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

(૪૪) વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા સદર મીલકત અંગે જે કોઇ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોકત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી/રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.

(૪૫) વધુમાં આ બાનાખતના કરારની કોઇપણ શરતના અર્થઘટન અંગે તેના અમલવારી અંગે કોઇ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મા દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે જે અમો એકતરફવાળા અને તમો બીજીતરફવાળા 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 લેખિતમાં કરવાનો રહેશે.

(૪૬) વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહીતગાર વ્યકિત પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(૪૭) વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઇ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઇટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરર્શીપ ફલેટ એકટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનુ થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સંયુકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

(૪૮) વધુમાં સદર મીલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઇપણ સર્વિસ ટેક્ષ, વેલ્યુ એડેટ ટેક્ષ(વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર,

રાજય સરકાર કે અન્ય કોઇ ઓથોરીટી કોઇપણ ડાયરેકટ ઇન ડાયરેકટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૪૯) આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

(૫૦) આ બાનાખતના કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ, 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 જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૫૧) આ બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનારના અધિકૃત મારફત વેચાણ આપનાર દ્રારા વેચાણ આપનારની ઓફિસ ખાતે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઇ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી સાથે સાથે તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પુર્ણ થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનુ ગણાશે.

(૫૨) વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારના કોઇપણ વિવાદનુ સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

**-: પરીશીષ્ટ-૧:-**

રજીસ્ટ્રેશન ડ્રીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ- ૧૩ (સીટી) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૪૭૦/૧ ની ૫૩૬૨ ચો.મી. તથા બ્લોક/સર્વે નં.૪૭૦/૩ ની ૧૨૧૪ ચો.મી. જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૯ (નિકોલ) માં થતાં તેને મળતાં ફા.પ્લોટ નં.૧૧૨/૧ તથા ૧૧૨/૩ ની ૩૯૪૬ ચો.મી. બિનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ **"કેન્સ કોર્નર"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ દુકાનો/ઓફીસો પૈકી બ્લોક નંબર.......... ના .............. ફલોર પર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર

..........ક્ષેત્રફળ .............ચો.મી (કારપેટ એરીયા /જેમાં બહારની દીવાલો, લીફ્ટ, પેસેઝ, સીડી, કોમન રસ્તા કોમન પાર્કીગ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.) તથા ........... ચો.મી. બાલ્કની તથા ........... ચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમા વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતા ક્ષેત્રફળ .......... ચો.મી જમીન સહીતની એમ કુલ મળી ................ ચો.મી. બીલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત.

<u>સદરહુ મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત :-</u>

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

<u>-: પરીશીષ્ટ-૨ :-</u>

(પાર્ટ-૧)

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટઝ

૧. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક પ્રેશર પંપ સાથે

૨. લીફ્ટ

૩. ડબલ બેજમેન્ટમાં પાર્કીગ

૪. કમ્પાઉન્ડ વોલ

૫. ડ્રેનેજ

૬. સીસીટીવી કેમેરા

૭. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફ્તે ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસીટી સાથે

૮. ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક

૯. ઈલેકટ્રીક સબ-સ્ટેશન

<u>(પાર્ટ-૨)</u>

૧. બાંધકામ : ભુકંપ પ્રતિરોધક ફ્રેમ સ્ટ્રકચર સાથે

૨. પ્લાસ્ટર : અંદરની સાઇડ સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર વોલ પુટ્ટી ફીનીશ સાથે, બહારની સાઇડ ડબલ કોટ ટીપણી પ્લાસ્ટર, એક્રેલીક વોટર પ્રુફ પેઇન્ટ સાથે.

૩. ફલોરીંગ : વીટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ ફલોરીંગ

૪. બારીઃ સારી કવોલીટી એલ્યુમિનીયમ સેકશન ફ્રેમમાં

૫. ટોઇલેટ-બાથરૂમઃ કલર ગ્લેઝડ ટાઇલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી આર્કીટેકટની ડીઝાઇન મુજબ પ્લમ્બીંગ કામ.

૬. ઈલેકટ્રીફીકેશનઃ સીંગલ ફેઇઝ કન્સીલ્ડ વાયરીંગ મોડયુલર સ્વિચ અને એમ.સી.બી સાથે તથા આર્કીટેકટના ડીઝાઇન મુજબ પોઇન્ટ

૭. ટેરેસ માર્જીન ફલોરીંગઃ ટેરેસ ઉપર ચાઇના મોઝેક તથા માર્જીનમાં પાર્કીંગ ટાઇલ્સ.

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

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઇના કોઇપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુકત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઇની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુકત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એકઝીયુકટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજરોજ તા. ......... માહે..........સને ૨૦૨૧ ના દીને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

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

**<u>લખી આપનાર</u>**
**કે.ડી. ડેવલોપર્સ**
**નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર**

.......................................... ........................
**(કિંજલ મનસુખભાઇ લાખાણી)** **સાક્ષીની સહી**

.......................
**સાક્ષીની સહી**

## રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ ૩૨ (અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ

લખી આપનાર
કે.ડી. ડેવલોપર્સ
નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર

..........................................
(કિંજલ મનસુખભાઇ લાખાણી)

લખાવી લેનાર / વેચાણ લેનાર

.................................. .