<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ)ના તાલુકા ઘાટલોડિયાના મોજે થલતેજની સીમના સર્વે નંબર-૩૧/૩ ની ૯૧૯ ચોરસમીટર જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨ ના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૦ ની ૮૨૫ સમચોરસમીટર રહેઠાણના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન “શ્રી મધુપુરી કો.ઓ.હા.સો.લી.” કે જે “વિનસ એપાર્ટમેન્ટ” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ .... ફલોરના ફ્લેટ નબર- .... ની આશરે ....ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરિયા)ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજો વગરનો એલોટમેન્ટનો બનાખાતનો કરાર.

<u>એકતરફવાળા</u> : હિરાધન કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
પાનકાર્ડ નંબર:
દિનેશકુમાર ખેતાભાઇ પટેલ
પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે-હિન્દુ, કસબ-વ્યાપાર
રહેવાસી- સી-૨૨, સુરસાગર ટાવર, સતાધાર સોસાયટી પાસે, ઘાટલોડિયા, અમદાવાદના.

જેમને આ લેખમાં કન્ફરમીંગપાર્ટી અગર એકતરફવાળા અથવા લખી આપનાર એ રીતે સબોધાવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં હિરાધન કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતોવખતના તમામ ભાગીદારોનો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે

<u>બીજીતરફવાળા</u>: ....
પુખ્ત ઉંમરના,ધંધો-______, ધર્મે – ______
રહેવાસી :..
....

જેમને આ લેખમાં તમો અથવા એલોટી અથવા સભ્ય અથવા બીજીતરફવાળા અથવા લખાવી લેનાર એ રીતે સબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં સભ્યના વંશ, વાલી, વારસો સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જત</u>

1. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ)ના તાલુકા ઘાટલોડિયાના મોજે થલતેજની સીમના સર્વે નંબર-૩૧/૩ ની ૯૧૯ ચોરસમીટર જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨ ના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૦ ની ૮૨૫ સમચોરસમીટર રહેઠાણના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન **"શ્રી મધુપુરી કો.ઓ.હા.સો.લી."** ની કબજા ભોગવટાની આવેલી માલિકીની છે જેને હવે પછી આ લેખમાં સદર જમીન અથવા સદર સોસાયટી અથવા સદર મિલકત અથવા સદર યોજના તે રીતે સંબોધવામાં આવશે.
2. **"શ્રી મધુપુરી કો.ઓ.હા.સો.લી."** એ નામની સહકારી મંડળી કાયદા અન્વયે નોંધાયેલી ગૃહમંડળી છે કે જેનો નોંધણી નંબર – ઘ-૧૩૩૫૦ થી તા.૦૧/૦૮/૧૯૮૯ છે.
3. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ)ના તાલુકા ઘાટલોડિયાના મોજે થલતેજની સીમના સર્વે નંબર-૩૧/૩ ની ૯૧૯ ચોરસમીટર જમીનના

ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨ ના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૦ ની ૮૨૫ સમચોરસમીટર રહેઠાણના હેતુવાળી સદરહુ જમીન મધુપુરી કો.ઓ.હા.સો.લી. સુચીતે અનુક્રમ નં. ૧૨૮૬૬ થી તા. ૨૨/૦૭/૧૯૮૭ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચણ લીધેલ અને ત્યારબાદ સદરહુ સોસાયટી સુચીતમાંથી રજીસ્ટર્ડ થતા તે અંગેનો બીનઅવેજીનો એસાઈન્મન્ટનો દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૨૧૮૩૮ થી તા.૨૦/૧૧/૧૯૮૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન સરકારી રેકર્ડમાં સદર સોસાયટી નામે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ અને સદર સોસાયટીએ સદર જમીનમાં સીડી, પેસેજ વિગેરે રાખી ફલેટોનું બાંધકામ કરાવેલ.

4. સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૦ ની જમીનમાં અગાઉ બાંધવામાં આવેલ ૧૨ (બાર) ફલેટોનું બાંધકામ અલગ અલગ વ્યક્તિઓ સદર સોસાયટીના કાયદેસરના સભ્ય તરીકે માલિકી હક્ક ધારણ કરતા આવેલ જયારે સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૦ ની જમીનમાં અલગ અલગ ૧૨ (બાર) ફ્લેટ હોલ્ડરોનો સદર સોસાયટીના સભાસદ તરીકે સરખો હક્ક, હિસ્સો પોષાતો આવેલ.
5. સદર સોસાયટીમાં આવેલ જુના તમામ ફ્લેટનું જુનું બાંધકામ દુર કરીને નવેસરથી સદર જમીનમાં રહેઠાણના ફ્લેટનું બાંધકામ કરી આપવા અગેનું કામ યોગ્ય વ્યક્તિને સોંપવા અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના પ્રવર્તમાન બાયલોઝ તથા નીતિનિયમો મુજબ વધારાનું જે કાંઈ બાંધકામ મળે તે બાંધકામના એફ.એસ.આઈ.ના હક્કો તેવી વ્યક્તિને સભ્યપદ હક્કથી સોંપવા બાબત સદર સોસાયટી તથા તેના તમામ સભાસદ સંમત થયેલ. આથી સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૩૦ ની જમીનમાંનું જુનું બાધકામ દુર કરવા તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના પ્રવર્તમાન બાયલોઝ મુજબ પાયામાંથી નવેસરથી કુલ ૨૧ (એકવીસ) રહેઠાણના ફ્લેટો બાંધકામ કરવા તથા સ્કીમ ડેવલોપ કરવા તથા સદર સોસાયટીના અગાઉના સભ્યોના ફ્લેટનું બાંધકામ સપૂર્ણ કરવા અને વધારાના કુલ ૯ (નવ) ફ્લેટોનું જે બાંધકામ મળે તે બાંધકામના ટ્રાન્સફરના હક્કો સોસાયટીના કાયદા મુજબ સદર સોસાયટીના સભ્યો બનાવી એકતરફવાળા જણાવે તે કોઈપણ વ્યક્તિને એસાઈન ટ્રાન્સફર કરી આપવા અંગે બીજીતરફવાળાએ સોસાયટીની સામાન્ય સભામાં તારીખ ૧૧/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ જરૂરી ઠરાવ પસાર કરેલ તેમજ સદર ઠરાવની રૂઈએ બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા સદર સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ ભેગા મળીને એકતરફવાળાની ડેવલોપર તરીકે પણ નિમણુક કરેલ છે
6. સદર સોસાયટીની મિલકત અંગે ડેવલોપમેન્ટ કરાર બીજીતરફવાળા તથા સદર સોસાયટીના ચેરમેનશ્રી અને સેક્રેટરીશ્રીએ એકતરફવાળાની તરફેણમાં તા.૩૧/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ સબરજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર – ૬૩૨૩થી કરવામાં આવેલ છે જે લેખ મુજબ એકતરફવાળાએ સદર જમીન ઉપર કુલ ૭ (સાત) માળમાં કુલ ૨૧ (એકવીસ) ફલેટોનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. આ કરારના અનુસંધાને એકતરફવાળાને સદર સોસાયટીના બાનાખત કરવાનો હક્ક મળેલ છે જેની રૂઈએ એકતરફવાળા આ બનાખાતનો કરાર કરે છે.

7. સદર સોસાયટીના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશને તારીખ : ૦૯/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ કેસ નંબર : BLNTS/NWZ/010417/GDR/A8291/R0/M1 RAJACHITHHI NO. 8609/010447/A8291/R0/M1 થી મંજુર કરેલ છે અને સદર બાંધકામ **"વિનસ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાય છે. વધુમાં ડેવલોપરે સદરહુ જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "વિનસ એપાર્ટમેન્ટ" એ નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ છે જેને હવે પછી આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજમાં સદરહુ સ્કીમ એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.
8. સદરહુ સ્કીમ રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ અન્વયે તથા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રૂલ્સ-૨૦૧૭ અન્વયે રજીસ્ટ્રેશન નં .... થી તા........................ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે.
9. સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને મોડા માં મોડી તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૯ અથવા તે પહેલા સોંપશે. એકતરફવાળા લખાવી લેનારને તેમના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને જેટલા દિવસ મોડું થયું હોય તેટલા દિવસના વ્યાજ સહિતની રકમ રીફંડ તરીકે ચૂકવશે.
10. આ બાનાખત કરારની મુદ્દત ૨૪ (ચોવીસ) માસની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.
11. સદરહુ ફ્લેટ નંબર .... વાળી મિલકત કુલ રૂપિયા .... અંકે રૂપિયા .... પૂરામાં બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે પેટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત પૈકી નીચે મુજબની વિગતે અવેજની રકમ ચૂકવેલ છે.

અવેજની વિગત

તારીખ	બેંક	શાખા	ચેક નં.	રકમ રૂા.

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ રૂપિયા બાના તથા અવેજ પેટે એકતરફવાળાને ચૂકવી આપેલ છે જેની પહોંચ એકતરફવાળા કબુલ રાખે છે અને આ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને મજરે આપવાની છે.

12. બીજીતરફવાળાએ નીચેના તબક્કા મુજબ એકતરફવાળાને અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે.

આ કરાર કર્યા તારીખે	કુલ કિંમતના ૩૦ %
પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ થયેથી	કુલ કિંમતના ૩૫ %
પ્રથમ માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે	કુલ કિંમતના ૪૦ %
બીજા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે	કુલ કિંમતના ૪૫ %
ત્રીજા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે	કુલ કિંમતના ૫૦ %
ચોથા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે	કુલ કિંમતના ૫૫ %
પાંચમા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે	કુલ કિંમતના ૬૦ %
છઠ્ઠા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે	કુલ કિંમતના ૬૫ %
સાતમા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે	કુલ કિંમતના ૭૦ %
અંદર અને બહારનું પ્લાસ્ટર થયેથી	કુલ કિંમતના ૭૫ %
ફ્લોરિંગ તથા સેનેટરી ફિટિંગ સુધીનું કામ થયેથી	કુલ કિંમતના ૮૦ %
કલર કામ, પ્લમ્બિંગ તથા એલીવેશનનું કામ પૂરું થયેથી	કુલ કિંમતના ૮૫ %
સદરહુ મિલકતનો દસ્તાવેજ થયેથી	કુલ કિંમતના ૧૦૦ %

13. **એકતરફવાળા આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે.**

a. એકતરફવાળા આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો ધરાવે છે અને સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો પણ ધરાવે છે

b. એકતરફવાળા આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હક્કો અને મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પૂરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજૂરીઓ મેળવશે.

c. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી તથા કોઈ દાવા પડતર નથી.

d. સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજૂરીઓ માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એકતરફવાળા સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અને મજીયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

e. એકતરફવાળા આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હક્કો અને હિતને કોઈ હાની પહોંચે.

f. એકતરફવાળાએ આ સ્કીમના જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ સાથે વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર કે કોઈપણ પ્રકારના કરાર કરેલ નથી.

g. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તા મંડળ અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી હુકમ કે જાહેરનામા હેઠળ કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

14. બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં ચૂકતે વેચાણ અવેજ લઇ એકતરફવાળા એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતમાં જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક કે ગેરકાયદેસરનો હોય એવો કોઈ સમાન રાખશે નહિ કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય

15. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે એકતરફવાળાને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમ પુરેપુરી ચૂકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહિ અને પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે અન્ય કોઈને સોંપણી કરી શકશે નહિ.

16. એકતરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન કે કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને કરશે અને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચૂકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળા કબજો સોંપશે. એકતરફવાળા કોઈપણ જોગવાઈ કે દસ્તાવેજીકરણ પૂરું કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચૂકવેલી રકમ ઉપર ૬% મુજબ વ્યાજ ચૂકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલી કુલ કિંમત પૈકી બાકીની રકમ ચૂકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચૂકવાયેલ રકમ ઉપર ૬% મુજબ ગણાતા થતા વ્યાજની રકમ એકતરફવાળાને ચૂકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે.

17. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે એકતરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરામાં એટલે કે આ કરારમાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના એકતરફવાળાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં કસુર કરે તો, એકતરફવાળા આ કરાર એકતરફથી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરિયાદ એકતરફવાળા સામે કરી શકશે નહિ અને તેમ છત્તા જો કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે. (લખાવી લેનારે નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો સમાવેશ થાય છે)

18. અનિવાર્ય સંજોગો ઉપસ્થિત થાય અને આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો થાય તો એકતરફવાળા આ કરાર કઇ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઇરછે છે તે જણાવતી નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી પંદર દિવસમાં આપવાની રહેશે. લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પૂરો થયા બાદ એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે. આ બાનાખત કરાર રદ કરવાનો થાય તો તે સંજોગોમાં સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતના ચૂકવાયેલ અવેજમાંથી ૧ ટકા પ્રમાણેની રજીસ્ટ્રેશન ફી બીજીતરફવાળા પાસેથી વસુલ કરવાની રહેશે.

19. વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી એકતરફવાળાએ કરાર સમાપ્તિના નક્કી કર્યા મુજબની મુદ્દતમાં બીજીતરફવાળાને ચૂકવેલ અવેજ રીફંડ કરવાનો રહેશે. (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ લીક્વીડેટડ ડેમેજીસ અથવા એકતરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સંયોજન અને વસુલાતને આધીન રહીને)

20. સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂરું કરવામાં યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ, અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર અથવા અનિવાર્ય બીજા કોઈપણ કારણોસર વિલંબ થાય તો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવાનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

21. સદરહુ બાંધકામ પૂરું થયા પછી બીજીતરફવાળાને એક નોટીસ દ્વારા સદરહુ મિલકતનો કબજો લેવા માટેની જાણ કરવામાં આવશે અને નોટીસ મળ્યાના ૭ (સાત) દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નક્કી કરેલી કિંમત ચૂકવીને લઇ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે સદરહુ મિલકત અંગેનો લાગુ પડતો વહીવટીય તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ચૂકવવાનો રહેશે.

22. સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી હોય તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય તો આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે પરંતુ જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા વળતર ચૂકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહિ.

23. સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન કે કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ કે ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ આ કરારમાં દર્શાવેલ કાર્પેટ એરિયાનો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોય તો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ વધારાની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને જો ૩% થી

ઓછો હોય તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આ ઘટાડાની રકમ પરત કરવાની રહેશે.

24. સદરહુ જમીન તથા મિલકતમાં સદરહુ સોસાયટી તથા એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી-વેચાવવી નહિ તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી સદરહુ મિલકત ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાક્કો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાતરી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

25. સદરહુ મિલકતનો ચૂકતે વેચાણ અવેજ એકતરફવાળાને ચૂકવી આપો તેમ છત્તા એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ ના કરી આપે તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક પરફોર્મન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશો.

26. બીજીતરફવાળાએ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજ થઇ ગયા બાદ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની માસિક ખર્ચની રકમ જેવી કે વહીવટીફાળો, ઇલેક્ટ્રિક ચાર્જીસ, સરકારી કે અર્ધ સરકારી ફાળો ફરજિયાતપણે દિન-૧૫ માં ચૂકવી આપવાના રહેશે.

27. સદરહુ સોસાયટીની જમીનમાં સભ્યો માટે રાખવામાં આવેલ કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે હળીમળીને પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

28. બીજીતરફવાળાના ફ્લેટમાં આવેલ રસોડું, બાથરૂમ, ટોઇલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જ્યાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને બીજીતરફવાળાએ સદર ફ્લેટનું યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે. બીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું સદર યોજનાને કે સદર ફ્લેટને નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને તેવા સંજોગોમાં આવું રીપેરીંગ કે મેઈન્ટેનન્સ બીજીતરફવાળાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી-કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.

29. સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના એકતરફવાળાએ ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરા બીજીતરફવાળાએ ભરવાના છે અને રહેશે.

30. સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં કે રંગ-રોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર કે બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહિ તે શરતેથી સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

31. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટના જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂદ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્શલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે અને રહેશે.
32. આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખત કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.
33. આ બાનાખતના કરારના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો-અંદર વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે.
34. આ બાનાખતના કરારનું જ્યુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.
35. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને બજાવવાની તમામ નોટીસો રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી આ કરારમાં જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે. આ કરાર કર્યા પછી સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની રહેશે અને જો તેઓ તેમ નહિ કરે તો આ કરારમાં જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવશે અને બંને પક્ષકારોને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.
36. સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેશમાં તમામ સંદેશા વ્યવહાર જેનું પહેલું નામ હશે તેમને કરવામાં આવશે અને તેમ કરવાથી બધા જ પક્ષકારોને જે તે સંદેશો પહોચી ગયેલો ગણાશે.
37. આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચા બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના રહેશે.

• પરિશિષ્ટ-૧ • સદર જમીનનું વર્ણન •

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ)ના તાલુકા ઘાટલોડિયાના મોજે થલતેજની સીમના સર્વે નંબર-૩૧/૩ ની ૯૧૯ ચોરસમીટર જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨ ના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૦ ની ૮૨૫ સમચોરસમીટર રહેઠાણના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન "શ્રી મધુપુરી કો.ઓ.હા.સો.લી." કે જે "વિનસ એપાર્ટમેન્ટ" ના નામે ઓળખાય છે જેના ચાર ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૪૦
દક્ષિણે : ૧૨ મીટર ટી.પી. રોડ
પૂર્વે : એ.એમ.સી. ગાર્ડન
પશ્ચિમે : ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૧ & ૩૨

• પરિશિષ્ટ-૨ • સદર મિલકતનું વર્ણન •

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ)ના તાલુકા ઘાટલોડિયાના મોજે થલતેજની સીમના સર્વે નંબર-૩૧/૩ ની ૯૧૯ ચોરસમીટર જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨ ના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૦ ની ૮૨૫ સમચોરસમીટર રહેઠાણના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન "શ્રી મધુપુરી કો.ઓ.હા.સો.લી." કે જે "વિનસ એપાર્ટમેન્ટ" ના નામે ઓળખાતી બિનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ યોજનામાં કોમન એરિયા તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, લીફ્ટ, ૨૪ કલાક પાણીની સગવડ, આકર્ષક મેઈન ગેટ તેમજ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો ઉપયોગ કરવાના હક્કો તથા વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની મિલકત કે જેની વિગતો નીચે મુજબ છે.

• સદર ફ્લેટની અન્ય વિગત

માળ	
ફ્લેટનો નંબર	
કાર્પેટનું ક્ષેત્રફળ	
બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ	
વોશનું ક્ષેત્રફળ	
જમીનનો વણવહેંચાયેલો વરાડે આવતો હિસ્સો	

• સદર ફ્લેટના ચાર ખુંટની વિગત

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તર :
દક્ષિણે :

નીચે દર્શાવેલ તમામ એનેક્ષરની નકલો અલગથી બીજીતરફવાળાને આપેલ છે.

• એનેક્ષર-એ

૧. મંજુર થયેલ પ્લાન

૨. બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી

• એનેક્ષર-બી

૧. પ્રોજેક્ટનું રેર (RERA) હેઠળ મંજુર થયેલ સર્ટીફીકેટ

• એનેક્ષર-સી

૧. યુનિટ ફ્લોર પ્લાન

૨. યુનિટના સ્પેસીફીકેશનનું લિસ્ટ

૩. એમેનીટીઝનું લિસ્ટ.

આ કરાર તમામ પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી શુદ્ધ બુદ્ધિ પૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દબ-દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાન અવસ્થામાં લખી આપેલ છે. જે અમારા દરેક પક્ષકારોના હાલના તથા વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે

આજરોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૧૭ના દિને લેખ કરેલ છે.

અત્રે...મતુ, અત્રે...શાખ

એકતરફવાળા ડેવલોપર :

હિરાધન કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

....

બીજીતરફવાળા : વેચાણ લેનાર

(૧) ________________________

....

સાક્ષીની સહી

(૧) ....

(૨) ....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા – ડેવલોપર	ફોટોગ્રાફ	ડાબો અંગુઠો
હિરાધન કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :- દિનેશકુમાર ખેતાભાઇ પટેલ ____________________		
બીજીતરફવાળા – વેચાણ લેનાર	**ફોટોગ્રાફ**	**ડાબો અંગુઠો**
(૧) ____________________ ____________________		