" આશીર્વાદ ઉત્સવ"

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર)

પ્રયોજક (Promoter):-	**વૃંદાવન બિલ્ડકોન,**
એક તરફવાળા	*એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ : ૫૨૩, પાંચમો માળ, નરોડા બિઝનેસ હબ, સત્વગ્રીન પાર્ટી પ્લોટની સામે, નરોડા દહેગામ રોડ, મુઠીયા, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે ને જેનો* **PAN NO. ....** *છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર* **શ્રી** ....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં 'પ્રયોજક (Promoter)' *અને/અગર એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દનાં અર્થમાં પ્રયોજક* (Promoter) *ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એડવાઈઝરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.*

((૨)):::::

એલોટી (Allottee):- (૧) ....
બીજી તરફવાળા ઉ.વ. : ...., ધંધો : ....,જાતે ધર્મે : ....,
(૨) ....
ઉ.વ. : ...., ધંધો : ....,જાતે ધર્મે : ....,
બંને રહેવાસી : ....
....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં 'એલોટી (Allottee)' અને/ અગર એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દનાં અર્થમાં એલોટી (Allottee) નો તથા એલોટી (Allottee)ના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એડવાઈઝરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(એ) ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) તાલુકો : વટવાના મોજે ગામ : વટવાની સીમના **સર્વે નંબર : ૧૨૭૫/૨** ની **૩૬૯૩ ચો.મી.** વાળી જમીનનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૨૮** માં થતા આપવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૬૨/૨** ની **૨૨૧૬ ચો.મી.** વાળી બિનખેતીની જમીન તેના માલિક (૧) અમરીશ ગુણવંતભાઈ પટેલ (૨) અરવિંદભાઈ બચુભાઈ સોજીત્રા (૩) ભુપેન્દ્રભાઈ ધીરૂભાઈ કસવાલા પાસેથી એક તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)નાં મહેરબાના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર **૬૦૫૫** થી **તા.૨૮/૦૩/૨૦૨૨** ના રોજ નોંધણી કરાવેલ. તે રીતે ત્યારથી સદરહુ ઉપરોક્ત જમીન એક તરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. સદર જમીનને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં **"સદરહુ જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(બી) સદરહુ જમીન અંગે મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના બીનખેતી હુકમ નંબર : ૧૧૫/૦૭/૧૬/૦૩૪/૨૦૨૨, તારીખ : ૦૩/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ થી સદર સર્વે નંબર : ૧૨૭૫/૨ ની ૩૬૯૩ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૧૨૮ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૬૨/૨ ની ૨૨૧૬ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ

બિનખેતીમાં હેતુફેર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડના હક્ક પત્રક નંબર ૬ માં ફેરફાર નોંધ નંબર ૨૨૩૪૦ થી તારીખ : ૦૩/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

(ડી) ત્યારબાદ ઉપરોક્ત સદરહુ જમીનમાં એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ રેસીડેન્સીયલ ફલેટસ તથા દુકાનોની યોજના સાકાર કરવાનું નક્કી કરી તે યોજના સાકાર કરવા આર્કિટેક, એન્જિનિયર તથા કોન્ટ્રાકટર વિગેરેની નિમણુંક કરી કોમન સુવિધાઓની જોગવાઈ કરી યોજનાનાં પ્લાન બનાવી તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજુ કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેની કચેરીના રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૬૬૩૧/ ૦૮૦૬૨૨/ એ૬૧૫૭/ આર૦/ એમ૧(બ્લોક નં. એ), ૦૦૬૬૩૨/૦૮૦૬૨૨/એ૬૧૫૮/આર૦/એમ૧(બ્લોક નં. બી) થી તા. ૨૯/૦૭/૨૦૨૨ થી બાંધકામ શરૂ કરવાની મંજુરી આપવામાં આવેલ. તે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ ઉપરોક્ત જમીનમાં **''આશીર્વાદ ઉત્સવ''** નાં નામથી ફલેટસ તથા દુકાનોની યોજના સાકાર કરલે છે જેમાં બાંધકામની કામગીરી હાલ ચાલુ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં **''સદરહુ યોજના''** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

(ઇ) સદરહુ યોજના હેઠળ એક તરફવાળાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ''એ'', ''બી'' બ્લોક એમ કુલ ૨ (બે) બિલ્ડીંગ બાંધવાનું પ્રોજેકશન કરેલ છે જે પૈકીના ''એ'' બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર ૭ દુકાનો, પહેલા માળથી બાર માળ (ટોપ ફલોર) નાં ૪૮ ફલેટસનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે. ''બી'' બ્લોકમાં પહેલા માળથી બાર માળ (ટોપ ફલોર)નાં ૪૮ ફલેટસનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.

(એફ) સદર યોજનામાં ''એ''બ્લોકની નીચે બાંધવામાં આવનાર સીંગલ બેઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ ફેસીલીટીની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે.

(એચ) એક તરફવાળાએ સદરહુ યોજના સાકાર કરવા માટે જરૂરી તમામ મંજુરીઓ મેળવેલ છે તેમજ વખતો-વખત જે જે મંજુરીઓની જરૂર ઉપસ્થિત થાય તે તમામ મંજુરીઓ મેળવી યોજના સાકાર કરી આમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી યોજનાની કામગીરી પરિપુર્ણ કરવા એક તરફવાળા બંધાયેલા છીએ.

(આઈ) એક તરફવાળા પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટને રેરા એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ ની જોગવાઈઓ હેઠળ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીસમક્ષ નોંધવવામાં આવેલ છે જે અન્વયે સદર ઓથોરીટી દ્વારા તેને રજીસ્ટ્રેશન નં. ...., તા...../...../....... આપવામાં આવેલ છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન પાછળ **"એનેક્ષર-સી"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.)

(જે) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગેત માલિક કબજેદાર હોવાની રૂઈએ એક તરફવાળા સદરહુ યોજનાનાં અલગ-અલગ ફ્લેટસ તથા દુકાનોનું તેને આનુસંગિક સગવડો સહિત વેચાણ કરવા હક્કદાર થયેલ છે.

(કે) સદરહુ યોજનામાં **બ્લોક "......"** માં **......** **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/ દુકાન નંબર : ...../........, સ.ચો.મી. ....** કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામ વાળી મીલક્ત તથા **સ.ચો.મી. ....** વોશ એરીયા તેમજ **સ.ચો.મી.........** બાલ્કની એરીયા વાળી મિલક્ત તથા યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી.........** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની (જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં "સદરહુ મિલક્ત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન પાછળ **"શીડયુલ-એ"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.) વેચાણ રાખવા માટે બીજી તરફવાળાએ તૈયારી દર્શાવતાં તે અન્વયે એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાતોઘાટોનાં પરિણામ સ્વરૂપે એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને **રૂા............./- કુલ અંકે રૂપીયા .... પુરા**માં સદર મીલક્ત નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની શરતે તથા અન્ય શરતોએ વેચાણ કરવા સંમત્ત થયેલ છે.

(એલ) રેરા ગાઈડ લાઈન પ્રમાણે કારપેટ એરીયા એટલે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતનો નેટ વાપરવાનો વિસ્તાર જેમાંથી જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ પેસેજ, સીડી કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી. પરંતુ રેરા કારપેટ એરીયમાં સદરહુ મીલક્તની આંતરિક દિવાલોનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

(એમ) સદરહુ જમીનમાં તેમજ સદરહુ યોજનાનાં ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ-પરિક્ષણ બીજી તરફવાળાએ પરિપુર્ણ કરી લીધેલ છે તેમજ

સદરહુ યોજનાનાં પ્લાન તેમજ ડિઝાઈન્સ તથા સ્પેશીફિકેશન કે જે એક તરફવાળાનાં આર્કીટિક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે તમામનું પણ નિરીક્ષણ-પરિક્ષણ બીજી તરફવાળાએ પરિપુર્ણ કરી લીધેલ છે તેમજ રેરા એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ ની જોગવાઈઓ હેઠળનાં જરૂરી દસ્તાવેજો પણ બીજી તરફવાળાએ જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તે તમામ બાબતો અંગે બીજી તરફવાળાને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(એન) *એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદરહુ જમીનનાં ટાઈટલ સંબંધિત દસ્તાવેજોની તથા રેવન્યુ રેકર્ડની તથા મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજા ચીઠ્ઠીની, યોજનાનાં ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ તથા રીપોર્ટની નકલો આપેલ છે જે તમામ બીજી તરફવાળાએ જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તેમજ પ્રોજેક્ટની યાને કે સદરહુ યોજનાની સ્થળ ઉપર જે કામગીરી ચાલુ છે તે પણ બીજી તરફવાળાએ સ્થળ ઉપર આવી જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તે તમામ બાબતો અંગે બીજી તરફવાળાને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.*

(ઓ) *આ બાનાખત અગાઉ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને સદરહુ મીલક્તનાં બાનામાં તથા અવેજ પેટે મળી* **કુલ્લે રૂા............/- અંકે રૂપિયા ....પુરા** *નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે.*

સદરહુ મીલકતનાં બાનામાં તથા અવેજ પેટે રૂપિયા પહોંચ્યાની વિગતે જે....

રૂા............./-	*અંકે રૂપીયા ....પુરાનો ચેક નંબર : .... તા. ..../...../૨૦.... ના રોજનો .... બેંક, ... શાખાનો તમો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાનાં નામે આપેલ છે તે.*
રૂા............./-	*અંકે રૂપીયા ....પુરાનો ચેક નંબર : .... તા. ..../...../૨૦.... ના રોજનો .... બેંક, ... શાખાનો તમો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાનાં નામે આપેલ છે તે.*
રૂા............/-	**અંકે રૂપીયા ....પુરા**

એ રીતે સદરહુ મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરારમાં બાનામાં તથા

અવેજ પેટે **રૂા............/-અંકે રૂપીયા ....પુરા** ઉપરની વિગતે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી પુરા કરી લીધા છે જે એક તરફવાળાને મળ્યાનું કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ જેની આથી આ પહોંચ છે. સદરહુ કામ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચામ કિંમતના અવેજમાં મજરે આપવાની છે અને રહેશે. બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાની બાકી રકમ નક્કી કરેલ શરતોએ તથા નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની તૈયારી દર્શાવતાં તેમજ બાંહેધરી આપતાં આજરોજ આ બાનાખતનો કરાર એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરી આપેલ છે તેની સામે નક્કી થયા પ્રમાણેની સમયમર્યાદામાં એક તરફવાળાને ચુકવા આપવાની તૈયારી દર્શાવતા તેમજ બાંહેધરી આપતાં આજરોજ આ બાનાખતનો કરાર એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરી આપેલ છે તેની સામે નક્કી થયા પ્રમાણેની સમયમર્યાદામાં યોજનાની બાંધકામની કામગીરી પરિપુર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવી સદરહુ મીલક્તનો પાકો રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ કરી આપી સદરહુ મીલક્તનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવાની એક તરફવાળા આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

સદર "આશીર્વાદ ઉત્સવ" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનાં મંજુર થયેલા પ્લાનો મુજબ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુમાં જણાવે છે કે, બ્લોક નંબરઃ એ ના પહેલા માળ ના ફલેટ નંબર ૧૦૧ થી ૧૦૪ આગળ ટેરેસ એરીયા મળેલ છે. તે બ્લોક નંબર : એ નાપહેલા માળના ફલેટ નંબર ૧૦૧ થી ૧૦૪ ના મેમ્બરને એલોટ કરવામાં આવેલ છે તેમજ તેના વપરાશ કરવાના હક્કો જે તે ફ્લેટના સભ્યોને કોઈપણ પ્રકારનું પાકુ બાંધકામ નહી કરવાની શરતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હેતુથી કબજા હક્કે એલોટ કરેલ છે.

બાનાખતની શરતો નીચે મુજબ છે :-

૧.૧ સદરહુ યોજનામાં **બ્લોક "......"** માં ...... **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નંબર : ...../........, સ.ચો.મી. ....** કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામ વાળી મીલક્ત તથા **સ.ચો.મી. ....** વોશ એરીયા તેમજ **સ.ચો.મી.........** ટેરેસ એરીયા વાળી મિલક્ત તથા યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી.........** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો સહિતની

એક તરફવાળાને **રૂા............./- કુલ અંકે રૂપીયા .... પુરા***માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ યોજનાનો લે-આઉટ પ્લાન તથા ફલોર પ્લાન આ સાથે* **''એનેક્ષર''** *થી બીડેલ છે.*

૧.૨ *સદરહુ મીલકતની કુલ કિંમત* **રૂા............./- કુલ અંકે રૂપીયા .... પુરા** *નક્કી કરવામાં આવેલ છે જેને હવે પછી સદરહુ મીલકતની* **''ટોટલ પ્રાઈસ''** *એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.*

વિવરણ :-

(એ) *સદરહુ મીલક્તની ટોટલ પ્રાઈસમાં બુકિંગ એમાઉન્ટનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.*

(બી) *સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તથા એકસ્ટ્રા વર્ક ચાર્જીસ (જો એકસ્ટ્રા વર્ક કરાવેલ હોય તો) નો સમાવેશ થોત ન હોઈ તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે.*

(સી) *સદરહુ મીલક્તને પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે દરમ્યાનમાં જો કોઈ ટેક્ષ સ્ટ્રકચરમાં ફેરફાર આવે અને/અગર કોઈ નવા ટેક્ષિસ ઉમેરાય તો તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે.*

(ડી) *એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પેમેન્ટ ડયુ થાય તે અગાઉ જાણ કરવાની રહેશે તે અન્વયે જાણ થયેથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસનાં સમયગાળામાં બીજી તરફવાળાએ નિર્ધારીત રકમ કરવેરા સહિતનું પેમેન્ટ કરી દેવાનું રહેશે.*

(ઈ) *સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓનો સમાવેશ થઈ જાય છે.*

૧.૩ *સદરહુ યોજના અંતર્ગત યોગ્ય ઓથોરીટીને ચુકવવા પાત્ર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં જો વધારો આવે તે સંજોગોમાં સિવાય સદર ટોટલ પ્રાઈસ તમામ પ્રકારનાં વધારાથી મુક્ત છે. આમ જો સદરહુ યોજના અંતર્ગત યોગ્ય ઓથોરીટીને ચુકવવા પાત્ર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં જો વધારો આવે તો તેની લેખિત જાણ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત ચુકવવાની રહેશે. પરંતુ તે અન્વયે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વધારાની રકમ ચુક્વ્યાનાં પુરાવા પુરા પાડવાનાં રહેશે.*

૧.૪ *સદરહુ મીલક્તની નક્કી કરેલ ટોટલ પ્રાઈસ પૈકીની આ બાનાખતમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની ચુકવાઈ ગયેલ રકમ ઉપરાંતની ચુકવવાની બાકી વેચાણ અવેજની રકમ*

બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને **"શીડયુલ-બી"** માં દર્શાવેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧.૫ સદરહુ મિલકતનાં કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા એક તરફવાળાએ ચકાસેલ છે અને મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ બીજી તરફવાળાને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) સુધીની વધઘટ હોયતો તેની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને બંન્ને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટના નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ બીજી તરફવાળા દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમનાં દિવસથી ગણાતા વાર્ષિક માર્જીનલલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર) + ૨% વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫(પિસ્તાલીસ) સુધીમાં એક તરફવાળાએ પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તેવા વધારાનાં ક્ષેત્રફળની રકમ બીજી તરફવાળાએ મજકુર યુનીટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીનાં જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારનાં એક તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

૧.૬ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને વધુમાં જણાવે છે કે, સદરહુ યોજનાની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૩૯૮૮.૮૦ સમચોરસમીટર છે, અને એકતરફવાળાએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં સદરહુ યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૫૯૭૨.૯૬ સમચોરસમીટર ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, અને એકતરફવાલા સદરહુ યોજનામાંથી સદરહુ જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૫૯૭૨.૯૬ સમચોરસમીટરનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે, અને એલોટીએ

સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને એકતરફવાળાએ કરવાના સદરહુ મીલકતના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત એકતરફવાલાને મળેલ છે.

૧.૭ સદરહુ યોજનાનાં પાર્કિંગ ડિસીપ્લીન સંબંધિત બીજી તરફવાળાનાં જે કોઈ બાંહેધરીઓ, સોગંદનામા અન્ડરટેકીંગ વિગેરેની જરૂર ઉપસ્થિત થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ વખતો-વખત કોઈપણ જાતનાં વાંધા-તકરાર વગર લખી આપવાનાં છે અને તે મુજબ વર્તવાનું રહેશે.

૧.૮ આ કરારમાં જે કોઈ વિપરીત લખાણ છે તે સિવાયનાં સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા સદરહુ મીલકત તથા તેને આનુસંગિક નીચે પ્રમાણેનાં હક્કો ભોગવવા હક્કદાર રહેશે જેની વિગત :-

(એ) સદરહુ મીલકતનો સ્વતંત્ર માલિકી કબજો હક્ક.

(બી) સદરહુ યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં વરાડે પડતાં વપરાશી હક્કો (પરંતુ તે હક્કો ભોગવવા માટે નિર્ધારીત મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ સમયસર ચુકવવાનાં રહેશે.)

(સી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં યોજનાની જમીનની કિંમત તથા કન્સ્ટ્રકશન કોસ્ટ તથા યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અન્વયે થયેલ ખર્ચ તથા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ તથા નિતિ-નિયમો મુજબ આપવાની થતી સુખ-સુવિધાઓ અન્વયે થનાર ખર્ચનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

૧.૯ સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપતા અગાઉ એક તરફવાળા સદરહુ મીલકત ઉપર જે કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કરવેરા, પ્રોપર્ટી ટેક્ષ, ઈલેક્ટ્રીક બિલ વિગેરે બાકી હોય તે ચુકતે ભરપાઇ કરી બીજી તરફવાળાને સદરહુ મીલક્તનો કબજો એક તરફવાળાએ સોંપવાનો રહેશે ત્યારપછીનાં તેવા તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કરવેરા, પ્રોપર્ટી ટેક્ષ, ઈલેક્ટ્રીક બિલ વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૨. ટોટલ પ્રાઈસની ચુકવણીની પદ્ધતિ :-

૨.૧ ટોટલ પ્રાઈસની ચુકવણી બીજી તરફવાળાએ ચેક, પે-ઓર્ડર, ડીમાન્ડ ડ્રાફટ, બેંકર્સ ચેક અને/અગર ઓનલાઈન પદ્ધતિથી કરી શકાશે. જે ચુકવણી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ નિર્ધારીત સમયમાં કરવાની રહેશે અને ચુકવણીમાં વિલંબ થાય તો

એસ.બી.આઇ.નાં એમ.સી.એલ.આર. (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ) + વાર્ષિક ૨% વ્યાજ સાથે ચુકવણી કરવાની રહેશે.

૨.૨ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે વિલંબીત ચુકવણી ઉપર વ્યાજ લેવાનાં હક્ક ઉપરાંત આ કરારમાં દર્શાવેલ વિગતે બાનાખત રદ્દ કરવાનાં હક્કો એક તરફવાળાનાં અબાધિત રહેશે.

૩. કાયદાનું પાલન :-

૩.૧ જો બીજી તરફવાળા ભારત બહારનાં નિવાસી (એન.આર.આઇ.) હોય તો તે અન્વયે ફોરેન એકસચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ-૧૯૯૯, રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા એક્ટ, રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન તથા તે અન્વયે જે કોઇ સુધારા-વધારા કાયદાઓમાં આવે તે લાગુ પડશે તે મુજબ જે કોઇ કાર્યપદ્ધતિ અપનાવવાની હોય તે બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત અપનાવવાની રહેશે.

૩.૨ ઉપરોક્ત બાબતે એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. બાનાખત થયા બાદ જો બીજી તરફવાળાનાં રેસીડેન્સીયલ સ્ટેટસમાં ફેરફાર આવે તો તેવા સંજોગોમાં પમ ઉપરોકત બાબતનું પાલન બીજી તરફવાળાએ કરવાનું છે અને રહેશે.

૪. બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને જે કોઇ રકમો ચુકવે તે તમામ રકમો એક તરફવાળા પોતાની ઈચ્છા મુજબનાં હેડ હેઠળ જમા લઇ શકશે તે અન્વયે બીજી તરફવાળા કોઇ વાંધો-તકરાર લેવા હક્કદાર રહેશે નહીં.

૫. બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને પેમેન્ટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ નિર્ધારીત સમયે નિર્ધારીત પેમેન્ટ આપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે તેવી જ રીતે એક તરફવાળા ટોટલ પ્રાઇસ ચુકતે વસુલ આવી ગયેલ હોય તેવા સંજોગોમાં નિર્ધારીત સમય સદરહુ મીલક્તનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી સદરહુ મીલક્તનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. તે રીતે સમયમર્યાદા આ બાનાખતનાં કરારનો મહત્વનો મુદ્દો છે.

૬. યોજનાની બાંધકામની કામગીરી :-

૬.૧ સદરહુ મીલકતનાં ફલોર પ્લાન તથા સદરહુ યોજનાનાં લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે બીજી તરફવાળાએ જાઇ-ચકાસી લીધેલ છે તેમજ આ બાનાખત અન્વયેનાં પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ સ્ટેજ વાઇસ પેમેન્ટ કરવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. એક તરફવાળાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સરકારશ્રીનાં ધારા-ધોરણ મુજબ તથા

((૧૧)):::::

જી.ડી.સી.આર.નું પાલન કરી બાંધકામની કામગીરી પરિપુર્ણ કરવાની રહેશે.

૬.૨ સરકારશ્રી દ્વારા તથા લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઇ નીતિ-નિયમો લાગુ કરેલ હોય અને/અગર લાગુ કરવામાં આવે તેવા તમામ નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે. તદઉપરાંત સદરહુ મીલક્તનો કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપતા અગાઉ એક તરફવાળાએ બી.યુ.પરમીશન મેળવી લેવાની રહેશે.

૬.૩ સદરહુ યોજનાનાં બાંધકામમાં કે પ્લાનીગમાં જરૂર જણાયેથી નાનો-મોટો ફેરફાર કરવા એક તરફવાળા હક્કદાર રહેશે પરંતુ તે અંગેની અગાઉથી જાણ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરી દેવાની રહેશે જે અંગેની બીજી તરફવાળા કોઇ તકરાર ઉપસ્થિત કરવા હક્કદાર રહેશે નહીં.

૭. સદરહુ મીલક્તનાં કબજા સોંપણી બાબત :-

૭.૧ એક તરફવાળાએ યોજનાની બાંધકામની કામગીરી પરિપુર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન **તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૬** સુધીમાં મેળવી આપવાની રહેશે તેમજ તે રીતે બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી ૧૫ (પંદર) દિવસનાં સમયગાળામાં બીજી તરફવાળાનાં બાકીનાં અવેજની ચુકવણી કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લેવા માટે તથા સદરહુ મીલક્તનો કબજો સંભાળી લેવા માટે એક તરફવાળાએ જાણ કરી દેવાની રહેશે.

૭.૨ કુદરતી આપત્તિ, યુદ્ધ, કટોકટી, પુર, વાવાઝોડુ, ભુકંપ વિગેરે જેવી કંટ્રોલ બહારની પરિસ્થિતિને લઈને જો બાંધકાની કામગીરી વિલંબીત થાય તો તેને વિલંબ ગણવામાં આવશે નહીં.

૭.૩ એક તરફવાળા જો **તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૬** સુધીની સમયમર્યાદામાં બાંધકામની કામગીરી પરિપુર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવી મીલક્તનો કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો વિલંબીત સમય પુરતું ચુકવેલ રકમ ઉપર એસ.બી.આઇ.નાં એમ.સી.એલ.આર. + વાર્ષિક ૨% લેખે વ્યાજ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

૭.૪ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગેત બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી દિન ૧૫ (પંદર)માં એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ મીલક્તનો કબજો સંભાળી લેવા જણાવ્યેથી ચુકવવાની બાકી સંપુર્ણ રકમ **(ટોટલ**

પ્રાઈસ પૈકીની બાકી તથા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ) બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે પરંતુ જો બીજી તરફવાળા વેચાણ દસ્તાવેજ ન પણ કરાવવા ઈચ્છે તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ઉપરોક્ત તમામ રકમ પુરેપુરી ચુકવી આપવાની રહેશે જે અન્વયે વિલંબ થયેથી બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને એસ.બી.આઈ.નાં એમ.સી.એલ.આર. + વાર્ષિક ૨% લેખે વ્યાજ ચુકવવા જવાબદાર થશે. તદઉપરાંત જો બીજી તરફવાળા ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગેત મીલક્તનો કબજો સંભાળે નહીં તો પણ બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને તેવા સમય પુરતા પણ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવા જવાબદાર થશે.

૭.૫ સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપતી વખતે જરૂરી તમામ પ્લાન વિગેરે ડોક્યમેન્ટસની નકલો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સોંપવાની રહેશે.

૭.૬ જો કોઈપણ સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા એલોટમેન્ટ કેન્સલ કરવા ઈચ્છે તો તેવા સંજોગોમાં ટોટલ પ્રાઈસની ૧૦ (દસ) ટકા રકમ ફોરફીટ કરી બાકીની રકમ કેન્સલેશન અંગેની લેખિત જાણ બીજી તરફવાળા કરે ત્યારથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં એક તરફવાળાએ પરત કરી દેવાની રહેશે. પરંતુ તે અન્વયે બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કેન્સલ કરાવી આપવું રહેશે.

૭.૭ નુકશાની વળતર :-

જો સદરહુ જમીન /યોજના/મીલકતનાં ટાઈટલ ડીફેક્ટીવ હોવાનાં કારણે બીજી તરફવાળાને નુકશાન જાય તો નુકશાની (સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસની અંદર હોય તે રીતેની) એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ચુકવવા જવાબદાર ઠરશે. પરંતુ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે કુદરતી આપત્તિ અન/અગર કાબુ બહારનાં સંજોગોને લઈને જો પ્રોજેક્ટ પડતો મુકવો પડે તો તેવા સંજોગોમાં માત્ર વસુલ લીધેલી રકમ બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળાએ વગર વ્યાજે પરત આપી દેવાની રહેશે તે અંગે બીજી તરફવાળા કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં.

૮. એક તરફવાળાની જવાબદારીઓ તથા બાંહેધરીઓ :-

૮.૧ સદરહુ યોજના / જમીન /મીલકતનાં રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે.

૮.૨ સદરહુ યોજના અંતર્ગત જે કોઈ કાયદાકીય પરવાનગીઓ જરૂરીયાત હોય તે તમામ એક તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે.

૮.૩ સદરહુ મીલકત ઉપર કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થાનો કે બેંકનો કે કોઈ ખાનગી વ્યક્તિ, પેઢી, સંસ્થાનો કોઈ બોજો આવેલ નથી.

૮.૪ સદરહુ યોજના/જમીન/મીલક્ત ઉપર કોઈ લીટીગેશન કોઈ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૮.૫ સદરહુ યોજના સંબંધિત મેળવેલ તમામ પરવાનગીઓ હાલમાં અસ્તીત્વમાં છે જે મુજબ એક તરફવાળા વર્તાવાની બાંહેધરી આપે છે.

૮.૬ એક તરફવાળા આ બાનાખત કરવા માટે કાયદેસર રીતે સક્ષમ છે.

૮.૭ સદરહુ મીલકત એક તરફવાળાએ અન્ય કોઈને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ નથી કે તે અંગેના કોઈ લખાણો કરી આપેલ નથી.

૮.૮ સદરહુ મીલક્તનાં વેચાણ ઉપર કોઈ પ્રતિબંધ કોઈપણ ઓથોરીટી, કોર્ટ દ્વારા લાદવામાં આવેલ નથી.

૮.૯ સદરહુ મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે એક તરફવાળા મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપી દેશે.

૮.૧૦ સદરહુ મીલકત કોઈ એચ.યુ.એફ. પ્રોપર્ટી નથી કે સદરહુ મીલકત એક તરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો હક્ક-દાવો આવેલ નથી.

૮.૧૧ સદરહુ યોજના અંતર્ગત જે કોઈ કરવેરા, ચાર્જીસ, દંડ વિગેરે લાગતી-વળગતી ઓથોરીટીને ચુકવવાનાં થાય તે એક તરફવાળાએ સમયસર ચુકવી દેવાના રહેશે.

૮.૧૨ સદરહુ યોજનાની બાંધકામની કામગીરી સામે કોઈપણ લાગદી-વળગતી ઓથોરીટી દ્વારા બાંધકામ બંધ કરવા માટેની કે બાંધકામની ગેરકાયદેસરતા બાબતની કોઈ નોટીસ એક તરફવાળાને બજેલ નથી.

૯. બીજી તરફવાળાની જવાબદારીઓ તથા બાંહેધરીઓ :-

બીજી તરફવાળાએ નીચે પ્રમાણેનાં નિયમોનું પાલન કરવાની બાંહેધરી તથા ખાત્રી આપતાં સદરહુ મીલકત એક તરફવાળાએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે નિયમો નીચે મુજબ છે :-

૯.૧ એક તરફવાળાને તથા સર્વિસ સોસાયટીનાં યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સ માટે પુરતો સાથ-સહકાર બીજી તરફવાળાએ આપવાનો છે અને રહેશે.

૯.૨ એક તરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સ માટે જે કોઈ નિતિ-નિયમો બનાવવામાં આવે તથા અમલમાં મુકવામાં આવે તે તમામનો તથા જે કોઈ ઠરાવો તથા બાયલોઝ પસાર કરવામાં આવે તે તમામનું બીજી તરફવાળાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.

૯.૩ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારબાદ જ્યારે પણ કોમન યુટીલીટીઝની જાળવણી તથા રીપેરીંગ માટે એક તરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટીનાં પ્રતિનિધિ અને/અગર ટેકનિકલ પર્સનને સદરહુ મીલકતમાં પ્રવેશ કરી કામ કરવાની જરૂર પડે તો બીજી તરફવાળાએ તેઓને પ્રવેશ કરી કામગીરી કરવા માટે પુરતો સહકાર આપવાનો રહેશે.

૯.૪ એક તરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ઉઘરાવવામાં આવે તે વરાડે પડતાં બીજી તરફવાળાએ સમયસર ચુકવા આપવાના છે અને રહેશે.

૯.૫ બીજી તરફવાળાએ પાર્કિંગ એરીયામાં કોઈ કાચુ-પાકુ બાંધકામ કે દબાણ બીજી તરફવાળાએ કરવાનું નથી કે ભાગલા કરવાના નથી.

૯.૬ બીજી તરફવાળાએ યોજનાનાં કોમ એરીયામાં કોઈ કચરો ફેંકવાનો નથી કે ગંદકી થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી.

૯.૭ બીજી તરફવાળાએ ગટર લાઈનમાં ચોકઅપ થઈ જાય કે અટકી જાય તેવું કોઈ પદાર્થ નાંખવાનો નથી.

૯.૮ સદરહુ મીલકતમાં બીજી તરફવાળાએ જવલનશીલ કે તુરંત સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ કે ઈન્ડસ્ટ્રીયલ વપરાશમાં લેવાતું કોઈ કેમિકલ કે પ્રવાહી રાખવાનું નથી.

૯.૯ સદરહુ યોજનાનાં આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ કરવાનું નથી અને જો તેવુ કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો તેને લઈને જે કોઈ નુકશાન થયેલ હશે તે તમામ નુકશાની બીજી તરફવાળા પાસેથી વસુલ લેવા એક તરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે. વધુમાં તેવા સંજોગોમાં કાયદા મુજબ નિર્ધારીત વોરંટી પિરીયડ લાગુ પડશે નહીં.

૯.૧૦ સદરહુ મીલકતની આજુબાજુનો જે કોઈ કોમન એરીયા આવેલ હોય તે કોમન એરીયામાં કોઈ દબાણ કે કાચુ યા પાકુ બાંધકામ બીજી તરફવાળાએ કરવા-

કરાવવાનું નથી અને જો તેવું કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો કોઈપણ જાતની નોટીસ કે તક આપ્યા વગર તેવું બાંધકામ/દબાણ દુર કરવા એક તરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હકક્દાર થશે. તે અંગેનું જે કોઈ ખર્ચ થાય તે બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનું રહેશે.

૯.૧૧ સદરહુ યોજનાની દુકાન/શોપ્સ વાળી મીલકતનો ફકત વાણીજય હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેવી જ રીતે યોજનાની રેસીડેન્સીયલ ફલેટવાળી મીલક્તનો ફક્ત રહેણાંક હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તે સિવાયનો કોઈપણ ઉપયોગ અનધિકૃત ગણવામાં આવશે જે બંધ કરાવવા માટે એક તરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી કાયદેસર રીતે હક્કદાર રહેશે. વળી સદરહુ મીલકતમાં આજુબાજુવાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કે ઉપયોગ કરવાનો નથી અને જો તેવું કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો કોઈપણ જાતની નોટીસ કે તક આપ્યા વગર તેવો ઉપયોગ બંધ કરાવવા એક તરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે.

૯.૧૨ સદરહુ મીલકતમાં જો કોઈ આંતરિક ફેરફાર બીજી તરફવાળા કરવા ઈચ્છે તો એક તરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી લીધા બાદ જ તેવો ફેરફાર કરી શકાશે જે પુર્વ મંજુરી આપવા યોગ્ય હશે તો જ આપવામાં આવશે તે અંગે બીજી તરફવાળા કોઈ દબાણ ઉભું કરી શકશે નહીં.

૯.૧૩ યોજનાનાં કોમન વપરાશની જગ્યામાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાહન ઉભું કરવાનું નથી કે અન્ય સભ્યને અડચણ થાય તે રીતેનું કોઈ દબાણ કરવાનું નથી.

૯.૧૪ સદરહુ યોજનાનું નામ **''આશીર્વાદ ઉત્સવ''** રાખવામાં આવેલ છે જે નામમાં કોઈપણ ફેરફાર ભવિષ્યમાં કરવાનો નથી.

૯.૧૫ સદરહુ મીલકતને બીજી તરફવાળાએ કાયમી ધોરણે ઈન્સ્યોર્ડ રાખવાની રહેશે જે અંગે પ્રીમીયમની નિયમિત ચુકવણી બીજી તરફવાળાએ કરતા રહેવાની રહેશે.

૯.૧૬ સદરહુ મીલકતમાં બીજી તરફવાળા કોઈ તોડફોડ કે સિવિલ રાહે ફેરફાર કરે જેને લઈને ભવિષ્યમાં ભેજ આવે કે પાણી ચુહે કે લીકેજ થાય કે પ્લાસ્ટરમાં તીરાડો પડે કે વરસાદી પાણી મીલકતમાં પ્રવેશે તે અંગે બીજી તરફવાળાએ એક

તરફવાળાને જવાબદાર ઠરાવવાનાં નથી.

૯.૧૭ સદરહુ યોજનામાં નીતિ-નિયમ મુજબની ફાયર સેફટી સીસ્ટમ એક તરફવાળાએ લગાવી આપેલ છે જે બીજી તરફવાળા તથા યોજનામાં તમામ સભાસદો સતત કાર્યશીલ હાલતમાં રાખવાની છે અને તે અંગેના લાયસન્સ નિયમિત રીન્યુ કરાવવાનાં રહેશે.

૯.૧૮ બીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનો નિર્ધારીત પાર્કિંગ એરીયામાં જ પાર્ક કરવાના રહેશે.

૯.૧૯ બીજી તરફવાળાએ જો સદરહુ મીલકત ઉપર લોન કે નાણાંકીય બોજો ઉભો કરેલ હોય તો તે ચુકવવા માટે બીજી તરફવાળા એકલા હક્કદાર રહેશે તે અંગે એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૯.૨૦ બીજી તરફવાળા સદરહુ મીલકતમાં કોઇ ગેરકાયદેસર કે ગુનાહિત પ્રવૃત્તિ કે ધંધો કરે તો તેને લઈને ઉભી થનાર તમામ કાયદાકીય જવાબદારી બીજી તરફવાળાની એકલાની રહેશે.

૯.૨૧ એક તરફવાળાએ સદરહુ યોજનામાં સારી કંપનીની લીફટ ઈન્સ્ટોલ કરેલ છે જે લીફટનો બીજી તરફવાળાએ સાચવીને ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમજ તેમાં ગંદકી થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તથા લીફટએ લીફટ બનાવનાર કંપની દ્વારા બનાવવામાં આવેલ મશીન હોઈ તેમાં કોઈ યાંત્રિક ખામી ઉભી થાય અને તેને લઈને કોઈ અકસ્માત યા મુત્યુ નીપજે તો તે અંગે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવવાના નથી. ભવિષ્યમાં લીફટ અંગેના લાયસન્સ યોજનાનાં સભાસદોએ નિયમિત રીન્યુ કરાવવાનાં રહેશે.

૯.૨૨ એક તરફવાળાએ બનાવેલ સર્વિસ સોસાયટીનાં સભાસદ તરીકે બીજી તરફવાળાએ તે સર્વિસ સોસાયટીનાં નેજા હેઠળ જ જે તે હોદ્દેદારોને યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ કરવા દેવાનું રહેશે તે અન્વયે બીજી તરફવાળાએ કોઈ અલગ સોસાયટી કે મંડળી સ્થાપવા પ્રયત્ન કરવાનો નથી.

૯.૨૩ બીજી તરફવાળા જો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવામાં વિલંબ કરે તો વિલંબીત સમય પુરતુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ઉપર માસિક ૨ (બે) ટકા લેખે વ્યાજ ચુકવવા જવાબદાર ઠરશે.

૧૦. શરતોનાં ભંગ અંગે :-

૧૦.૧ કુદરતી આપત્તિ અને/અગર કાબુ બહારનાં સંજોગો સિવાયની પરિસ્થિતિમાં

નીચે દર્શાવેલ કૃત્યો બદલ એકતરફવાળાએ શરતોનો ભંગ કરેલો ગણાશે :-

(એ) એક તરફવાળા નિર્ધારીત સમયમાં બાંધકામની કામગીરી પરિપુર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવી સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો "રેડી પઝેશન ટુ યુઝ" કન્ડીશનમાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો.

(બી) એક તરફવાળા યોજનાની કામગીરી પડતી મુકે તો.

૧૦.૨ જો એક તરફવાળા તરફે શરતભંગ થાય તો :-

(એ) બીજી તરફવાળાએ તે અંગેની જાણ થયેથી અવેજની ચુકવણી જ્યાં સુધી શરતભંગ દુર ન થાય ત્યાં સુધી રોકી દેવાની રહેશે.

(બી) બીજી તરફવાળા કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર રહેશે. જેના પરિણામ સ્વરૂપે એક તરફવાળાએ વસુલ લીધેલ સંપુર્ણ રકમ વ્યાજ સહિત કરાર રદ્દ થયાનાં ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં ચુકવી આપવાનાં રહેશે. જો બીજી તરફવાળા કરાર રદ્દ કરવા ન ઈચ્છે તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય પુરતો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને નિર્ધારીત દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૦.૩ બીજી તરફવાળાએ નીચેનાં સંજોગોમાં શરતોનો ભંગ થયેલો ગણાશે

(એ) બીજી તરફવાળા તેઓનું ચુકવવા પાત્ર રકમની ઉત્તરોત્તર બે વાર માંગણી થવા છતાં જે તે બાકી ઈનસ્ટોલમેન્ટની ચુકવણી સમયસર કરવામાં નિષ્ફળ જાય યા વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમય પુરતું નિર્ધારીત દરે વ્યાજ ચુકવવા તેઓ જવાબદાર રહેશે.

(બી) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે કરવામાં આવેલ માંગણીનાં ૪ (ચાર) માસનાંસમયગાળામાં જો જે તે બાકી ઈન્સટોલમેન્ટની ચુકવણી કરવામાં બીજી તરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા પોતાની મનસુફી મુજબ બીજી તરફવાળાનું એલોટમેન્ટ તથા આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરી સદરહુ મીલકતનું વેચાણ પોતાની ઈચ્છા મુજબ કરવા એક તરફવાળા હક્કદાર થશે.

૧૧. સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અંગે :-

સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી ૩ (ત્રણ) માસનાં સમયગાળામાં સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકતે વસુલ લઈ કરી આપવાનો છે અને રહેશે.

((૧૮)):::::

તે રીતે બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી ઉપર દર્શાવ્યા પ્રમાણે ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેની જાણ કરે ત્યારે બનતી ત્વરાએ ઉપરોક્ત ૩ (ત્રણ) માસનાં સમયગાળામાં બીજી તરફવાળાએ ટોટલ પ્રાઈસ પૈકીનાં તથા આનુસંગિક ચુકવવાનાં બાકી તમામ નાણાં એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાનાં છે અને રહેશે તે તમામ રકમો વસુલ મળ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવી દેવાની રહેશે. તે તમામ રકમો વસુલ મળ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને રહેશે.

૧૨. સદરહુ યોજના / મીલકતનું મેઈન્ટેનન્સ :-

૧૨.૧ સદરહુ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સની જવાબદારી જ્યાં સુધી એક તરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને ન સોંપે ત્યાં સુધી તે જવાબદારી એક તરફવાળાનાં શીરે રહેશે તે અન્વયે એક તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને સમયસર ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૨.૨ સદરહુ યોજનાનો યોગ્ય રીતે વહીવટ વ્યવસ્થા જળવાઈ રહે તે હેતુથી એક તરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી બનાવી તેની નોંધણી ગુજરાત રાજ્યનાં સહકારી ગૃહ મંડળીનાં કાયદા હેઠળ કરાવવાનાં છીએ જે મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીનાં બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે તેમજ તે મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ નીતિ-નિયમો ઘડી અમલમાં મુકવામાં આવે તેમજ જો કોઈ ઠરાવો કરવામાં આવે તે તમામનું ચુસ્તપણે પાલન બીજી તરફવાળાએ કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સનો વહીવટ એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને સોંપે ત્યારબાદ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ વહીવટી ફાળાની રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ રકમો નિયમિતપણે બીજી તરફવાળાએ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તદઉપરાંત જ્યાં સુધી મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી એક તરફવાળા જે રકમ વહીવટી ફાળા તરીકે નક્કી કરીએ તેની સદરહુ મીલકત પરત્વે વરાડે પડતી રકમ બીજી તરફવાળો નિયમિતપણે એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનાનો વહીવટ જ્યારે એક તરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ

સોસાયટીને સોંપીએ ત્યારે મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટનાં સભ્યો પાસેથી ઉઘરાવેલ નાણાં મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીમાં એક તરફવાળા જમા કરાવવાની આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

૧૨.૩ યોજનાનાં બીજી તરફવાળા સહિતનાં સભાસદો ઉપરોક્ત મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી સિવાયની અન્ય કોઈ સોસાયટી કે બોડીની રચના કરી શકશે નહીં. તેઓ તમામે એક તરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીનાં નેજા હેઠળ જ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સની કામગીરી હાથ ધરવાની રહેશે.

૧૨.૪ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાનાં શીરે રહેશે.

૧૩. ડીફેકટ લાયાબિલીટી :-

સદરહુ યોજનાની બાંધકામની કામગીરી પરિપુર્ણ થઈ ગયા બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષનાં સમય દરમ્યાન સદરહુ મીલકતનાં બાંધકામ અંગે કોઈ ડીફેકટ ધ્યાન ઉપર આવે તો તે અંગેની લેખિત જાણ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે તે રીતેની જાણ એક તરફવાળાને થયેથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં ઉપરોક્ત ડીફેકટ એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ એક તરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપ્યા બાદ જો બીજી તરફવાળાએ સિવિલ રાહે સદરહુ મીલકતમાં ફેરફાર કરેલ હોય અને તેને લઈને ઉપરોક્ત ડીફેક્ટ સર્જાયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં ડીફેકટ દુર કરવાની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહીં. તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે. વધુમાં જો આવા સિવિલ રાહે કરવામાં આવેલ ફેરફારને લઈને જો સ્ટ્રકચરની સ્ટેબીલીટી જોખમાય તો તેવા સંજોગોમાં તેને લઈને જો સ્ટ્રકચરની સ્ટેબીલીટી જોખમાય તો તેવા સંજોગોમાં તેને લઈને જે કોઈ નુકશાન યા અકસ્માત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

નીચેના સંજોગોમાં પણ જો કોઈ ડીફેકટ ઉત્પન્ન થશે તો તે અંગે એક તરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહિ.

(એ) જો કોઈ ડીફેકટ એકતરફવાળાનાં ફોલ્ટનાં કારણે જનરેટ ન થઈ હોય અને / અગર કુદરતી આપત્તીનાં કારણે જનરેટ થઈ હોય તેવા સંજોગોમાં.

(બી) જો કોઈ ડીફેક્ટ ખરાબ/અયોગ્ય/અન અધિકૃત વપરાશનાં કારણે જનરેટ થઈ હોય તો તેવા સંજોગોમાં.

(સી) જો કોઈ માલ મટીરીયલનાં આકાર, સાઈઝ, થીકનેશ અને/અગર કલરમાં માઈનોર ફેરફાર હોય તો તેને ડીફેક્ટ ગણવામાં આવશે નહિ.

(ડી) જે માલ મટીરીયલ અન્વયે તથા સર્વિસ અંગે પ્રોડકટ સપ્લાયર દ્વારા અને/અગર સર્વિસ પ્રોવાઈડર દ્વારા જેટલા સમયની ગેરંટી-વોરંટી એક તરફવાળાને આપવામાં આવેલ હશે તેટલી ગેરંટી એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને હસ્તાંતરીત કરશે. તેનાથી વધારાનાં સમય માટે એક તરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહિ.

(ઈ) મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી તથા યુનિટ હોલ્ડર્સ તેઓને પ્રોડકટ સપ્લાય દ્વારા અને /અગર સર્વિસ પ્રોવાઈડર દ્વારા આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલ પ્રમાણે વર્તવા જવબાદાર રહેશે.

(એફ) જો કોઈ યુનિટ હોલ્ડર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજમાં નક્કી થયા વિરૂધ્ધનું વર્તન કરશે તો તેવા સંજોગોમાં.

(જી) બીજી તરફવાળા તેઓને આપવામાં આવેલ યુનિટનાં કોલમ, બીમ વિગેરેમાં અને/અગર તેનાં કોઈ ફીટીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કે ફેરફાર કરશે તો તેવા સંજોગોમાં.

(એચ) બીજી તરફવાળા તેઓને આપવામાં આવેલ યુનિટ (બાથરૂમ, ટોયલેટ, કીચન સહિત)નાં કે તેની બહારની કોઈપણ જગ્યામાં પ્લમ્બીંગ રીલેટેડ, ફીટીંગ્સ, પાઈપ્સ, વોટર સપ્લાય-ડ્રેનેજ કનેક્શન વિગેરેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં ફેરફાર કરશે કરાવશે જેને લઈને લીકેજ/ભેજનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં.

(આઈ)ઈલેક્ટ્રીક સીટી ઓથોરીટી દ્વારા પાવર ફલક્ચ્યુએશન / વેરીયેશન આવે જેનાં કારણે જો કોઈ નુકશાન કે જાનહાની થાય તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહિં.

૧૪. સદરહુ યોજનાનાં કોમન વપરાશનાં એરીયા તથા કોમન વપરાશની સુવિધાઓનાં વપરાશ બદલ તે તમામનાં નિભાવ ખર્ચ તરીકે જે કોઈ મઈન્ટેનન્સ ચાર્જ વરાડે પડતો ચુકવવા બીજી તરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

૧૫. સદરહુ યોજનાનાં કોઈપણ ભાગમાં મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એક તરફવાળા અને/

અગર તેઓની એસોસીએટેડ એજન્સીઝ કે તેના કર્મચારીઓ પ્રવેશ કરી શકશે અને જો કોઈ યુનિટની અંદર ખામી સર્જાયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જે તે યુનીટનાં માલિક કબજેદાર/વપરાશ કર્તાએ તેઓને મેઈન્ટેનન્સ / રીપેરીંગ અર્થે જે તે યુનિટમાં પ્રવેશી કામગીરી કરવા દેવાની રહેશે.

૧૬. મીલકતનો ઉપયોગ :-

૧૬.૧ સદરહુ યોજનાનાં કોમર્શીયલ યુનીટ્સ યાને કે શોપ્સનો તેના માલીકોએ અને/અગર તેઓનાં ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, ભાડા પટ્ટેદાર, લાયસન્સ હોલ્ડર, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેએ કાયદેસરનો વાણિજય હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેવી જ રીતે સદરહુ યોજનાનાં રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ યાને કે ફ્લેટ્સનો તેના માલીકોએ અને/અગર તેઓનાં ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, ભાડા પટ્ટેદરા, લાયસન્સ હોલ્ડર, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેએ કાયદેસરનો રહેણાંક હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬.૨ સદરહુ યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં ઉપયોગ બીજી તરફવાળાએ અને/અગર તેઓનાં ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, ભાડા પટ્ટેદાર, લાયસન્સ હોલ્ડર, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેએ યોજનાનાં નીતિ-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૧૭. સદરહુ મીલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ સદરહુ મીલકતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની જગ્યાઓ તથા સુવિધાઓની બીજી તરફવાળાએ સારી રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. સદરહુ મીલકતનો નિભાવ બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે કરવાનો રહેશે.

૧૮. બીજી તરફવાળા દ્વારા કાયદા તેમજ નોટીફિકેશનનાં પાલન સંબંધિત :-

બીજી તરફવાળાએ દરેક લાગતા-વળગતા કાયદા તથા તે અંતર્ગત નીતિ-નિયમો તથા નોટીફિકેશન્સને ધ્યાને રાખી આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે જે કાયદા તથા તે અંતર્ગત નીતિ-નિયમો તથા નોટીફિકેશન્સનું પાલન કરવાની તથા તે મુજબ વર્તવાની બીજી તરફવાળા પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૧૯. પ્રયોજકે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી તે અંગે પ્રયોજકે આ કરાર કર્યા પછી એપાર્ટમેન્ટ ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જે તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં, તેવો ગીરો અને બોજો, તેવા એપાર્ટમેન્ટ લેવા સંમત થયેલ ફાળવણી મેળવનારાના

અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહિ.

૨૦. ફલેટ ઓનરશીપ એકટ :-

એક તરફવાળાએ ગુજરાત ફલેટ ઓનરશીપ એકટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજના સાકાર કરેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં પણ તે જોગવાઈઓ મુજબ વર્તવાની એક તરફવાળા આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૨૧. સદરહુ બાનાખતમાં બંને પક્ષકારો સહિમત્તા કરે અને તેનું સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન થાય ત્યારબાદ જ આ બાનાખતનાં કરારનો અમલ શરૂ થયેલો ગણાશે.

૨૨. સદરહુ બાનાખતનાં કરારની તમામ શરતોને એક સાથે સાંકળી તેનું અર્થઘટન ઉપયોગમાં લેવાનું રહેશે. કોઈપણ સંજોગોમાં કોઇ લીમીટેડ પોર્સનને અલગથી વાંચી, વંચાવી તેનું અધુરૂ અર્થઘટન થઇ શકશે નહી.

૨૩. બંને પક્ષકારોની સંયુકત સંમત્તિથી જ બાનાખતની શરતોમાં ફેરફાર થઈ શકશે.

૨૪. આ બાનાખત અન્વયેનાં તમામ નીતિ-નિયમો, શરતો બીજી તરફવાળાને તથા બીજી તરફવાળાનાં વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, ભાડુઆત, લીઝ હોલ્ડર્સ, લીવ એન્ડ લાયસન્સ હોલ્ડર્સ, વપરાશ કર્તા, વીઝીટર્સ, એમ્પલોઈઝ વિગેરે તમામને લાગુ પડશે અને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૫. આ બાનાખતનાં કરારની કોઈપણ શરતનાં પાલન અન્વયે સરકારી પ્રતિબંધ લાદવમાં આવે તો તેટલા પુરતો બાનાખતનાં કરારનો અમલ મોકુફ રાખી બાકીની શરતો મુજબ વર્તવા બંને તરફવાળા બંધાયેલા રહેશે.

૨૬. આ કરારની શરતો મુજબ વર્તવા માટે એક તરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો તે શરતો મુજબ વર્તવામાંથી તેમને મુક્તિ મળતી નથી.

૨૭. આ બાનાખતનાં કરાર અન્વયે સદરહુ મીલકતને યોજનાની જમીનમાં તથા કોમન વપરાશની જગ્યાઓમાં જે વરાડે પડતો હિસ્સો મળે છે તે સદરહુ મીલકતનાં કાર્પેટ એરીયાને ધ્યાનમાં રાખીની ગણવામાં આવેલ છે.

૨૮. આ બાનાખતનાં કરારની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન એકટ-૧૯૦૮ ની કલમ ૧૩ ની જોગવાઈઓ હેઠળ યોગ્ય સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરાવવાની રહેશે.

૨૯. આ બાનાખત અન્વયે જરૂરી તમામ નોટીસ વ્યવહાર બંને તરફવાળા એકબીજાને નીચે દર્શાવેલ સરનામે રજી.એ.ડી. પોસ્ટ મારફતે કરી શકશે.

((૨૩)):::::

એક તરફવાળા :-

વૃંદાવન બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી
જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસનું સરનામું : ૫૨૩, પાંચમો માળ, નરોડા
બિઝનેસ હબ, સત્વ ગ્રીન પાર્ટી પ્લોટની સામે, નરોડ-દહેગામ રોડ,
મુઠિયા, અમદાવાદ.

બીજી તરફવાળા :-

મથાળે દર્શાવ્યા પ્રમાણે બંને તરફવાળા પૈકી જે કોઇ પક્ષકારનું સરનામું બાનાખત થયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ બદલાય તો તેની લેખિત જાણ જે તે પક્ષકારે અન્ય પક્ષકારને રજી.એ.ડી. પોસ્ટથી કરવાની રહેશે.

૩૦. જો સંજોગોમાં બીજી તરફવાળાની એક કરતા વધુ હોય તો તે સંજોગોમાં પ્રથમ એલોટી મેમ્બર તરીકે જે વ્યક્તિનું નામ-સરનામું દર્શાવેલ હશે તેઓની સાથે નોટીસ વ્યવહાર કરવાનો રહેશે.

૩૧. સદરહુ મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તે દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ જેવું કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી તથા સ્ટેમ્પ મુલ્યાંકન તંત્રની કલમ ૩૨(ક) મુજબ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી,જી.એસ.ટી., ઇત્યાદી તમામ ખર્ચ બંને તરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પરની સમજુતી મુજબ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૩૨. ડીસ્પ્યુટ રીઝોલ્યુશન

આ કરારની કોઇપણ શરત અંગે કોઇપણ પક્ષકારને તકરાર યા મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિવારણ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા નિયુક્ત કરવામાં આવેલ એડજયુકેટીંગ ઓફિસર સમક્ષ ફરિયાદ દાખલ કરી કરવામાં આવશે. આ કરાર અન્વયે લીગલ જયુરીડીકશન અમદાવાદની કોર્ટનું રહેશે.

૩૩. સેવરેબલીટી

જો આ કરારની કોઈપણ શરત કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ રદ્દબાતલ યા બીનઅમલી ઠરે તો આ કરાર તેટલી શરત પુરતો એમેન્ડેડ ગણવાનો છે અને રહેશે અને રદ્દબાતલ યા બીનઅમલી શરત તેમાંથી કમી કરેલ ગણવાની રહેશે. તે રીતે

એટલી રદ્દબાતલ યા બનીઅમલી થયેલ શરતો સિવાય આ કરારનો અમલ લાગતા વળગતા કાયદા મુજબ ચાલુ રહેશે તે રદ્દબાતલ યા બીનઅમલી થયેલ શરતને કારણે કરાર રદ્દ થયેલ ગણવાનો નથી.

૩૪. *સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટસનાં બાનાખતો તથા વેચાણ દસ્તાવેજોમાં એક તરફવાળાનાં સહિમત્તા કરવા માટે પેઢીનાં ભાગીદારશ્રી ....ની નિયુકત કરી સત્તા અને અધિકાર આપેલ છે.*

-: પરીશીષ્ટ -૧ :-

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકો : વટવાના મોજે ગામ : વટવા ની સીમના **સર્વે નંબર : ૧૨૭૫/૨** *ની* **૩૬૯૩ ચો.મી.** *જમીનનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૨૮** *માં થતા ફાળવવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૬૨/૨** *ની* **૨૨૧૬ ચો.મી.** *વાળી બિનખેતીની જમીન જેના ખુંટ ચારનું વર્ણન નીચે પ્રમાણેછે.*

ખુંટ ચારની વિગત

પૂર્વે	:-	*ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૬૨/૩ વાળી જમીન આવેલ છે.*
પશ્ચિમે	:-	*૨૪ મીટરનો ટી.પી.રોડ આવેલ છે.*
ઉત્તરે	:-	*ફાયનલ પ્લોટ નં : ૨૪૨/૨ તથા ૨૬૨/૩ વાળી જમીન આવેલ છે.*
દક્ષિણે	:-	*ફાયનલ પ્લોટ નં. ૨૬૩ વાળી જમીન આવેલ છે.*

-: પરીશીષ્ટ -૨ :-

મજકુર મીલ્કતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકો : વટવાના મોજે ગામ : વટવા ની સીમના **સર્વે નંબર : ૧૨૭૫/૨** *ની* **૩૬૯૩ ચો.મી.** *જમીનનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૨૮** *માં થતા ફાળવવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૬૨/૨** *ની* **૨૨૧૬ ચો.મી.** *વાળી બિનખેતી ની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે* **"આર્શીવાદ ઉત્સવ"** *ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની નીચે જણાવેલ મીલક્ત તથા મજકુર રહેણાંક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર*

વહેંચાયેલા હક્કો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત.

બ્લોક નંબર :-

ફલેટ/દુકાન નંબર :-

માળ :-

કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ :- (..... ચો.વાર/ચો. ફુટ સુપર બિલ્ટઅપ)

વોશ એરીયા :-

ટેરેસ એરીયા :-

વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો :-

-: ફલેટના ખુંટ ચારની વિગત :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે:-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મિલકત.

-: પરીશીષ્ટ -બી :-

ફલેટનો ફલોર પ્લાન

-: એનેક્ષર-એ :-

મંજુર થયેલ પ્લાનની નકલ

-: એનેક્ષર-બી :-

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-: એનેક્ષર-સી :-

સ્પેશીફિકેશન

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર એક તરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી, વાંચી, સમજી વિચારી કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણ સિવાય સભાન અવસ્થામાં બીજી તરફવાળાને લખી આપેલ છે જે એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને તથા એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ,

એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એડવાઈઝરો, સક્સેસરો, ઈત્યાદી તમામને તેમજ બીજી તરફવાળાને તથા બીજી તરફવાળાનાં વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજ તા............ માહે...................., સને................ ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે.

એક તરફવાળાની સહી :- **સાક્ષીઓની સહી :-**

નિર્ગુણ ડેવલોપર ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

૧................

૨................

(.....................................)

સ્ટેજ		**કુલ વેચાણ અવેજની ટકાવારી**
એ)	સદરહુ મીલકતના કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરાર સમયે	૩૦%
બી)	સદરહુ યોજના તથા બ્લોકની પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૪૫%
સી)	સદરહુ યોજનામાં આવેલ બ્લોકની પ્લીન્થ, સ્લેબ, પોડીયમ તથા સ્ટીલ્ટનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૭૦%
ડી)	સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટોની દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા, બારી, બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૭૫%
ઈ)	સદરહુ યોજનાના યુનિટોનું સેનેટરી ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટની દિવાલ, લોબીઝ તથા ફ્લોર	

	લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૮૦%
એફ)	સદરહુ યોજનાનું બાહ્ય પ્લમ્બીંગ, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે ટેરેસનું કામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૮૫%
જી)	સદરહુ યોજના/યુનિટોનું ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, લીફ્ટ, વોટર પંપ, વિજળીક જોડાણો, પેવર્સનું કામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૯૫%
એચ)	વપરાશ અગેનું પ્રમાણપત્ર સક્ષમ ઓથોરીટી આપે તે સમય સુધીમાં અથવા કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦%

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા

વૃંદાવન બિલ્ડકોન *ભાગીદારી પેઢી*

વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

------------------ ------------------ ----------------

(સહી) *(ફોટો)* *(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)*

(..........................)

બીજી તરફવાળા

------------------ ------------------ ----------------

(સહી) *(ફોટો)* *(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)*

(..........................)