કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, તાલુકો : ગાંધીનગરના મોજે ગામ : ચીલોડા (નરોડા) ની સીમના **સર્વે નંબર : ૧૪૪** *ની હે.આરે.ચો.મી.* **૦-૯૭-૧૩** *વાળી જમીન જેનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૪૧ (નાના ચીલોડા)** *માં થતા આપવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦૬** *મુજબની* **૫૮૨૮ ચો.મી.** *વાળી મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન* **અનય ઈન્ફ્રા** *દ્વારા બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે* **"પારસ રેસીડેન્સી"** *નામથી ઓળખાય છે તેમાં* **..... બ્લોક** *માં* **......... માળે** *આવેલ* **ફલેટ નંબર : ....** *વાળી મિલકતનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર.*

((૨))

લખી આપનાર:-	**અનય ઈન્ફ્રા (ANAY INFRA),**
એક તરફવાળા	*એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનો* **Pan No. : A B T F A 5 6 9 6 A** *છે અને જેનું ઠેકાણું : ૦૩, મલબાર ગોલ્ડ, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦ મુકામે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા અધીકૃત ભાગીદાર*
	વિકેન નારણભાઈ પ્રજાપતિ
	Aadhaar No. : 7667 8385 3907
	ઉ.વ.૪૩, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર
	રહેવાસી : ૨૨, હરિદ્વાર સોસાયટી, સતલુજ હોટલની પાછળ, નરોડા, અમદાવાદ, ગુજરાત - ૩૮૨૩૩૦.
	"જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર અગર એક તરફવાળા તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં અમો એક તરફવાળા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, વકીલો, સક્શેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ તમામનો સમાવેશ થાય છે."
લખાવી લેનાર:-	(૧) ....
બીજી તરફવાળા	**(....)**
	Pan No. :
	Aadhaar No. :
	ઉ.વ......., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : નોકરી/વેપાર/ઘરકામ

(૨) ....

(....)

Pan No. :

Aadhaar No. :

ઉ.વ......., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : નોકરી/વેપાર/ઘરકામ

બંને રહેવાસી :

"જેમને હવે પછી આ કરારમાં તમો અગર લખાવી લેનાર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, વકીલો, સક્શેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, તાલુકો : ગાંધીનગરના મોજે ગામ : ચીલોડા (નરોડા) ની સીમના **સર્વે નંબર : ૧૪૪** *ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૯૭-૧૩ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૪૧ (નાના ચીલોડા)** *માં થતા આપવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦૬** *મુજબની* **૫૮૨૮ ચો.મી.** *વાળી મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનાર પેઢીની માલીકી, કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.*

સદરહુ **સર્વે નંબર : ૧૪૪** *ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૯૭-૧૩ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૪૧ (નાના ચીલોડા)** *માં થતા આપવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦૬** *મુજબની* **૫૮૨૮ ચો.મી.** *વાળી મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન* **Shivali Realty LLP** *એ નામની એક લિમીટેડ લાયબલીટીઝ ભાગીદારી પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર શિવકુમાર લચમનદાસ ગોગિયાની માલિકીની આવેલ હતી અને તેઓએ સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર*

પેઢીને તારીખ : ૧૯/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નંબર : ૨૬૨૨૬ થી વેચાણ આપેલ જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ : ૧૯/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૬૦૮૮ થી થયેલ છે અને આ રીતે સદરહુ જમીન અમો લખીઆપનાર પેઢીના માલિકી હક્ક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન અંગે જીલ્લા કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરનાએ તેઓના હુકમ નંબર : સીબી/એનએ/ગાંધીનગર/ચીલોડા (ન) /૧૪૪/૧૦૦૩૯૧૯/ ૨૦૧૯, તારીખ : ૧૯/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજના હુકમથી સદર જમીનને મલ્ટીપરપઝ/ બહુહેતુક માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ : ૦૩/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૫૫૧૪ થી થયેલ છે.

સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા **બ્લોક નંબર : એ, બી, સી+ડી, ઈ+એફ** માટે **ક્રમાંક નંબર : PRM/71/4/2021/198** થી તારીખ : ૨૬/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ પાસ કરેલ છે અને સદર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરેલ છે જે બાંધકામ તથા તેમાં પ્લાન અનુસાર મુકવામાં આવતા રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે જે પુરેપુરી યોજના **''પારસ રેસીડેન્સી''** તરીકે ઓળખાય છે.

આમ, પહેલા પક્ષના પ્રમોટર, પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) ની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનો હક્ક અને અધિકૃત કબજો ધરાવે છે.

ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ સારૂ બાંધકામ કરેલ છે અને જે સદર આખી યોજના **''પારસ રેસીડેન્સી''** ના નામથી ઓળખાય છે અને જે સદર **''પારસ રેસીડેન્સી''** નામની યોજનાને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવવામાં આવેલ છે.

સદર પ્રોજેક્ટ રેરા અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે જેનો **રજી. નંબર :**

...

.... છે તે તારીખ ..../...../૨૦૨૧ થી રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રમોટર ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીન પર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ ફ્લેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટરે દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે **"પારસ રેસીડેન્સી"** નામની (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ યોજના તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) યોજનામાં આવેલ ..... **બ્લોક**માં .... **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નંબર :** .... (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ યુનીટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ અને તે અંગે **તારીખ :** .... ના રોજ પ્રમોટર દ્વારા બીજી તરફવાળાને એલોટમેન્ટ લેટર આપવામાં આવેલ અને તે મુજબ આજરોજ આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર આપણે બંને તરફવાળઆઓ વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે પરિશિષ્ટ - ૧ માં જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાનો તથા તેમાં આવેલ યુનીટો વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજા પક્ષનાની માંગણીથી પહેલા પક્ષનાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેક (એન્જીનીયર) .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા, નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ -૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને

તેમની હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

પહેલા પક્ષના ના વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પહેલા પક્ષના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક - ૬ ના ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે.

અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ યુનીટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષ દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર જે યુનીટોનું બાંધકામ જે મુજબ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે. બીજા પક્ષના જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે યુનીટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડાવામાં આવેલછે

પહેલા પક્ષના ઉક્ત યુનીટ અંગેનું પુર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજુર કરતી વખતે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ

પરીયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત યુનીટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન દ્વારા ઉક્ત યુનીટ અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત પરીયોજનામાં બંધાઈ રહેલા **"પારસ રેસીડેન્સી"** માં આવેલ **ફલેટ નંબર : ......** ની ફાળવણી કરવા માટે પહેલા પક્ષનાને અરજી કરી છે અને તે અરજીના આધારે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરારથી **ફલેટ નંબર : .....** નું વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત **ફલેટ નંબર : .....** નો કારપેટ એરીયા **........... ચો.મી.** છે. (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, સર્વીસ શાફ્ટસ, એક્સક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોના સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પધ્ધતી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતી અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

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

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી જે યુનીટ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશીક ચુકવણી **રૂા...........**/- **અંકે રૂપીયા .... પુરા** પહેલા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે. તે પહેલા પક્ષ તરફવાળા કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત યુનીટના વેચાણ માટે બીજા પક્ષના સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ - ૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ **"પારસ રેસીડેન્સી"** માં આવેલ **ફલેટ નંબર : ......** બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે......

(૧) એક તરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર કુલ **૧ (એક) બ્લોક** આવેલ છે જેમાં **એ,બી,સી+ડી, ઈ+એફ બ્લોક**માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગ તથા ૧૮ વાણીજ્ય દુકાનો તથાં ફર્સ્ટ થી સેવન્થ ફલોરમાં ૧૬૮ રેસીડેન્સીયલ યુનીટ એમ કુલ ૧૮૬ રેસીડેન્સીયલ **તથા વાણીજ્ય** યુનીટો આવેલ છે અને સદર તમામ યુનીટોનું બાંધકામ લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા પાસ કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે જેની આથી એક તરફવાળા લેખીત ખાત્રી આપીએ છીએ.

પરંતુ પહેલા પક્ષના કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા - વધારા સિવાય,

બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો પ્રથમ પક્ષના કરી શકશે.

૧ - એ.

- **''પારસ રેસીડેન્સી''** ના વેચાણ આપેલ **ફલેટ નંબર : ....** કે જેનો કારપેટ એરીયા**......ચો.મી.** છે અને તે બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પહેલા પક્ષના તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે.
- સદર **ફલેટ નંબર : ....** વાળી મિલકત જેનો વોશ એરીયા**......... સમ.ચો.મી.** તથા કોમન બાલ્કની (સીડી, લીફ્ટ) વિગેરે બાંધકામમાં વરાડે પડતા **.........** **સમ.ચો.મી.** એમ કુલ મળી ક્ષેત્રફળ .... સમ.ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરિયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા બાંધકામના પ્રમાણમાં મળવાપાત્ર .... સમ.ચો.મી. વગર વહેચાયેલ જમીન.
- સદર **''પારસ રેસીડેન્સી''** ના તમામ બ્લોકમાં આવેલ ઓપન ટેરેસ તમામ યુનીટ હોલ્ડર્સનું સંયુક્ત રહેશે જેથી તેમાં બીજી તરફવાળાએ એકલાએ કોઈ માલિકી હક્ક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને આવા ઓપન ટેરેસની માલિકી તમો બીજી તરફવાળા તથા બ્લોકના અન્ય તમામ સભ્યોની સંયુક્ત રહેશે અને જેથી આવા ટેરેસની કોઈ કિંમત અલગથી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપવાની રહેતી નથી.

ઉપરોક્ત કિંમતમાં **''પારસ રેસીડેન્સી''** ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **''પારસ રેસીડેન્સી''** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખકારી માટે પહેલા પક્ષનાએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

૧.બી. ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે **''પારસ રેસીડેન્સી''** ના **ફ્લેટ નંબર : ......** ની કુલ કિંમત કુલ **રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા ....** **પુરા** છે.

૧સી. *મજકુર નક્કી કરેલ રકમ પૈકી* **રૂા.........../- અંકે રૂપીયા........ .... પુરા (કુલ રકમના ૧૦% થી વધારે નહીં)** *બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.*

અવેજની વિગત

રકમ (રૂા.)	**ચેક નંબર**	**તારીખ**	**બેંકનું નામ/શાખા**
....	....	....	
....	....	....	
....	....	....	

રૂા................../- કુલ અંકે રૂપીયા...................... પુરા

અમો લખી આપનારને મજકુર અવેજની રકમ મળેલ છે જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ જે રકમ અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે ગણી આપવાની રહેશે.

(૧) આ કરારના અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૩૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

(૨) સદરહુ સ્કીમ જયાં આવેલી હોય તે યુનીટ/બંગલાની પ્લિંથ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી(કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૪૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

(૩) સદરહુ સ્કીમ જયાં આવેલી હોય તે યુનીટ/બંગલાની ઓટલા અને થાંભલા સહીતની સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી(કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૭૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

(૪) સદરહુ સ્કીમની દીવોલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી, બારણા, અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૭૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

(૫) સદરહુ સ્કીમના ફલોર લેવલ સુધીના સેનીટરી ફીટીગ્સ, સીડી, લીફટ વેલ, લોબીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૮૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

(૬) સદરહુ સ્કીમ જયાં આવેલી હોય તે યુનીટ/બંગલા અથવા બહારના પ્લબિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન, વોટરપ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૮૫ % જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

(૭) પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક ફિટીંગ્સ, ઈલેકટ્રોનીક,મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ, પિલન્થ પ્રોટોકશન સંબધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગારી અને સદરહુ સ્કીમ જયાં આવેલ હોય તે યુનીટ/બંગલાના વેચાણની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૯૫ % જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૮) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી એલોટીને સ્કીમ સોપવા બદલ અને સોપતી વખતે બાકીની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

૧ડી. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં સરકારી વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ. ના નાણાં આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ,

ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ છે.

૧ઈ. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમત પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના મટીરીયલ ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ યુનીટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા / પરીપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧એફ. પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટના કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલાં પક્ષનાને મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીય રીઝર્વ બેંક ના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે **માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા** જેટલો રહેશે જે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક

ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીયા રીઝર્વ બેંક ના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે **માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા** જેટલો રહેશે જે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૧જી. **"પારસ રેસીડેન્સી"** ના વેચાણ આપેલ યુનીટના કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલાપક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજ ની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજ ની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખ થી ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર **માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા** જેટલો રહેશે.ડ જેના વાર્ષીક વ્યાજ સાથે પિસ્તાલીસ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવીજ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાની એરીયા વાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૧૫ (પંદર) દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણ આ કરાર ના ખંડ ૧ એ માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાનદરે કરવાની રહેશે.

૧એચ. પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે અને પહેલા પક્ષના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ : *પેટા ખંડ ૧-સીના (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના ભોંયરા તથા સ્લેબની સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.*

(૨.૧) **"પારસ રેસીડેન્સી"** *ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.*

(૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમયમર્યાદામાં પરીયોજના પૂર્ણ કરી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજા પક્ષનાની સોસાયટી યા એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એ જ રીતે બીજા પક્ષનાએ ખંડ ૧ (સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને નિયમ સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વધુમા જણાવે છે સદરહુ યોજનાની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત **૧૫૭૩૫.૬૦ સ.ચો.મી.** *છે અને એક તરફવાળાએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં સદરહુ યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ*

તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **૧૫૫૩૨.૮૩ સ.ચો.મી.** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને એક તરફવાળા સદરહુ યોજનામાંથી સદરહુ જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૧૫૫૩૨.૮૩ સ.ચો.મી.** નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને એક તરફવાળાએ કરવાના સદરહુ મિલકતના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિ એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત એક તરફવાળાને મળેલ છે તેમજ પાસ થયેલ પ્લાન મુજબની બી.યુ.પરમીશન મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારે તે અંગની વધારાની એફએસઆઈ મળવા પાત્ર હશે તો તેના સર્વિસ સોસાયટીનો રહેશે તેવી સમજુતીના આધારે બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૪.૧) પહેલા પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજના માંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક વ્યાજનો દર **માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા** જેટલો રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક વ્યાજનો દર **માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા** જેટલો રહેશે જે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનો પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે)

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજા પક્ષનાને જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળા ની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલાપક્ષનાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની છે પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે.

(૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના પાસેથી લેણી નિકળતી રકમ તથા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કરારના ખંડ

(૪.૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પહેલા પક્ષના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને બીજા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે. (બીજા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજા પક્ષના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે).

પરંતુ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજા પક્ષનાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળા ની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પહેલા પક્ષના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલાપક્ષનાએ મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલકત કોઈપણ ત્રાહીતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજા પક્ષના દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી પહેલા પક્ષનાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહુ **"પારસ રેસીડેન્સી"** માં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર - સી થી જોડેલ છે.

(૬) પહેલા પક્ષનાએ યુનીટનો કબજો **તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૪** ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ૪.૧. માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. પરંતુ વેચાણ આપેલ યુનીટ જેમાં આવેલ હોય તે પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના યુનીટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપતી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવોઝોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.

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

૩. પહેલા પક્ષના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

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

૫. બાંધકામ વ્યવસ્થાને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્સ્ટ્રીઝ ની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

૬. બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ મોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી કરશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહીં.

(૭.૧)કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

પહેલા પક્ષના અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન પાસેથી મજકુર **"પારસ રેસીડેન્સી"** નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી યુનીટનો કબજો ૧૫ દિવસનાસમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્નુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

(૭.૨) *બી.યુ.આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પહેલા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.*

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

(૭.૩) **બીજા પક્ષના યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-**

પહેલા પક્ષના તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટ તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણસોર બીજા પક્ષના પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનીટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનીટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે તે સહી.

(૭.૪) *બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા* **"પારસ રેસીડેન્સી"** *માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાને ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી*

આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રોમટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

૧) બીજા પક્ષનાને સદરહુ વેચાણ આપેલ યુનીટની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે અને જે તે સમયે સદરહુ યુનીટમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની ક્વોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રક્ચરની મજબુતાઈમાં તથા સર્વીસીઝમાં કે અન્ય કોઈ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતી જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઈલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઈલેક્ટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વીસીઝમાં, લીફ્ટમાં, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં, પાર્કીંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતી કે ખામી અંગેની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી બીજા પક્ષનાએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેક્ટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફ્ટ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમવિગેરે

અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી બીજા પક્ષકારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાણવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા સદરહુ કામોને નુકસાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની પહેલા પક્ષનાએ સોંપેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગને કે કાર્યો/ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવે છે.

૨) વધુમાં બીજા પક્ષકારે તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ પહેલા પક્ષનાને આ કરારથી લેખીત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ મજકુર યુનીટમાં તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામ કે કાર્યો કરશે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામો / કાર્યો કરશે તો સદરહુ મિલકત / સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩)માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

એ. સદરહુ વેચાણ આપેલ યુનીટ અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાના નથી.

બી. બીલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના/ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે તે માટે આવુ કાર્ય બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી.

સી. બીજા પક્ષકારે સદરહુ વેચાણ આપેલ યુનીટમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ

દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. બિલ્ડીંગમાં કે કોમન સુવિધાના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.

ઈ. બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓને બિલ્ડીંગની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર-પ્રુફિંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ બીજા પક્ષનાએ કરવાનું નથી.

એફ. વેચાણ આપેલ યુનીટ તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને યુનીટમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું ફીટીંગ વાપરવાનું રહેશે.

(૭.૫)બિલ્ડીંગને નુકશાન :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝનીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદારી ઠેરવી શકશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેર તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજા પક્ષના

એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તેવુ કાર્ય કરે તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમ ને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદારી ગણાશે નહી.

(૭.૬)આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે ગેસ વપરાશથી કે બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈંસ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ તથા સોસાયટીની દરેક લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી.રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર

ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ તથા લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ તથા લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં

(૭.૭) આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દૂર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૭.૮) પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાત ના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોલ્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કંપાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કીટેક્ચરલ પરપઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે.

સદરહુ તમામ પ્રેજેન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોક્ત તમામ ફેસીલીટ, એમીનીટીઝ, તથા ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનું માત્ર યુનીટ જ આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ ક્યારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા-વચકા કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી. ચાલુ પ્રોજેક્ટના બ્રોશરમાં આર્કીટેક્ચરલ હેતુસહ બિલ્ડીંગના એલીવેશન વધુ સારા લાગે તે માટે પરંતુ એલોટીને

વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનીટને વિપરીત અસર ન કરે તે રીતે પ્રમોટર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

(૮) બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપેલ યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરવાનો છે યાને કે ફ્લેટનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે તથા સદર **"પારસ રેસીડેન્સી"** માં આવેલા કોમન પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૯) બીજા પક્ષનાએ **"પારસ રેસીડેન્સી"** ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષનાજે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯.૧) યુનીટના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ પહેલા પક્ષના દ્વારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન અને **"પારસ રેસીડેન્સી"** ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ તથા

સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ ક્લાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવશે. વધુમાં બીજા પક્ષના સમંત થાય છે કે, જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાનો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસીક જે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સમંત છે.બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પહેલા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવેલ આવી, બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજા પક્ષનાએ ઉક્ત યુનીટ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પાડતો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉક્ત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા પહેલા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતા હીસ્સાની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨) પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે યુનીટની કોમન સુવીધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજા પક્ષનાને ફાળે આવતી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી.

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પહેલા પક્ષના ધરાવે છે.

૨. પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયેદસેરના હક્કો તેમજ અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હીત રહેલા નથી.

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

૫. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉક્ત મકાન તથા વિંગ અંગે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશને આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસારીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત યુનીટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવા આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, યુનીટ અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૬. પહેલા પક્ષના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધીકાર ધરાવે છે અને પહેલા પક્ષના એ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી બીજા પક્ષનાના હક્કો અધિકારો અને હીતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોંચે.

૭. પહેલા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉક્ત સોસાયટી સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજા પક્ષનાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. પહેલા પક્ષના ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજા પક્ષનાને ઉક્ત યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૯. પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે બીજા પક્ષનાના એસોસીએશને પહેલા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

૧૦. પહેલા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

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

૧. બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે યુનીટની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને યુનીટ જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ **"પારસ રેસીડેન્સી"** ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂદ્ધના કરશે નહી તેમ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂદ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન ની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭.૧ થી ૭.૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. બીજા પક્ષના સોસાયટીમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલ છે તે **"પારસ રેસીડેન્સી"** ના બાંધકામ અથવા માળખાને

કોઈ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને યુનીટના દરવાજા સહીતના સેક્ટરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતા બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવસે અને તેના કારણે યુનીટને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશો, તેમજ **"પારસ રેસીડેન્સી"** માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૩. બીજા પક્ષના ઉક્ત સોસાયટીની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર **"પારસ રેસીડેન્સી"** માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનિટમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયાબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણ પણે જતા રહેશે.

૪. બીજા પક્ષના દ્વારા સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવીધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવીધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ **"પારસ રેસીડેન્સી"** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ

જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ **"પારસ રેસીડેન્સી"** *ની સામે તેમજ બીલ્ડીંગના વેચાણ આપેલ યુનીટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી મજકુર* **"પારસ રેસીડેન્સી"** *ની તથા બિલ્ડીંગની કોમન સુવીધાઓને રક્ષણ મળી રહે. પહેલા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પૂર્વ મંજરી વિના બીજા પક્ષનાએ* **"પારસ રેસીડેન્સી"** *માં તેના બિલ્ડીંગમાં કે સોસાયટીમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડ-ફોડ કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર* **"પારસ રેસીડેન્સી"** *ને તથા કોમન સુવીધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે.*

૫. બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **"પારસ રેસીડેન્સી"** *ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ સોસાયટીના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમા ને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીત બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે.*

૬. બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટના બ્લોકના કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને **"પારસ રેસીડેન્સી"** *માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને* **"પારસ રેસીડેન્સી"** *ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.*

૭. પહેલા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ મજકુર **"પારસ રેસીડેન્સી"** માં આવેલા વિજળી, પાણીના ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮. બીજા પક્ષનાને યુનીટ જે હેતુ માટે પહેલા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંના લેણામાં થયેલો વધારો બીજા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૯. આ કરાર હેઠળ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના દ્વારા સોસાયટીના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.

૧૦. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર **"પારસ રેસીડેન્સી"** અને તેમાં આવેલા યુનીટની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ યુનીટ સબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનીયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

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

(૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉક્ત યુનીટ અથવા **"પારસ રેસીડેન્સી"** ના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી બીજા પક્ષના સાથે યુનીટને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર બીજા પક્ષના કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષનાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજા પક્ષનાને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો / ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) **પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.**

પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ વેચાણ આપેલ યુનીટ ને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહી અને જો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો, યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સમંત થનાર બીજા પક્ષનાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર

પહેલા પક્ષના આ કરાર બીજા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી.તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને પોતાની સહી સંમતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. પહેલા પક્ષના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષના કરાર પર સહીઓ કરી પહેલા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા પહેલા પક્ષના દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજરી ન થાય તો પહેલા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને બીજા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બીજા પક્ષનાની યુનીટ ખરીદનાર માટે અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ્દ થયેલી ગણાશે અને બીજા પક્ષનાએ તે સબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા પહેલા પક્ષના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજા પક્ષના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ

આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા બનશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અન જોડાણો સહીત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત **"પારસ રેસીડેન્સી"** ના સદર વેચાણ આપેલ યુનીટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકાશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારી/ફરજો/હેતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ એપાર્ટમેન્ટના હવે પછીના બીજાપક્ષનાને તથા બીજા પક્ષના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્ર પણે સોસાયટી સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્રઅન્ય કાયદાઓ

હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતી.

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજા પક્ષનો પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનીટના/પ્રોજેક્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધીત વેચાણ આપેલ યુનીટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ :

બંને પક્ષો આથી સમંત થાય છે કે, તેઓ અહી જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈસ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખાતે સામેના પક્ષના કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનું સ્થળ :

આ કરાર પહેલા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત પહેલા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના

અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે અમદાવાદમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૨૬) *બીજા પક્ષનાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને પહેલા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.*

(૨૭) *કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી. બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.*

પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :

નામ **અનય ઈન્ફ્રા (ANAY INFRA),**

સરનામું

E Mail :

બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું :

નામ *આ કરારમાં અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ*

સરનામું *આ કરારમાં અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ*

E Mail :

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એક બીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી. કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની

રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) સંયુક્ત એલોટીઝ (સુચીત ખરીદનારા)

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

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

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાન થી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ (**RERA**) માં દર્શાવિલ સક્ષમ સત્તાધીકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો

સદર કરારમાં દર્શાવિલ શરતો અંગે કરારની શરતો બહાર કાયદાની જોવગાઈ મુજબ જો કોઈ તકરાર બંને તરફવાળા વચ્ચે ઉપસ્થિત થશે તો તેવી તકરારોનું નિવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ દ્વારા કરવાનું રહેશે અને આ માટે અમદાવાદ શહેરની હુકુમત ધરાવશે.

(૩૨) **પાર્કીંગ**

સદરહુ સ્કીમમાં એક તરફવાળા કોમન પાર્કીંગ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ આપવામાં આવેલ છે જેમાં બીજી તરફવાળાએ સ્કીમના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક બીજાને નડતર કે અડચણ ન થાય તે મુજબ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે.

(૩૩) **કોમન એમેનીટીઝ અને વ.વ. જમીનનો વહીવટ**

સદરહુ સ્કીમમાં તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા કુલ સઘળી જમીનમાંથી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતો વ.વ. જમીનનો હિસ્સો અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને ફક્ત વપરાશી હક્કે આપેલ છે અને તેવી તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા કુલ સઘળી જમીનમાંથી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતો વ.વ. જમીનનો હિસ્સો બીજી તરફવાળાએ રચાનાર સર્વિસ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને તેવી કોમન એમેનીટીઝ તથા કુલ સઘળી જમીનમાંથી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતો વ.વ. જમીનની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે.

પ રિ શિ ષ્ટ - ૧

પ્રોજેક્ટના તળની જમીનનો સંપુર્ણ ઉલ્લેખ કરવો

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર, તાલુકો : ગાંધીનગરના મોજે ગામ : ચીલોડા (નરોડા) ની સીમના **સર્વે નંબર : ૧૪૪** *ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૯૭-૧૩ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૪૧ (નાના ચીલોડા)** *માં થતા આપવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦૬** *મુજબની* **૫૮૨૮ ચો.મી.** *વાળી મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન, જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.*

ખુંટ ચારની વિગત

પુરવે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પ રિ શિ ષ્ટ - ૨

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી વેચાણ આપેલ યુનીટના ફાળે પડતા

અવિભાજ્ય હિસ્સાની .... સ.ચો.મી. જમીન તથા

પ રિ શિ ષ્ટ - એ

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ જમીનમાં આયોજીત **''પારસ રેસીડેન્સી''** *નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં* ..... **બ્લોક** *માં* .... **માળે** *આવેલ* **ફલેટ નંબર :** ....*વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ* .... **સમ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા** *તથા વોશ એરીયા, કોમન બાલ્કની, સીડી, લીફ્ટ વિગેરે બાંધકામમાં વપરાડે પડતા* .... **સમ.ચો.મી.** *નો વપરાશી હિસ્સો મળી કુલ* .... **ચો.મી. કારપેટ એરીયા** *અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામ ના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ* .... **સમચોરસમીટર** *જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની સદરહુ મિલ્કત, જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.*

ખુંટ ચારની વિગત

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

પ રિ શિ ષ્ટ - બી

ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ :

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણીત

એનેક્ષર-સી

સ્કીમની સુવીધા

તે રીતે આ બાનાખત અમોએ અમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાનપણે લખી આપેલ છે. જેનો તમામ મજકુર અમોને તથા અમારા ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, વકીલો,સક્શેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તારીખઃ....માહે ...., સને ૨૦૨૧ ના રોજ શહેર અમદાવાદમધ્યે.

લખી આપનાર/એક તરફવાળા **સાક્ષીની સહી**

અનય ઈન્ફ્રા (ANAY INFRA),

એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને તરફથી ________________

તેના વહીવટકર્તા અધીકૃત ભાગીદાર

____

____

વિકેન નારણભાઈ પ્રજાપતિ

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષના **થંબ ઈમ્પ્રેશન**

જય બીલ્ડકોન,

એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

વિકેન નારણભાઈ પ્રજાપતિ

લખાવી લેનાર/ બીજા પક્ષના

....

બાનાખતનો કરાર

પારસ રેસીડેન્સી

શેડ/યુનીટ નંબર : ....

....

SRUSHTI ASSOCIATES

Office : 1
8, Shyam Arcade,
Opp. Gangotri Bunglows,
Vrundavan Party Plot Road, Nikol
Ahmedabad-382350

Office : 2
B/303, Shantiniketan Business
Center, Opp. Gangotri Bunglows,
Vrundavan Party Plot Road, Nikol
Ahmedabad-382350

Hiren A. Rajput, Advocate
Mo. 9925 387638