યુનિટના એલોટમેન્ટ અંગેનો બાનાખતનો કરાર

એકતરફવાળા :- લખી આપનાર	ન્યુ પ્રજ્ઞા કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ, એ નામની સોસાયટી કે જે ગુજરાત સહકારી મંડળીઓના અધિનીયમ સને ૧૯૬૧ (સને ૧૯૬૨ ના ગુજરાતના અધિનીયમ ૧૦) ની કલમ-૯(૧)અ હેઠળ તારીખ ૩૦-૦૫-૧૯૮૦ના રોજ અનુક્રમ નંબર-ઘ/૮૨૬ઉથી નોંધાયેલ સોસાયટી છે. તેના વતી અને તરફથી તેના

<u>ચેરમેનશ્રી-</u>

(૧) શ્રી નયન સી. પારેખ
પુખ્ત વયના, ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હિન્દુ,
રહેવાસી-૨, ન્યુ પ્રજ્ઞા એપાર્ટમેન્ટ, વાસણા,
અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૭ના.

<u>સેક્રેટરીશ્રી-</u>

(૨) શ્રી કલ્પેશ કે. શાહ
પુખ્ત વયના, ધંધો-વેપાર/નોકરી, ધર્મે-હિન્દુ,
રહેવાસી-૮, ન્યુ પ્રજ્ઞા એપાર્ટમેન્ટ, વાસણા,
અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૭ના.

કે જે ધી ગુજરાત કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ જેમને હવે પછી આ યુનિટના એલોટમેન્ટ અંગેના બાનાખતના કરારમાં "અમો" "એકતરફવાળા" અગર "લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "લખી આપનાર" સોસાયટી તથા સોસાયટીના હાલના અને વખતો વખતના ચેરમેનો, સેક્રેટરીઓ, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, સભ્યો, સકસેસરો, એટોર્નીઓ, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :-
લખાવી લેનાર

....
(PAN :.......................................)
ઉંમર વર્ષ : ...., ધંધો : ....
રહેવાસી -........................
અમદાવાદ-..........................

જેમને હવે પછી આ યુનિટના એલોટમેન્ટ અંગેના બાનાખતના કરારમાં "તમો" "બીજીતરફવાળા" અગર "લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ " લખાવી લેનાર" તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો

સમાવેશ થાય છે.

<u>ત્રીજીતરફવાળા :-</u> <u>કન્ફર્મીંગ પાર્ટી</u> ડેવલપર	મેસર્સ પટેલ ટ્રેડર્સ [PAN : AAYFP 7352 A] એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે પરેશભાઈ નટવરલાલ પટેલ પુખ્ત વયના, ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હિન્દુ, રહેવાસી- બી/૪૦૧, ૪૦૨, શિલ્પ એરોન, સિંધુભવન રોડ, બોડકદેવ, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ એલોટમેન્ટના લેખ માં "ત્રીજીતરફવાળા" "કન્ફર્મીંગ પાર્ટી" અગર "ડેવલોપર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "ડેવલપર" ભાગીદારી પેઢી તથા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત :-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૪(પાલડી)ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ મોજે વાસણાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૬ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૮ના ખાતા નંબર-૨૬૭ની ૬૯૮ ચોરસમીટરની બિનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં થતા ટી.પી. ૨૬ વાસણા વોર્ડના ફાળવવામાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર-૨૬૩૬ની ૬૩.૧૪ ચોરસમીટર, સીટી સર્વે નંબર-૨૬૩૭ની ૬૩.૧૪ ચોરસમીટર, સીટી સર્વે નંબર-૨૬૩૮ની ૬૩.૧૪ ચોરસમીટર, સીટી સર્વે નંબર-૨૬૩૯ની ૬૩.૧૪ ચોરસમીટર, સીટી સર્વે નંબર-૨૬૪૦ની ૮.૯૮ ચોરસમીટર તથા સીટી સર્વે નંબર-૨૬૪૧ની ૪૩૬.૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૬૯૮ ચોરસમીટરની

જમીન આવેલ તે રીતની જમીન ઉપર આવેલ ન્યુ પ્રજ્ઞા કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડના **"ન્યુ પ્રજ્ઞા એપાર્ટમેન્ટ"** નામની સ્કીમના મિલકતની સામે રી-ડેવલપમેન્ટ બાદ બાંધવામાં આવેલ **"ન્યુ પ્રજ્ઞા ફ્લેટ"** નામની સ્કીમના ....માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર -.............. ની આશરે .... ચોરસમીટર કારપેટ એરીયા તથા ....ચોરસમીટર બાલ્કની એરીયા તથા .... વોશ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ). ની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સોસાયટીની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા ....ચોરસમીટર જમીનના એલોટી હક્કો તથા સોસાયટીના શેર સર્ટીફીકેટના તેમજ સભ્યપદના હક્કો તથા સોસાયટીની સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા વપરાશી હકકો સહિતની મિલકત. જેને હવે પછી આ યુનિટના એલોટમેન્ટ અંગેના બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ મિલકત'' અગર "સદરહુ ફલેટ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

સદરહુ ન્યુ પ્રજ્ઞા કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ કે જે સને ૧૯૬૨ના ગુજરાતના કાયદા-૧૦(ગુજરાત સહકારી મંડળીઓનો કાયદો સને ૧૯૬૧)ની કલમ ૯(૧)(ગ) અન્વયે તારીખ ૩૦-૦૫-૧૯૮૦ના રોજ અનુક્રમ નંબર-ઘ-૮૨૬૩થી નોંધાયેલ સોસાયટી છે. જેને હવે પછી આ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ માં ''સદરહુ સોસાયટી'' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરોએ સદરહુ સ્કીમનું રીડેવલપમેન્ટ કરવા સારૂનો ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ ત્રીજીતરફવાળા યાને કે મેસર્સ પટેલ ટ્રેડસ, એ નામની ભાગીદારી પેઢી સાથે તારીખ ૧૮/૧૦/૨૦૨૩ ના રોજ કરી આપેલ છે. જે ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અમદાવાદ-૪(પાલડી) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૭૭૯૭ થી નોંધાયેલ છે. જે આધારે સદરહુ સ્કીમ રીડેવલોપ કરવાના હક્કો ત્રીજીતરફવાળાને પ્રાપ્ત થયેલ છે.

સદરહુ નવી સ્કીમનુ બાંધકામ કરવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસિલ કોર્પોરેશનએ તારીખ ૨૫-૦૯-૨૦૨૩ના રોજના કેસ નંબર-BLNTS/WZ/050823/

CGDCRV/A7746/R0/M1 થી બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરેલ તેમજ રજાચીઠ્ઠી નંબર- 04994/050823/A7746/R0/M1ફાળવી આપેલ. આમ સદરહુ જમીન ઉપર ઉપરોક્ત મેળવેલ મંજુરીઓ તથા પાસ થયેલ પ્લાનોને આધિન ત્રીજીતરફવાળાએ **"ન્યુ પ્રજ્ઞા ફ્લેટ"** એ નામની નવા ૨૧ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે.

પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૧૨૫૬.૪૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૧૮૮૪.૬૦ ચોરસ મીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા૧૮૭૯.૩૬ ચોરસ મીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે "

સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ................ના રોજ અનુક્રમ નંબર-....................................થી કરાવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમ અંગે એકતરફવાળા આથી, સદરહુ સ્કીમના નકશાઓ મંજુર કરતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાને સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપતી વખતે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ નિયત કરે એવી તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

<u>આ એલોટમેન્ટ ની શરતો અને સમજુતીઓ નીચે મુજબ છે.</u>

(૧) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર અમો એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને કરી આપેલ ડેવલપમેન્ટ y økë(Lx y ™Mkkh °keS íkhVõ ko kî khkf hõk(kty kõ¤ AuMËhnw **"ન્યુ પ્રજ્ઞા ફલેટ"** (જુનુ નામ **"ન્યુ પ્રજ્ઞા એપાર્ટમેન્ટ"**) નામની ફલેટોના બાંધકામવાળી સ્કીમમાં .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર -............... ની આશરે .... ચોરસમીટર કારપેટ એરીયા તથા ....ચોરસમીટર બાલ્કની એરીયા તથા .... વોશ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) ની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સોસાયટીની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા ....ચોરસમીટર જમીનના એલોટી હક્કો તથા સોસાયટીના શેર સર્ટીફીકેટના તેમજ સભ્યપદના હક્કો તથા સોસાયટીની સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા વપરાશી હકકો સહિતની મિલકત તથા સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ જેવી કે રોડ, પાણી, કનેકશનો, સ્ટ્રીટ લાઈટ, કોમન પ્લોટ તથા કલબ હાઉસ વિગેરે તમામનાં વપરાશી હકકોની બાંધકામવાળી મિલકત સોસાયટીના સભ્ય તરીકે ત્રીજીતરફવાળાની સૂચના અને સંમતિ અનુસાર એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને રૂા.......................*/*-(અંકે રૂપિયા .... પુરા) માં એલોટમેન્ટના લેખથી એલોટ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જે એલોટમેન્ટનો લેખ સોસાયટી દ્વારા કરી આપવામાં આવશે તથા તેવા લેખોમાં ત્રીજીતરફવાળા કન્ફર્મીંગપક્ષકાર તરીકે જોડાઈ સદરહુ યુનિટના એલોટમેન્ટને પૂર્ણ અવેજ મળ્યેથી કન્ફર્મ કરશે.

(૨) સદરહુ યુનિટની નકકી કરેલ એલોટમેન્ટ કિંમતમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનો ચાર્જ, ટોરેન્ટ પાવરનો ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી.,સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા અન્ય તમામ હાલના તથા વખતો વખતના સરકારી, અર્ધ-સરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા ની રહેશે.

(૩) સદરહુ યુનિટના એલોટમેન્ટ અંગેના બાનાખતના કરારના નક્કી કરેલ એલોટમેન્ટની કિંમત પૈકી બાનામાં તમો બીજીતરફવાળાએ સૂચના અને સંમતિ અનુસાર

ત્રીજીતરફવાળાને નીચેની વિગતે બાનાની રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજ ચુકવ્યાની વિગત

રૂા................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને તારીખ .... ના રોજના .... બેંક ના , ... શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર - .... થી ચુકવેલ છે.

રૂા..................../- (અંકે રૂપિયા ....પુરા)

એ રીતે રૂા......................./-(અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની સૂચના અને સંમતિથી ત્રીજીતરફવાળાને ચૂકવેલ છે જે રકમ એલોટમેન્ટની કુલ કિંમતમાંથી મજરે ગણવાની રહેશે.

એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજ મુજબ સદરહુ મીલકતની ઉક્ત બાનાપેટે આપેલ રકમ સિવાયની બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

	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%
ઇ)	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 અંગેનું પ્રમાણપત્ર સક્ષમ ઓથોરીટી આપે તે સમય સુધીમાં અથવા કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦%

(૪) તમો બીજીતરફવાળાને એલોટ કરેલ સદરહુ યુનિટનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર કારપેટ એરીયાનું છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત એલોટમેન્ટની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૫) આ યુનિટના એલોટમેન્ટ અંગેના બાનાખતના કરારથી સદરહુ યુનિટ નો શાંત,

ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલો નથી પરંતુ રજીસ્ટર્ડ એલોટમેન્ટના લેખ વખતે પૂર્ણ વેચાણ અવેજ મળેથી કરી આપવાનો રહેશે.

(૬) સદરહુ સ્કીમનું નામ **"ન્યુ પ્રજ્ઞા ફ્લેટ"** રાખવામાં આવેલ છે, જે નામ બીજીતરફવાળા કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો બદલી શકશે નહિ.

(૭) એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામા આવેલ **"ન્યુ પ્રજ્ઞા ફ્લેટ"** સ્કીમના અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનએ પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી બીજીતરફવાળાએ જોયેલ છે તથા તપાસેલ છે. એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને **"ન્યુ પ્રજ્ઞા ફ્લેટ"**ના નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોના બાંધકામવાળી સ્કીમ ના .... માળ (અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ .... ફ્લોર)ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર -......... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સોસાયટીની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા જમીનના એલોટી હક્કો તથા સોસાયટીના શેર સર્ટીફીકેટના તેમજ સભ્યપદના હક્કો તથા સોસાયટીની સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા વપરાશી હકકો સહિતની મિલકત. એલોટ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ યુનિટ ધારકોને વગર વહેંચાયેલી યુનિટનાં બાંધકામનાં ક્ષેત્રફળ અનુસારની જમીન એલોટ કરેલ છે. આમ વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન એલોટ કરેલ હોઈ કોઈપણ જમીનનો સ્વતંત્ર હિસ્સો બીજીતરફવાળાને મળવાપાત્ર નથી. વળી દરેક યુનિટની કિંમત યુનિટની સ્થિતિ (સીચ્યુએશન) તથા યુનિટના સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર યુનિટ ની કિંમતમા ફેરફાર થઈ શકે છે. જે હકિકત બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતીથી સદરહુ "**"ન્યુ પ્રજ્ઞા ફ્લેટ"**ના નામથી ઓળખાતી ફ્લેટોના બાંધકામવાળી સ્કીમ ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર -.............. ની આશરે .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સોસાયટીની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા ....ચોરસમીટર જમીનના એલોટી હક્કો તથા સોસાયટીના શેર સર્ટીફીકેટના

તેમજ સભ્યપદના હક્કો તથા સોસાયટીની સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા વપરાશી હકકો સહિતની મિલકત બીજીતરફવાળાએ એલોટમેન્ટથી રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૮) ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ **"ન્યુ પ્રજ્ઞા ફલેટ"**ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગનાં બાંધકામ સારું જે આર્કીટેક્ટો સ્ટ્રકચરલ એન્જીનિયરો, કોન્ટ્રાકટરો, ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તે અંગેની તમામ માહિતી બીજીતરફવાળાએ મેળવેલ છે તેમજ બાંધકામ અંગેના એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા સાથે જે કોઈ કરાર, લખાણો થયેલ છે તેનાથી બીજીતરફવાળા માહિતગાર છે તથા તેવા તમામ લખાણો બીજીતરફવાળાએ બિનશરતી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૯) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ. સદરહુ યુનિટનો એલોટમેન્ટનો લેખ કર્યા બાદ યુનિટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ અન્ય તમામ યુનિટો હોલ્ડરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૦) સદરહુ મિલકતનો કબજો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને સોંપે ત્યાં સુધીના તમામ પ્રકારના વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચાઓ જેવા કે પાણી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટી ચાર્જીસ વિગેરે ત્રીજીતરફવાળાએ ભરવાના છે.

(૧૧) સદરહુ **"ન્યુ પ્રજ્ઞા ફલેટ"**ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરી બાંધકામ ત્રીજીતરફવાળાએ કરેલ છે પરંતુ તેની હાલની બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર ટી.ડી.આર. કે વધારાની રકમ ચુકવી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. કે ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનના ફેરફારોને લીધે વખતો વખત જે એફ.એસ.આઈ.માં વધારો થાય કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તેવી વખતો વખત મળતી એફ.એસ.આઈ. મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાના હક્કો ત્રીજીતરફવાળાના રહેશે અને તેનો ઉપયોગ ત્રીજીતરફવાળા એકતરફવાળાની સૂચના અને સંમતિ અનુસાર કરશે.

(૧૨) સદરહુ યુનિટના વેચાણ બાદ ૫(પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે ત્રીજીતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સોસાયટીના યુનિટ હોલ્ડરોને એલોટ કરેલ મિલકતમાં ઈન્ટીરીયલ કામ કરવામાં આવે કે તોડફોડ કરવામાં આવે કે સતત સ્ટ્રક્ચરને હેમરીંગ કરવામાં આવે કે કોઈ યુનિટ હોલ્ડર દ્વારા સહિયારી વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે યુનિટના સ્ટ્રક્ચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહિતની જવાબદારી જે તે યુનિટ હોલ્ડરની રહેશે અને બીજીતરફવાળા તે અંગે એકતરફવાળા કે ત્રીજીતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એકતરફવાળા કે ત્રીજીતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(૧૩) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુરુ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ એકતરફવાળા, કાર્પેટ એરિયામાં ૩ ટકા સુધી કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો-તકરાર કરવાના નથી.

(૧૪) સદરહુ જમીન ઉપર **"ન્યુ પ્રજ્ઞા ફ્લેટ"** નામથી ઓળખાતું જે બિલ્ડીંગ બાંધવામાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગનાં દરેક ફ્લોર ઉપર જવા આવવા માટે દાદરા અને પેસેજ મુકવામાં આવેલ છે અને દાદરા અને પેસેજોની જગ્યા બીજીતરફવાળાએ હંમેશ માટે ખુલ્લી રાખવાની છે અને તે દાદરા અને પેસેજોની ખુલ્લી જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ચીજવસ્તુઓ મુકવાની નથી તેમજ અન્ય માલિકોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના અન્ય સભ્યો સાથે હળીમળીને રહેવાનું છે અને જો તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય સભ્યો સાથે મતભેદ કે તકરારો ઉભી થાય તો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભ્યોએ અંદરોઅંદર સમાધાન કરવાનું રહેશે. જેની તમો બીજીતરફવાળા પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧૫) સદરહુ યુનિટ સાથે અન્ય યુનિટ પણ સદરહુ યુનિટ ને અડીને બાંધવામાં આવનાર છે. તેથી તે દિવાલો સહિયારી અને સહમાલિકીની ગણાશે અને તેવા સહિયારી દિવાલમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી બાકોરુ પાડવાનું નથી તેમજ

સદર બાંધકામને અન્ય બાંધકામથી અલગ પાડવાની માંગણી કરવાની નથી તેમજ આજુબાજુની દિવાલો ઈલેકટ્રીક કનેકશન, વોટર કનેકશન, ડ્રેનેજ કનેકશન, પીલરો કે બિલ્ડીંગનાં અન્ય કોઈ બાંધકામને નુકશાન થાય કે હાની થાય તેવું કૃત્ય કરવું કે કરાવવાનું નથી.

(૧૬) વધુમાં સદરહુ યુનિટ અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટોના ખર્ચાઓ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, લીફ્ટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાર્કીંગ, લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્કો તથા ઓવર હેડ ટેન્કો ભરવાના ઈલેકટ્રીક પંપો, કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગનું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટોના માલીકો બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની જાણકારી બીજીતરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને કે સોસાયટીના હોદ્દેદારો પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે તથા તેવી તમામ રકમોની માહીતી મેળવીને ચૂકવવાની છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો એકતરફવાળા કે ત્રીજીતરફવાળા બંધાલેયા નથી.

(૧૭) સદરહુ **"ન્યુ પ્રજ્ઞા ફ્લેટ"** માં આવેલ પાણીની લાઈન, ગટર લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ થઈ શકે નહિ અને કોઈપણ સભ્ય આવું બાંધકામ કરશે તો તે સદરહુ સોસાયટીનાના ચેરમેન-સેક્રેટરી કે હોદેદારો તેવું અનઅધિકૃત બાંધકામ જે તે સભ્યના ખર્ચે દુર કરી શકશે.

(૧૮) સદરહુ જમીન ઉપર **"ન્યુ પ્રજ્ઞા ફ્લેટ"**નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગનો બાહ્ય દેખાવ યાને એલીવેશન કે કલરમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી અને સમગ્ર બિલ્ડીંગનો બાહ્ય દેખાવ અને એલીવેશન બગડે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવાનું નથી.

(૧૯) સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ સારું કરવાનો છે તે સિવાય કોઈપણ કોમર્શીયલ, હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, કંપની ગેસ્ટ હાઉસ, ટ્રસ્ટની પ્રવૃત્તિ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિ, ડેરી-પાર્લર, કન્સલ્ટેશન, નર્સીંગ હોમ, હોસ્પિટલ, લેબોરેટરી, વિડીઓ ગેમ પાર્લર, બ્યુટી પાર્લર, સાયબર કાફે, ટ્યુશન અને કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસીસ એન્ડ રીપેરીંગ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃત્તિઓ સારું કરી શકશે નહિ.

(૨૦) સદરહુ યુનિટના એલોટમેન્ટના લેખની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, વેરાઓ જેવા કે પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, શિક્ષણ વેરો, એજયુકેશન સેસ, વિશેષધારો

વિગેરે ત્રીજીતરફવાળાએ ભરવાનાં છે અને ત્યારપછીનાં તમામ પ્રકારના ટેક્ષ તથા વેરાઓ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાનાં શીરે છે.

(૨૧) અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાતરી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ યુનિટ અગર તેનો કોઈપણ ભાગ આ અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ યુનિટ અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવા-દુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડિંગ નથી તથા તે અંગેની કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી.

(૨૨) અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરેન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી, તેમજ સદરહુ યુનિટ પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબર ધરાવતો ન હોય તો તેને કાયદા અનુસાર ફોર્મ નંબર-૬૦ ભરવાનું રહેશે તથા રહેઠાણ અંગેનો પુરાવો રજુ કરવાનો રહેશે. જો એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ રૂા.૫૦,૦૦,૦૦૦/-(અંકે રૂપિયા પચાસ લાખ) ઉપર હોયતો બીજીતરફવાળાએ ૧% ની ટી.ડી.એસની રકમ એકતરફવાળાના કુલ વેચાણ અવેજમાંથી ભરવાની રહેશે.

(૨૩) સદરહુ યુનિટનાં એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજને લગતા તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે તથા સદરહુ યુનિટ અન્વયે ભરવી પડતી જી.એસ.ટી.ની રકમનો ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ એ ભોગવવાના છે.

(૨૪) સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ જો સંયુક્ત નામે એલોટ કરેલ હોય તો બીજીતરફવાળા પૈકી જે પ્રથમ નામ હશે તે નામ-સરનામે એકતરફવાળા દ્વારા પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૨૫) સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં જો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કે ત્રીજીતરફવાળા વચ્ચે વાંધા તકરાર કે મતભેદ ઉભા થાય તો તેવા એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા કે ત્રીજીતરફવાળા એમ તમામ પક્ષકારોએ સાથે મળીને તેનું ઉકેલ લાવવાનો રહેશે અને જો તેમાં નિષ્ફળ જાય તો ગુજરાત સરકાર દ્વારા રચવામાં આવેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીના નિતિ-નિયમ મુજબ સમાધાન લાવવાનું રહેશે.

આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ સુધીમાં પરિપુર્ણ કરી આ તારીખ સુધીમાં સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ જો અનિવાર્ય સંજોગો જેવા કે બાંધકામના માલ-સામગ્રીની અછત, લેબરની અછત, હુલ્લડ, તોફાનો, હડતાલ,દૈવી કૃત્યો, ધરતીકંપ, યુધ્ધ, પુર તથા અન્ય કુદરતી આફ્તો, સરકારની પોલીસી તથા નિતિ-નિયમોમાં ફેરફારના કારણે તેવું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવામાં કોઈપણ જાતનો વિલંબ અગર ઢીલ થાય તો તેવા સંજોગોના સમયને મજરે ગણવાનો છે યાને તેવા સમયનો આપોઆપ વધારો થયેલો સમજવાનો છે અને રહેશે. તેવે વખતે એકતરફવાલા જયારે પણ બાંધકામ પૂર્ણ કરે તે સમયે બીજીતરફ વાલાએ એકતરફવાલાને સદરહુ મીલકત પેટે જે રકમ ચુકવેલ હોય તે રકમનું વ્યાજ, ભાડુ કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા પાસે માંગવા કે મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે નહીં.

આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકત અંગેના બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં ઢીલ અગર વિલંબ કરે તો તેટલા વિલંબીત સમય માટે વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલી વ્યાજ સહિત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે., અને જો તેમ કરવામાં બીજીતરફવાલા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા બાબતની લેખિત નોટીસ દિન- ૩૦ (ત્રીસ) માં આપી આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવી શકશે, અને બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી બુક કરાવેલ યુનીટ માટે એડમીનીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ વેચાણ અવેજના ૧૦% લેખે બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તેવી રકમ એકતરફવાલાએ વગર વ્યાજે બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવવા સારૂ સરકારશ્રીમાં ભરવાની થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તેમજ ડ્રાફ્ટીંગ ખર્ચ ઈત્યાદી તમામ પ્રકારના ખર્ચની રકમ બીજીતરફવાલાએ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત ખરીદ કરવાનાં હકકો બીજીતરફવાલાના રહેશે નહીં,અને તે અંગે બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા સામે કોઈપણ પ્રકારના હકક દાવા ઉપિસ્થત કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં, અને સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા અન્ય કોઈપણ ત્રાહિત વ્યકિત શખ્સ સંસ્થાને વેચાણ તબદીલ ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવાને હકકદાર રહેશે, અને તે અંગે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહીં.

એકતરફ્વાલા આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદ્દતમાં સદરહુ યોજના પરીપૂર્ણ કરી ના શકે, અને સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફ્વાલાને સોંપી ન શકે તો એકતરફ્વાલાએ બીજી તરફ્વાલાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે બીજીતરફ્વાલાએ ચુકવી આપેલ રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલી રકમ એકતરફ્વાલાએ બીજીતરફ્વાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે., પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, યુધ્ધ, અન્ય કુદરતી હોનારત, માલ-સામાનની અછત, લેબરની અછત તથા સરકારી નિતિ-નિયમોમાં થતા ફેરફારને કારણે બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદ્દતમાં પરીપૂર્ણ ન થઈ શકે તો એકતરફ્વાલા તેવુ બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવા સારૂ યોગ્ય સમય વધારવાની રજુઆત કરવાને હક્કદાર છે અને રહેશે, અને તે સમયે બીજીતરફ્વાલાએ એકતરફ્વાલાને જરૂરી સાથસહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કાયદામાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવામાં આવે અગર તો કાયદાના જરૂરી અર્થઘટનો કરવામાં આવે તો તે મુજબના સુધારાવધારા કરી શકાશે તેમ સમજીને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે એમ માનવું તથા સમજવું અને જો કરારની કોઈપણ શરત કે હકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય કે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે બંને પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર, વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

સદરહુ મીલકત અંગે ઉદભવતા કોઈપણ પ્રકારના વિવાદનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ સુમેળથી લાવવાનું છે, અને જો કોઈ તકરારનું નિવારણ સુમેળથી લાવી શકાય તેમ ન હોય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ સત્તામંડળને મોકલી આપવાની રહેશે, અને સદરહુ મીલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવાદુવી ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની કોર્ટ-કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

સદરહુ મીલકતના કાર્પેટ એરીયામાં 3% સુધી વધારો કે ઘટાડો હશે તો તેમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજીતરફવાલાની સંમતિ છે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયા 3% થી ઓછો હશે તો બીજીતરફવાલા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% વ્યાજ સહીત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયા 3% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અને તે અન્વયેના નિયમો અને વિનિયમો અને લાગુ પડતા અન્ય કાયદાઓ રદ્ કરવા અથવા બીનઅમલી બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય તેટલા પુરતી આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે, અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૬) આ યુનિટના એલોટમેન્ટ અંગેના બાનાખતના કરારનો વિશિષ્ટ અમલ કરાવી શકાશે તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવાદુવી કરવાના થાય તો તે અંગેની કોર્ટ-કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

(૨૭) સદરહુ યુનિટનું પુરેપુરુ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે.

-: પરીશીષ્ટ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૪(પાલડી)ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ મોજે વાસણાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૬ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૮ના ખાતા નંબર-૨૬૭ની ૬૯૮ ચોરસમીટરની બિનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં થતા ટી.પી. ૨૬ વાસણા વોર્ડના ફાળવવામાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર-૨૬૩૬ની ૬૩.૧૪ ચોરસમીટર, સીટી સર્વે નંબર-૨૬૩૭ની ૬૩.૧૪ ચોરસમીટર, સીટી સર્વે નંબર-૨૬૩૮ની ૬૩.૧૪ ચોરસમીટર, સીટી સર્વે નંબર-૨૬૩૯ની ૬૩.૧૪ ચોરસમીટર, સીટી સર્વે નંબર-૨૬૪૦ની ૮.૯૮ ચોરસમીટર તથા સીટી સર્વે નંબર-૨૬૪૧ની ૪૩૬.૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૬૯૮ ચોરસમીટરની જમીન આવેલ તે રીતની જમીન ઉપર આવેલ ન્યુ પ્રજ્ઞા કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડના **"ન્યુ પ્રજ્ઞા એપાર્ટમેન્ટ"** નામની સ્કીમના જુના ફલેટ નંબર-.............ના બાંધકામવાળી મિલકતની સામે રી-ડેવલપમેન્ટ બાદ બાંધવામાં આવેલ **"ન્યુ પ્રજ્ઞા ફ્લેટ"** નામની સ્કીમના ....માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર - .... ની આશરે .... ચોરસમીટર કારપેટ એરીયા તથા ....ચોરસમીટર બાલ્કની એરીયા તથા .... વોશ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) ની બાંધકામવાળી મિલકત તથા સોસાયટીની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા ....ચોરસમીટર જમીનના એલોટી હક્કો તથા સોસાયટીના શેર સર્ટીફીકેટના તેમજ સભ્યપદના હક્કો તથા સોસાયટીની સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા વપરાશી હકકો સહિતની મિલકત.

સદરહુ ફલેટ નંબર-............... તેના ખુંટ ચારની વિગત :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેનો યુનિટના એલોટમેન્ટ અંગેનો બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે. જે અમો એકતરફવાળા સોસાયટી તથા સોસાયટીના હાલના અને વખતો વખતના ચેરમેનો, સેક્રેટરીઓ, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, સભ્યો, તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો તથા ત્રીજીતરફવાળા કંપનીના હાલના તથા વખતો વખતના ડીરેકટરો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

આજ તારીખ .... માહે ..... સને ૨૦૨૩ નારોજ અમદાવાદ મધ્યે કરી આપેલ છે.

એકતરફવાળા - એલોટ કરનાર :-

ન્યુ પ્રજ્ઞા કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડના
વતી અને તરફથી તેના

ચેરમેન :-

શ્રી નયન સી. પારેખ ....

સેક્રેટરી :-

શ્રી કલ્પેશ કે. શાહ ....

ત્રીજીતરફવાળા-કન્ફર્મીંગ પાર્ટી-ડેવલપર :-

મેસર્સ પટેલ ટ્રેડર્સએ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે
પરેશભાઈ નટવરલાલ પટેલ ....

ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ તેમની સહી નીચે સહી
કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.
સાક્ષીઓ :-

(૧) ----------------------------

(૨) ----------------------------

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ</u>

<u>સહી</u>	<u>ફોટોગ્રાફ</u>	<u>અંગુઠાનું નિશાન</u>

<u>એકતરફવાળા -એલોટમેન્ટથી આપનાર-સોસાયટી</u> :-

ન્યુ પ્રજ્ઞા કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડના
વતી અને તરફથી તેના

<u>ચેરમેન :-</u>

....

શ્રી નયન સી. પારેખ

<u>સેક્રેટરી :-</u>

....

શ્રી કલ્પેશ કે. શાહ

<u>બીજીતરફવાળા - એલોટમેન્ટથી રાખનાર-સભાસદ</u> :-

....

<u>ત્રીજીતરફવાળા-કન્ફર્મીંગ પાર્ટી-ડેવલપર :-</u>
મેસર્સ પટેલ ટ્રેડર્સએ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

....
પરેશભાઈ નટવરલાલ પટેલ