# કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

---

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) તાલુકા સાબરમતીનાં ગામ મોજે છદાવડની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩/૫, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૫૮/૧૬ પૈકી પુર્વ દિશા તરફની ચો.મી. ૨૨૫ ની ખુલ્લી જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૫૮/૨ ચો.મી. ૫૨૩ એમ કુલ મલી ચો.મી. ૭૪૮ ની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીનમાં રહેણાંક હેતુના યુનિટોની ‘‘પ્રભુવન-૫’’ નામની યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ યુનીટો પૈકી આ કરારમાં નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

---

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજરોજ તારીખ: .........., માહે : .................,સને ૨૦૨ ના દિને

| | | |
|---|---|---|
| એકતરફવાલા | :- | **"આસ્થા એસોસીએશન"** |
| લખી આપનાર | :- | PAN : ACCFA 2582 M |

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ, ૫, રીધ્ધી સીધ્ધી એપાર્ટમેન્ટ, ૨, મહાલક્ષ્મી સોસાયટી,પાલડી, અમદાવાદ-૩૮૦ ૦૦૭ માં આવેલ છે.
જેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
**શ્રી જયેશભાઈ નવીનભાઈ પટેલ**

PAN : AAMPP 0842 K

ELC. ID :

ઉ.વ.૪૯, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ, રહે. ૧, ધ્વની એપાર્ટમેન્ટ, વાસણા, અમદાવાદના.

(જેમને હવે પછી કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "અમો" અને -અગર "એકતરફવાલા" અને-અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સક્સેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે એકતરફવાલા

તથા

| | | |
|---|---|---|
| બીજીતરફવાલા | :- | ......................................... |
| લખાવી લેનાર/સભ્ય | :- | PAN : |

ELC. ID :

ઉ.વ.આ. : ....., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : .......,

સરનામું : ......................................

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

(જેમને હવે પછી કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "તમો" અને -અગર "બીજી તરફવાલા"

અગર ‘‘વેચાણ લેનાર’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાલા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, ટ્રાન્સફરી, સક્સેસર ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજી તરફવાલા વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

(જત)

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) તાલુકા સાબરમતીનાં ગામ મોજે છદાવડની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩/૫, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૫૮/૧૬ પૈકી પુર્વ દિશા તરફની ચો.મી. ૨૨૫ ની ખુલ્લી જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૫૮/૨ ચો.મી. ૫૨૩ એમ કુલ મલી ચો.મી. ૭૪૮ ની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન(જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં ‘‘મજકુર જમીન’’ એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) અમો એકતરફવાલાની માલીકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

(૨) મજકુર ફા.પ્લોટ નંબર. ૭૫૮/૨ ચો.મી. ૫૨૩ ની જમીન તથા મજકુર ફા.પ્લોટ નંબર. ૭૫૮/૧૬ ચો.મી. ૨૨૫ ની જમીન પ્રથમ તેના મુળ માલીક વિરલ હેમેન્દ્રભાઈ શાહની આવેલી.

(૩) ત્યારબાદ વિરલ હેમેન્દ્રભાઈ શાહની પાસેથી મજકુર બંને ફા.પ્લોટ નંબરોવાળી જમીન અમો વેચાણ આપનારે વેચાણ લઈ તેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૨-૯-૨૦૨૩ ના રોજ અ.નં. ૧૧૧૫૮ થી અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) મે.સ.ર.સાહેબની કચેરીમાં નોંધાવેલ છે. જે બાબતની એન્ટ્રી રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર. ૮૫૧૮ થી પડેલ છે. જે એન્ટ્રી પ્રમાણિત થયેલ છે.

(૪) એકતરફવાલા મજકુર ઉપર રહેણાંક હેતુના યુનિટોનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન પાસ કરવા અરજી કરેલ હતી અને અને તે અરજી અનુસંધાને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૦૯-૦૧-૨૦૨૪ ના રોજ ના કેસ નંબર BLNTS/WZ/220923/CGDCRV/A7830/R0/M1 નાં રજાચિઠ્ઠી નં.: 05289/220923/A7830/R0/M1 થી તારીખ : ................ ના રોજ ના કેસ નંબર. ....................................................

પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી ‘‘પ્રભુવન-૫’’ નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે.(જેને હવે પછી આ કરારમાં ‘‘સદરહુ સ્કીમ‘‘ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૫) વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (ગુજરાત) સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર ..............................થી તારીખ..............ના રોજ કરાવેલ છે.

(૬) બીજીતરફવાલાએ સદરહુ સ્કીમ બાબતેની સંપૂર્ણ માહીતી તથા નીતિ-નિયમોની જાણકારી એકતરફવાલાની પાસેથી લીધા બાદ તથા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજા રહિત હોવાના ટાઈટલ કલીરયન્સ સર્ટીફીકેટ તમામ બાબતની સંપૂર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટના એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મસ લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો બીજીતરફવાલાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાની સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનીટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વિનંતી કરતાં એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ સ્કીમના નીતિ નિયમોને આધીન સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ ...................માળમાં આવેલ ફલેટ/ નં. ................જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ.............સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા.........સમચોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા ............સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘‘સદરહુ મિલકત‘‘ અગર ‘‘મજકુર મિલકત‘‘ એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા.............../- (અંકે રૂપીયા................પુરા) માં એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું

સ્વીકારેલ છે.જે બીજીતરફવાલાએ વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટીની રકમનો સમાવેશ થયેલ નથી. વેચાણ કિંમત ઉપર કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના વખતો વખતના જી.એસ.ટીના જે વેરા નક્કી થાય તે મુજબની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાલાને કબુલ, મંજુર છે.

"હવે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં નીચેની શરતો આધીન મજકુર મિલકતના વેચાણ અંગેનો આ કરાર કરેલ છે"

(૧) બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકતના એકતરફવાલા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા................../-(અંકે રૂપિયા.........................................પુરા) થી વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની વેચાણ લેનારે સંપૂર્ણ તપાસ તેઓના અનુભવી સલાહકાર પાસે કરાવ્યા બાદ બીજીતરફવાલાએ ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમત પૈકી નીચે જણાવેલ રકમ ચુકવેલ છે.

## અવેજની વિગત

રૂા. ................./- પુરા તા. .......................... ના રોજ ........................ બેન્ક, ............ શાખાના ચેક નં. .............. થી બાનાપેટે ચુકવી આપ્યા તે. આ રકમ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવામાં આવશે.

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

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

ઉપરોક્ત રકમ મળ્યાની પહોંચ વેચાણ લેનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. વેચાણ લેનારે તથા વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૧૦% રકમ જે બાના પેટેની રકમ નક્કી કરેલ છે જે એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.મજકુર મિલકતની કુલ કિંમત પૈકી ચુકવવાની થતી બાકીની રકમ બીજીતરફવાલા

જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદા મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાલાએ ચુકવી આપવાની રહેશે. જે બીજીતરફવાલાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૨) સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમત બીજીતરફવાલાએ સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) આ કરારની મુદત આજરોજથી ૧૫/૧૨/૨૦૨૫ ની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકત પેટે ચુકવવાની થતી બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની છે.

| ક્રમ | બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી | અવેજ ચુવણીની ટકાવારી |
|---|---|---|
| ૧. | બુકીંગ સમયે. | ૧૦.૦૦% રકમ |
| ૨. | વેચાણ કરાર થયેથી. | ૩૦.૦૦% રકમ |
| ૩. | ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી | ૪૫.૦૦% રકમ |
| ૪. | આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર્સ કામ થયેથી. | ૭૦.૦૦% રકમ |
| ૫. | દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી. | ૭૫.૦૦% રકમ |
| ૬. | સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફલોર લોબી ઈત્યાદિ કામગીરી પૂર્ણ થયેથી. | ૮૦.૦૦% રકમ |
| ૭. | બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદિ કામગીરી પૂર્ણ થયેથી. | ૮૫.૦૦% રકમ |
| ૮. | લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદિની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી. | ૯૫.૦૦% રકમ |
| ૯. | બી.યુ.સી મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે. | ૧૦૦.૦૦% રકમ |

નોંધ :- ઉપરોક્ત દર્શાવવામાં આવેલી સદરહુ મીલકતની વેચાણ અવેજ ચુકવવાની મુદતમાં એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલા પરસ્પર સંમતિથી તેમાં વધારો ઘટાડો કરી શકશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદા મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ **(MCLR)** ઉપરાંત બે **(MCLR+2%)** ટકા રેટ સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાલા મજકુર મિલકતનું બીજીતરફવાલાએ કરાવેલ બુકીંગ રદ કરવા હક્કદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો નિર્ણય એકતરફવાલાએ કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) એકતરફવાલાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.: ૩૦-૦૯-૨૦૨૬ સુધીમાં બીજીતરફવાલાને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી/માનવસર્જીત આફતો જેવીકે યુધ્ધ, હુલ્લડ, વાવાઝોડું, પુર, રોગ ચાળો, ભૂકંપ, આંતરિક વિગ્રહ, દૈવી આપતિ, સરકાર/સક્ષમ સત્તા મંડળ અદાલતની નોટીસ હુકમ વિગેરેના કારણે એકતરફવાલાને સદરહુ સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે.વધુમાં એકતરફવાલાએ જો ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાલાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ **(MCLR)** ઉપરાંત બે **(MCLR+2%)** ટકા રેટ સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાલાએ મજકુર મિલકત પેટે એકતરફવાલાને ચુકવેલ રકમ ઉપર

એકતરફવાલાએ વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલા કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૫) વધુમાં એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરીશીષ્ટવાળી સદરહુ મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે એકતરફવાલાની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહુ મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હકકો તથા માલિકી હકકો એકતરફવાલાએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો,બોજો,ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક,હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો એકતરફવાલા ઉપર સદરહુ મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહુ મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને બીજીતરફવાલાને એકતરફવાલાએ કરી આપેલ આ વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો તમો ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાલાના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બી.યુ.પરમીશન આવ્યેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ પાવર લિ./યુ.જી.વી.સી.એલ.(જી.ઈ.બી), અદાણી ગેસ લી., મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફિસ, વગેરે જગ્યાએ બીજીતરફવાલાએ તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલકતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી. બિલ્ડીંગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી. જે બીજીતરફવાલાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૮) બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા દ્વારા એલોટેડ કરેલ પાર્કીંગ જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કીંગ કરી શકશે નહીં.

(૯) સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમ પૈકી બીજીતરફવાલા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાલાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહી તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહી.

(૧૦) બીજીતરફવાલા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને આ બાબતે બીજીતરફવાલા કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(૧૧) સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાલા અન્ય કોઈ વ્યક્તિને બારોબાર આ કરારની રૂઈએ વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી તથા કોઈપણ પ્રકારે ભાડે કે પેટાભાડે આપવા હક્કદાર નથી અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકત ત્રાહિતને વેચાણ કરવા હક્કદાર બનશે. વધુમાં બીજીતરફવાલાના આ કૃત્યથી એકતરફવાલાને બીજીતરફવાલાએ ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ તથા વેચાણ લેનારના કૃત્યથી એકતરફવાલાને થયેલ તમામ નુકસાનની રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને પરત કરશે અને આ અંગેનો

એકતરફવાલાનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે બીજીતરફવાલા કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી જે બીજીતરફવાલાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૨) વધુમાં બીજીતરફવાલા સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાલા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(૧૩) બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લિ./યુ.જી.વી.સી.એલ., અદાણી ગેસ કે અન્ય કરવેરા, સેસ, ટેક્સ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે. સદરહુ કરાર અમલમાં હોય તે સમય દરમિયાન અને ત્યારબાદ સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પાડતા કોઈપણ પ્રકરાના કરવેરા, વેરા રે ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે. વધુમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં કરવામાં આવે તે દરમિયાન સદરહુ મિલકતને લગતા જે કોઈપણ સરકારી અર્ધ-સરકારી કરવેરામાં ફેરફાર થવાથી જે કોઈ કરવેરા ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તે બીજીતરફવાલા ભરપાઈ કરી આપવાના છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાલાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૪) વેચાણ લેનાર કે અન્ય યુનીટ ધારકો કોઈપણ સમયે ભવિષ્યમાં સ્કીમનું નામ ‘‘પ્રભુવન-૫’’ નામ બદલી શકાશે નહીં.

(૧૫) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાલા દ્વારા એકતરફવાલાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાલાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાલા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાલા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હક્કદાર બનશે.

પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાલા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૫-એ) જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાલાની કસુરને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાલાના કાબુની બહારનું હોય.

(૧૫-બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહુ યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(૧૫-સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડક્સમાં જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક રીતેની અને મંજુરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાલા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૫-ડી) જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાલા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહિતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય,તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી યુનિટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/સર્વિસ સોસાયટીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય અને તેમાં કોઈ ખામી ઉતપન્ન થશે, તો એકતરફવાલા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧૫-ઈ) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(૧૫-એફ) જો સર્વિસ સોસાયટીએ અગર તો બીજીતરફવાલાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(૧૫-જી) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકસાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (બાથરૂમ) માં નુકસાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાલાની રહેશે નહીં.

(૧૫-એચ) ડ્રેનેજ લાઈન વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાલાની રહેશે નહીં.

(૧૫-આઈ) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શક્તિશાળી વોશીંગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફલોરના જોઈન્ટસ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાલાની રહેશે નહીં.

(૧૫-જે) બીજીતરફવાલા સદરહુ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્ઝમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાલાએ કોઈપણ ફીટીંગ્ઝમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લાકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાલા ની થશે નહીં. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાલાની પૂર્વે લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલુ હશે, તો તેની ખામીની/નુકસાનીની બાબતે એકતરફવાલાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(૧૬) સદરહુ સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાલા દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાલા તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી

અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચે લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવી સર્વિસ સોસાયટીની રચના થાય અથવા તેવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃતિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાલા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે સદરહુ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને બીજીતરફવાલા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે . વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનીટ દીઠ વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાલા અને સદરહુ રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાલાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહુ રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૧૭) એકતરફવાલા આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહુ મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને આવો કોઈ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો મજકુર મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજીતરફવાલાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૮) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ-વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ-વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૯) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામા 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 રદ થયેલી ગણાશે અને આ

કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૦) સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાંથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવતા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જો યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.કાર્પેટ એરીયાની એકતરફવાલા દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત એકતરફવાલા દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાર્પેટ એરીયા હશે તો એકતરફવાલા નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ **(MCLR)** ઉપરાંત બે **(MCLR+2%)** ટકા રેટ સાદા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. બીજીતરફવાલાને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો એકતરફવાલા વેચાણ અવેજની ચુકવણીની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં બીજીતરફવાલા પાસેથી તેની માંગણી કરશે.

(૨૧) એકતરફવાલા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૨૯૯૧.૬૨ સમચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ **(FSI-Floor Space Index)** ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૧૮૪૧.૪૦ સમચોરસમીટર ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. એકતરફવાલાએ, સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૧૫૦.૨૨ સમચોરસમીટર નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો

છે અને લખાવી લેનારએ સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને એકતરફવાલાએ કરવાના યુનિટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત એકતરફવાલાને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ મીલકત ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૨૨) સદરહુ મિલકતના વેચાણના વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારના અધિકૃત એડવોકેટ થકી કરવાનાં રહેશે અને સદરહુ મિલકતના આ કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત કાયદા અને નિતિ નિયમ લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પ્યુટર કે ટાઈપીંગ વગેરે તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાલાએ એકલાએ ભોગવવાનો છે.

(૨૩) બીજીતરફવાલાએ મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ તથા સદરહુ મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ બાબતે બીજીતરફવાલાને કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે બીજીતરફવાલા સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

(૨૪) બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર (૧૫) દિવસની અંદર સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વિજળી-પાણીના અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ, અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરિટી અંગેની તેઓના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ બીજીતરફવાલાએ ચુકવવાની રહેશે.

(૨૬) બીજીતરફવાલા આ કરારનાં પરીશીષ્ટમાં જણાવવામાં આવે છે તે જ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક પુરેપુરી રકમ ચુકવાયેથી તેમજ બી.યુ.પરમીશન મળ્યેથી અને સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી પ્રાપ્ત થશે અને ત્યારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાલાને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યા હોવાનું ગણાશે, પરંતુ વેચાણ લેનારને સદરહુ સ્કીમમાંની સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ

તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર, અને ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, રસ્તા તથા પાર્કીંગની કોમન જગ્યા વિગેરેમાં સામુહિક હક્ક સિવાય કોઈ આગવી માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં. એકતરફવાલાની બાંધકામની પ્રવૃતિ સામે કે અન્ય યુનિટોના નિકાલ સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી/કરાવી શકશે નહી તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહી મેળવે તેની તેઓ એકતરફવાલાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૨૭) એકતરફવાલા આ કરારની કોઈ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે તો તે અંગેની જાણ કરતી પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પુરા પાડેલા સરનામે રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અથવા બીજીતરફવાલાએ પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી બીજીતરફવાલાને આપવાની રહેશે, બીજીતરફવાલા નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમયગાળો પુરો થયે વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે જો એકતરફવાલા શરતભંગના કારણે એકતરફી રદ કરે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા વિરુધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી/કરાવી શકશે નહી તેમજ એકતરફવાલા વિરુધ્ધ કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહી. તેમ છતાં જો કરે કરાવે તો તે તમામ આ બાનાખતમાં નક્કી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે (વેચાણ લેનારે નિયમ સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળો દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં વેચાણ લેનારના ભાગમાં વરાડે આવતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

(૨૮) જો બીજીતરફવાલા ભારતીય મૂળના બિનનિવાસી/વિદેશી નાગરિક છે તો ભારતીય મૂળના બિનનિવાસી/વિદેશી નાગરિક યુનિટ મેળવવા અથવા તેની તબદીલી માટેની કોઈપણ રકમ મોકલવા સંબંધિત ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અને ભારતીય રિઝર્વ બેન્કના નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈઓનું પાલન બીજીતરફવાલા કરવા સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.આવા નિયમોનું પાલન ચુસ્ત રીતે કરી એકતરફવાલાને સંતુષ્ટ કરશે. જો નિયમોના પાલનમાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર તેની વિવેકબુધ્ધિ થી સદરહુ યુનિટની ફાળવણી રદ કરી શકે છે.

(૨૯) સદરહુ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાલા કસુર કરશે તો એકતરફવાલા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ,વેરા, ખર્ચ વિગેરેની રકમ બીજીતરફવાલાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાલા બીજીતરફવાલા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપરોક્ત જણાવેલ જે તે ફલેટના વેચાણ લેનાર દ્વારા તે ખુલ્લી જગ્યાની યોગ્ય જાળવણી થાય તેમજ કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય, જેથી કરીને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યોના સ્વાસ્થયને ખરાબ અસર ના થાય તે રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. સદરહુ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કોઈ પણ પ્રકારના વધારાના બાંધકામ કર્યા વગર કરવાનો રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે ફલેટના વેચાણ લેનાર વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ અમો વેચાણ લેનારને ફલેટ ખરીદ કરતી વખતે એકતરફવાલાએ કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોકત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે ફલેટના વેચાણ લેનારની અંગત છે અને રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે ફલેટના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં વપરાશના હક્ક માટે જે તે ફલેટને આપવામાં આવેલા ટેરેસ હક્ક સિવાયના વધારાના ટેરેસનો ઉપયોગ-ઉપભોગ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો છે અને રહેશે.

(૩૦) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ મિલકત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક, વ્યવસાયીક કે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તે જ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત પેસેન્જર વીહીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે.

(૩૧) સદરહુ મિલકત વાપરવા માટે અને ઓક્યુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ-૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ બિલ્ડીંગના કાર્પેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેક્સીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તામંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઈટસ, રીપેરીંગ અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટની જમીનનું મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય તેવા તમામ રકમ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. જ્યાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/એસોસીએશન/ કંપની) ની રચના થાય નહીં ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર વેચનાર તે રકમ ઉપરોક્ત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર દ્વારા ખરીદનારને કોઈ જ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

૩૨) આ બાનાખતના કરારમાં સહી કરતી વખતે વેચાણ આપનારે એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ/પ્લાન (ચેન્જ/વેરીએશન/મોડીફીકેશનને આધીન) ખરીદનારને બતાવેલા છે તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ/પ્લાન ખરીદનારે સ્વીકારેલા છે તથા તેમાં વેચાણ આપનાર વખતોવખત સંપૂર્ણ ચર્ચા કરીને ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનની જરૂરીયાતોને મુજબ અને/અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટની કંડીશન્સ સહિતના કોઈપણ કારણસર ફેરફાર બદલાવ કરી શકશે તથા ખરીદનારને સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગેનું બ્રોશર આપવામાં આવેલું છે. તે બ્રોશર ફકત ઉદાહરણના હેતુ માટે છે અને તે કોઈ લીગલ ડોક્યુમેન્ટ નથી. તેમાં દર્શાવેલી ઈમેજ કોમ્પ્યુરાઈઝડ રજુઆત/પ્રતિકૃતિ છે અને તે ભુલ અને મંતવ્યોને આધીન છે. તેમાં દર્શાવેલી ઈમેજ કોમ્પ્યુરાઈઝડ રજુઆત/પ્રતિકૃતિ છે અને તે ભુલ અને મંતવ્યોને આધીન છે. તે બ્રોશરમાં દર્શાવેલા ફર્નીચર અન ફીક્ચર્સ ફક્ત ઉદાહરણ માટે છે અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડકટનો હિસ્સો નથી. સાઈટ ઉપરના એક્ચ્યુલ કન્સ્ટ્રક્શનમાં કે પ્રોજેકટની એમેનીટીઝમાં કે સ્પેશીફીકેશનમાં સદરહુ પ્રોજેકટના એન્જીનીયર કે આર્કીટેકટ દ્વારા સુચવ્યા મુજબની ફેરબદલ કરવા સારૂનો હક્ક વેચનાર તેમની પાસે અનામત રાખે છે. વેચાણ આપનાર વખતો વખત પુરેપુરી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. વાપરવા માટે જરૂરીયાત મુજબ એપ્રુવ્ડ લે-આઉટમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરબદલ /સુધારા અને/અથવા વેરીએશન કરવા સારૂ હક્કદાર રહેશે, તેમાં ખરીદનાર તેમની ઈરીવોકેબલ સંમતી આપે

છે. ખરીદનાર સદરહુ પ્રોજેક્ટના લે-આઉટ/પ્લાનમાં કોઈપણ ફેરબદલ/સુધારા/ પરિવર્તન (વેરીએશન) કે નીરીક્ષણ (ચકાસણી) કે તેની માંગણી કરવાના હક્કને છોડી દે છે. જો કે આવા લે-આઉટ/પ્લાનના ફેરફારથી સદરહુ મિલકતને પ્રતિકુળ અસર થશે નહીં.

(૩૩) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમાં જણાવેલ પરિશીષ્ટો તથા એનેક્ષ્ચર્સ સહિતનો સંપૂર્ણ કરાર સદરહુ મિલકતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજુતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર લેટર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

## પરીશીષ્ટ

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) તાલુકા સાબરમતીનાં ગામ મોજે છદાવડની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩/૫, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૫૮/૧૬ પૈકી પુર્વ દિશા તરફની ચો.મી. ૨૨૫ ની ખુલ્લી જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૫૮/૨ ચો.મી. ૫૨૩ એમ કુલ મલી ચો.મી. ૭૪૮ ની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીનમાં રહેણાંક હેતુના યુનિટોની "પ્રભુવન-૫" નામની યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનામાં .......................માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/નં. ...............જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ ..............સમચોરસમીટર તથા ....................સમચોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા..............સમચોરસમીચર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા એમ મળી કુલ..............સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે વહેંચાયેલ હિસ્સાની ............સમચોરસમીટર જમીન તથા સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેંચાયેલ વપરાશના હકકો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલાએ પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધાનપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલાને તેમજ એકતરફવાલાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સક્સેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તથા બીજીતરફવાલાના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદિ, સક્સેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ.............માહે............સને ૨૦૨..........ના દીને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

(લખી આપનાર - એકતરફવાલા)

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

''આસ્થા એસોસીએશન''એ નામની ભાગીદારી
પેઢી ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી જયેશભાઇ નવીનભાઇ પટેલ

(૧)-------------------------- સાક્ષી

(૨)-------------------------- સાક્ષી

## રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

(લખી આપનાર- એકતરફવાળા)

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

‘‘આસ્થા એસોસીએશન‘‘એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી જયેશભાઈ નવીનભાઈ પટેલ

(લખાવી લેનાર- બીજીતરફવાલા)

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

શ્રી ...................................