બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ - ૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકે વટવાના મોજે ગામ હાથીજણની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૫૧૬-૨-બ ના ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૯૨ (હાથીજણ -૨) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧ ની ૮૧૩૪ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બિનખેતીની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ સબડિવિઝનના પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૫૬૦૮.૭૨ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બિનખેતીની જમીન ઉપર **"સોમનાથ ઈન્ફ્રાકોન એલ.એલ.પી."** દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"Viva Luxuria"** નામની સ્કીમના **બ્લોક** **.........** ના **..........** **ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નંબર -** **..........** વાળી **...........** **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત યાને કે **...........** **સ.ચો.મી.** રેરા કાર્પેટ એરીયા તથા **...........** **સ.ચો.મી.** વોશ એરીયા તથા **...........** **સ.ચો.મી.** બાલ્કની એરીયા, **...........** **સ.ચો.મી.** ઓપન ટેરેસ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા કોમન રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, કોમન ફેસેલીટીઝ, એમીનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની **...........** **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હકકો સહિતની મિલકતનો બાનાખતનો કરાર...

એકતરફવાળા :- **"સોમનાથ ઈન્ફ્રાકોન એલ.એલ.પી."**

લખી આપનાર *એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનો* PAN No.: A F B F S 0 7 4 0 P *છે અને જેની ઓફીસ - ૩૨, માનસી રેસીડેન્સી, સુર્યનગર સામે, સરદાર પટેલ રીંગ રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર*

શ્રી રોહિત હિંમતભાઈ ધાનાણી

ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો- વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ,

("જેમને હવે પછીથી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામા આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા અગર અમો અમારા વખતો-વખતનાં ડાયરેકટરો, ચેરમેન, સેક્રેટરીઓ, વહીવટકર્તાઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

બીજીતરફવાળા- ....

લખાવી લેનાર- PAN No. - ....

ઉ.આ. પુખ્ત, ધંધો- વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ,

રહેવાસી: ....

....

("જેમને હવે પછીથી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને અગર તમો તમારા એ રીતે સંબોધવામા આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા અગર તમો તમારા વખતો વખતનાં ડાયરેકટરો, ચેરમેન, સેક્રેટરીઓ, વહીવટકર્તાઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ - ૧૧ (અસલાલી)નાં તાલુકે વટવાના મોજે ગામ હાથીજણની સીમનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૫૧૬-૨-બ ના ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૯૨ (હાથીજણ - ૨) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧ ની ૮૧૩૪ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બિનખેતીની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ સબડિવિઝનનાં પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૫૬૦૮.૭૨ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બિનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીની પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદર જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

(૨) સદરહુ ગામ મોજે હાથીજણની સીમના સર્વે નં. ૧૨૭ ની એકર-૩-૧૪ ગુંઠાની જુની શરતની ખેતીની જમીન પ્રથમ જીવા ભઈજી, લખમણ મકા, નાથા જીવા, શના જીવાના ઓના સંયુકત ની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી તથા કબ્જા ભોગવટામાં ચાલતી આવેલી અને તેમાં તેઓ પોતે જાતે ખેતી કરતા આવેલા.

(૩) ત્યારબાદ ખાતેદાર મકા ભવાન તા. ૦૨/૦૭/૧૯૪૦ ના રોજ ગુજરી ગયેલ હોય તેઓના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે લખમણ મકાનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૯૮૭ થી તા.૧૬/૧૧/૧૯૪૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૪) ત્યારબાદ ખાતેદાર નાથાભાઈ જીવાભાઈ તા.૦૪/૦૮/૧૯૮૧ ના રોજ ગુજરી ગયેલ હોય તેઓના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) પાવુલભાઈ નાથભાઈ (૨) મંગુબેન નાથાભાઈ જીવાભાઈ ની વિધવા પત્ની નાઓના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૩૦૨૧ થી તા.૨૬/૦૮/૧૯૮૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૫) ત્યારબાદ સેટલમેન્ટ કમિશનર અને જમીન રેકર્ડ નિયામક સાહેબ, અમદાવાદનાં હુકમ નં. એલ.આર.૭, તા.૧૨/૦૮/૧૯૭૦ તેમજ સરકાશ્રીના તા.૨૯/૦૯/૧૯૭૦ ની દરખાસ્તના આધારે હાથીજણ ગામમાં એકત્રીકરણ યોજના મુકવામાં આવેલ અને તેને કે.જે.પી. તરીકે માન્ય રાખવામાં આવેલ ત્યારબાદ મદદનીશ એકત્રીકરણ અધિકારી -૨ અમદાવાદના એકત્રીકરણના તકતાના આધારે જુના સર્વે નં.૧૨૭ની ૩ એકર ૧૪ ગુંઠા જમીનને નવો બ્લોક નં. ૫૧૬ આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડના હકકપત્રક નં. ૬ માં ફેરફાર નોંધ નં.૩૧૬૬ થી તા.૦૨/૦૧/૧૯૮૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે અધિકૃત અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

(૬) ત્યારબાદ મે. જીલ્લા કલેકટર સાહેબના પત્ર નં. સીબી/ આરઈવી/ વશી/ ૬૫૦૧ થી ૬૫૦૭, તા.૧૯/૧૧/૧૯૮૬ ના રોજ તથા મે. મામતદાર સાહેબ દસ્ક્રોઈના પરિપત્ર નં. જમીન-કન્વ.ટેક્ષ-વશી.૩૭૭૪, તા.૦૭/૦૨/૧૯૮૭ ના રોજ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭-એ અન્વયે રૂપાંતર કર તા.૦૫/૦૨/૧૯૮૬ થી વસુલ કરવા પાત્ર થયેલ અને બ્લોક નં. ૫૧૬ તથા હાથીજણ ગામની તમામ જમીન "ખેતી સિવાયના અન્ય ઉપયોગ સમયે રૂપાંતર કરને પાત્ર છે" તેવી નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ તથા ગામ નમુન નં. ૭-૧૨ માં બીજા હકકમાં દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડના હકકપત્રક નં. ૬ માં ફેરફાર નોંધ નં. ૩૩૩૮ થી તા.૦૨/૧૧/૧૯૮૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે અધિકૃત અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

(૭) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલિક અને સહકબજેદાર મંગુબેન નાથભાઈ તા.૨૧/૧૧/૧૯૮૬ ના રોજ ગુજરી ગયેલ હોય તેમનું નામ સદરહુ જમીના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરાવામાં આવેલ. જે અંગેની સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૩૪૫૮ થી તા.૧૫/૦૩/૧૯૯૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૮) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલિક અને સહકબજેદાર શનાભાઈ જીવાભાઈ તા.૨૮/૦૫/૧૯૯૩ ના રોજ ગુજરી ગયેલ હોય તેઓના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) બબુબેન શનાભાઈ

જીવાભાઈની દિકરી, (૨) મધુબેન શનાભાઈ, (૩) હીરાભાઈ શનાભાઈ, (૪) લક્ષ્મીબેન શનાભાઈ, (૫) જશીબેન શનાભાઈ, (૬) આનંદીબેન શનાભાઈ, (૭) માણેકબેન શનાભાઈ નાઓના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૩૬૯૯ થી તા. ૨૧/૧૧/૧૯૯૬ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૯) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલિક અને સહકબજેદાર મંગુબેન નાથભાઈ તા. ૨૧/૧૧/૧૯૮૬ ના રોજ બીનવસીયત અવસાન પામતા તેઓનુ નામ સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી મરણ દાખલાના આધારે કમી કરાવામાં આવેલ. જે અંગેની સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૩૭૨૬ થી તા.૦૧/૦૩/૧૯૯૭ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૦) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલિક અને સહકબજેદાર (૧) બબુબેન શનાભાઈ જીવાભાઈની વિધવા, (૨) મધુબેન શનાભાઈ, (૩) લક્ષ્મીબેન શનાભાઈ, (૪) જશીબેન શનાભાઈ, (૫) આનંદીબેન શનાભાઈ, (૬) માણેકબેન શનાભાઈ નાઓએ સદરહુ જમીનમાં પોષાતો હકક-હિસ્સો હીરાભાઈ શનાભાઈની તરફેણમાં જતો કરવમાં આવેલ. જે અંગેની સદરહુ જમીના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૩૭૬૭ થી તા. ૨૦/૧૦/૧૯૯૭ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૧) ત્યારબાદ (૧) લક્ષ્મણભાઈ મકાભાઈ, (૨) પાઉલભાઈ નાથાભાઈ, (૩) હીરાભાઈ શનાભાઈ, (૪) વિનોદભાઈ પાઉલભાઈ, (૫) હીરાભાઈ લક્ષ્મણભાઈના કુલમુખ્તયાર તરીકે ભરતકુમાર છગનલાલ નાઓની પાસેથી તા. ૨૨-૦૧-૧૯૯૮ના રોજ રમેશચંદ્ર વાડીલાલને વેચાણ આપેલ. જે અંગેની સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૩૭૮૭ થી તા. ૧૫/૦૪/૧૯૯૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૨) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલિક અને સહકબજેદાર રમેશચંદ્ર વાડીલાલ નાએ તેઓના વારસદાર તરીકે રમેશચંદ્ર પટેલ નું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૫૨૮૨ થી તા. ૨૧/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા રદ કરવામાં આવેલ.

(૧૩) ત્યારબાદ સરકારશ્રી ના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક નં.૫ફર-૧૦૨૦૧૧-૨૭૫-લ-૧, તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજ અમદાવાદ જીલ્લા સીટી અને દસ્ક્રોઇ તાલુકાનું પુનર્ગઠન કરી નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) અને અમદાવાદ (પશ્ચિમ) રચના કરવામાં આવેલ જે અનવ્યે તાલુકો-દસ્ક્રોઇના હાથીજણ ગામને અમદાવાદ સીટી (પુર્વ) માં દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૫૨૯૧ થી તા.૦૫/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૪) ત્યારબાદ હાથીજણમાં ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ અમલમાં આવતા બ્લોક/સર્વે નં. ૫૧૬ ની ૧૩૫૫૭ ચો.મી. જમીનને ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૯૨ લાગુ પડતા ટી.પી. કપાતમાં ૫૪૨૩ ચો.મી. ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧ આપવામાં આવેલ અને તેનું ક્ષેત્રફળ ૮૧૩૪ ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૫) ત્યારબાદ ખાતેદાર રમેશચંદ્ર વાડીલાલ નાઓએ તેઓની હયાતીમાં તેમના વારસદાર રાજેશ રમેશચંદ્ર પટેલનું નામ સદરહુ જમીનનાં રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૫૩૪૧ થી તા.૧૧/૦૯/૨૦૧૨ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૬) ત્યારબાદ સહમાલિક અને સહકબજેદાર રમેશચંદ્ર વાડીલાલ પટેલ નાઓએ સર્વે/બ્લોક નં. ૫૧૬ (જુના સર્વે નં. ૧૨૭) ની કુલ ૧૩૫૫૭ ચો.મી. જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ ૧/૨ હિસ્સાની ૬૭૭૮.૫૦ ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની જમીન અંગેનો બક્ષીસ દસ્તાવેજ તેમના પુત્ર રાજેશ રમેશચંદ્ર

પટેલની તરફેણમાં કરી આપેલ હોવાથી તેઓનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ છે જે બક્ષીસનો દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી કચેરીમાં તા.૧૬/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ અનુક્રમ નં.૧૫૬૮ થી નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની સદરહુ જમીના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૫૯૫૯ થી તા.૨૨/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૭) ત્યારબાદ જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદ ના હુકમ નં. ૨૭૫૩-૦૭-૧૬-૦૩૨-૨૦૨૨, તા.૧૭/૦૫/૨૦૨૨ થી સદર બ્લોક નંબર-૫૧૬ ની કુલ ૧૩૫૫૭ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૯૨ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧ ની કુલ ૮૧૩૪ ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની જમીનને જમીન મહેસુલ અધિનિયમની કલમ -૬૫ હેઠળ બિનખેતીમાં હેતુફેર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની સદરહુ જમીના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૭૨૩૨ થી તા.૨૮/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૮) ત્યારબાદ સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૫૧૬-પૈકી ૨ ની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૯૨ (હાથીજણ - ૨) માં થતાં ક્ષેત્રફળ ૮૧૩૪ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બિનખેતીની જમીન રાજેશ રમેશચંદ્ર પટેલ નાઓની પાસેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર -૨૪૩૦૫ થી તા.૧૪/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ **"સોમનાથ ઈન્ફ્રાકોન એલ.એલ.પી."** એ નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલ. જે અંગેની સદરહુ જમીના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૭૮૬૬ થી તા.૧૯/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૯) વધુમાં ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા એ સદર બ્લોક/સર્વે નં.૫૧૬-૨-બ ની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૯૨ (હાથીજણ - ૨) માં થતાં ક્ષેત્રફળ ૮૧૩૪ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બિનખેતીની જમીન ઉપર **"Viva Luxuria"** નામે ઓળખાતી રહેણાંકીય ફલેટો બાંધકામ વાળી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જેમાં બ્લોક "એ", "બી + સી" અને "ડી" માં ફલેટો નું બાંધકામ કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી તા.૨૯/૦૧/૨૦૨૪ ના રોજ તેમના અનુક્રમે રજા ચીઠ્ઠી નં.

05344/ 010124/ A8055/ R0/ M1, 5345/ 010124/ A8056/ R0/ M1, 05346/ 010124/ A8057/ R0/ M1થી બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ અને તે પ્લાન મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળા એ **"Viva Luxuria"** નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જેમાં કુલ્લે .... ફ્લેટો નું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨૦) સદરહુ પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ, સને ૨૦૧૬ (RERA) અંતર્ગત તારીખઃ ૦૧/૦૪/૨૦૨૪ ના રોજ એપ્રુવ્ડ છે, જેનો નંબર PR/GJ/AHMEDABAD/ DASKROI/Ahmedabad Municipal Corporation/RAA13231/010424/ 311228 છે.

(૨૧) વધુમાં અમો એકતરફવાળા એ સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફેકશન અમારા આર્કીટેકટ શ્રી શ્રીમ ડીઝાઇન દ્વારા તૈયાર કરાવેલ છે, જે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ છે. જે પ્લાન ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતનાં અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને કોઈ સંજોગોમાં તેમાં સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એકતરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરવા હકકદાર છે અને તેમ છતાં વેચાણ આપવાની નકકી કરેલ સદર મીલકતની સામન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૨) વધુમાં એકતરફવાળાએ દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે અને તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલ સામાન મળવામાં ખુબ જ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો તે અમો એકતરફવાળાકરી શકવા હકકદાર છે. તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા એ તેના જ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે, જે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે.

(૨૩) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ શ્રી દિનેશભાઈ પટેલ એડવોકેટનું લાવી આપેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલું જ નહી, પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડસ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બિનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭-૧૨ તથા અન્ય સલંગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમો એ તમારા એડવોકેટ શ્રી- સોલીસેર્ટસશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી ને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

(૨૪) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટવાળી જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઈત્યાદીની મુજબની મંજુરી મેળવી લીધેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ પુર્ણ થતાં જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ.પરમીશન મેળવવાની છે.

(૨૫) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ સદર આવેલ **"Viva Luxuria"** નામની સ્કીમનાં **બ્લોક .... ના .... ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નંબર : ....** વાળી **........... સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત યાને કે **........... સ.ચો.મી.** રેરા કાર્પેટ એરીયા તથા **........... સ.ચો.મી.** વોશ એરીયા તથા **........... સ.ચો.મી.** બાલ્કની એરીયા, **........... સ.ચો.મી.** ઓપન ટેરેસ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા કોમન રોડ, રસ્તા, પાર્કીંગ, કોમન ફેસેલીટીઝ, એમીનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની **........... સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હકકો સહિતની મિલકત જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેશે તે અમો એ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂા. .... /- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** (સદરહુ વેચાણ અવેજમાં જી.એસ.ટી.નો સમાવેશ કરેલ છે.)માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨૬) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મીલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એકતરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદર મીલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

(૨૭) એ રીતે નીચે દર્શવેલ શરતોએ અમો એકતરફવાળએ સદર મિલકત તમો બીજીતફરવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે તેમજ અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફલેટનો વેચાણ થી રાખનાર અન્ય વ્યકિતઓ સાથે નકકી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશુ તેવુ બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કીમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વાપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

-:: બાનાખતનાં કરારની શરતો ::-

૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એકતરફવાળાએ સદર મીલકત ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂા. .... /- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** (સદરહુ વેચાણ અવેજમાં જી.એસ.ટી.નો સમાવેશ કરેલ છે.)માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ રેરા કાર્પેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોકેકટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કીમતમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી સદર કીમતે વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

૨. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદર મીલકતનાં બાના પેટે **રૂા. .... /- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** ની રકમ અમો એકતરફવાળાને તમો બીજીતરફવાળાએ આપેલ છે જે એકતરફવાળાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

-:: અવેજની રકમ ::-

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

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

---

૩.   વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા એ કુલ વેચાણ અવેજનાં ૧૦% કે તેથી વધુ રકમ ચુકવી આપેલ હોય નિયમ મુજબ આ બાનાખત કરેલ છે, જ્યારે બાકી નીકળતી અવેજની રકમ માટે એકતરફવાળા રેરા એક્ટની જોગવાઈ મુજબ, બાંધકામનાં તબકકા મુજબ ડીમાન્ડ લેટર ઈશ્યુ કરશે અને તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ બાકી અવેજની ચુકવણી સમયમાં નીચે વિગતે કરવાની રહેશે.

<u>ક્રમ</u>	<u>રકમ</u>	<u>વિગત</u>
૧.	................./-	આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયાનાં દિન ૭માં કુલ કીમતનાં ૩૦% જેટલી રકમ ચુકવવાની રહેશે.
૨.	................./-	પ્લીન્થ લેવલનાં બાંધકામ સમયે કુલ કીમતનાં ૧૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે (કુલ કીમતનાં ૪૫%થી વધુ નહી.)
૩.	................./-	સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કીમતનાં ૨૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે (કુલ કીમતનાં ૭૦%થી વધુ નહી.)
૪.	................./-	આંતરીક દિવાલનું ચણતર અને પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ અને બારી દરવાજાનાં ફીટીંગ થયેથી કુલ કીમતનાં ૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે (કુલ કીમતનાં ૭૫%થી વધુ નહી.)

૫. ..../- સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફટની દિવાલ, લોબીનું બાંધકામ ફલોર લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કીમતનાં ૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે (કુલ કીમતનાં ૮૦%થી વધુ નહી.)

૬. ..../- બાહરનું પ્લમ્બીંગ તથા બારબી દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, વોટરપ્રુફીગ સાથેનુ ટેરેસ તથા એલીવેશન થાય ત્યારે કુલ કીમતનાં ૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે (કુલ કીમતનાં ૮૫%થી વધુ નહી.)

૭. ..../- લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ, લોબી, પ્લીન્થ પોટેશન, પેવીગનું કામકાજ અન્ય જરૂરી કામકાજ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કીમતનાં ૧૦% મુજબ ચુકવવાના રહેશે (કુલ કીમતનાં ૯૫%થી વધુ નહી.)

૭. ..../- બાકીની રહેતી રકમ સદરહુ મિલકતના કબ્જા સોંપણી વખતે ચુકવવાની રહેશે.

૪. વધુમાં પેરા નં. ૧માં નકકી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(i) સદર મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મીલકતનાં વેચાણ અંગેનાં તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીગ ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઈત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ અમો એકતરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

(ii) સદર બિલ્ડીગનાં મેઈન્ટેનન્સ પેટે એકતરફવાળાએ નકકી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે. જે રકમ અમો એકતરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટીનાં નામે બેંકમાં જમા કરશે અને સર્વીસ સોસાયટી

વખતો વખત નકકી કરે તે મુજબનું માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે.

(iii) જો લાગુ પડતુ હોયતો જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નકકી કરે તેવા તમામ વેરા, ટેક્ષ વિગેરે ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(iv) ઉપરોક્ત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઇ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી. તેમ છતાં, રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાજર્સ વસુલ કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્ષો, વેરા તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્ષો, ચાર્જીસ, વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ પેરા-૧માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાનાં રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની બીજીતરફવાળા સંમતી આપે છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી જેની આથી બીજીતરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને જ્યા સુધી સદર તમામ રકમ બીજીતરફવાળા ભરપાઈ નહી કરે ત્યા સુધી સદર મિલકતમાં એકતરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

૫. વધુમાં સદર મીલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નકકી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મીલકતનાં વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજીતરફવાળાને રેરાનાં નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

૬. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧૦૦૯૫.૭૦ ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમનાં સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતાં ફેરફાર

ઉપર ભવિષ્યમાં વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતાં ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૨૨૪૩૪.૮૮નાં ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે., પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૨૪૩૧.૭૪નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાનાં એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણનાં આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે, તેવી સમજુતિનાં આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

વધુમાં સદર મીલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા પરીશીષ્ટમાં ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર રેરા કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ)માં એટલે કે કોઈ મીલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીનાં વિસ્તાર સિવાયનો મીલકતનો વિસ્તાર,પરંતુ તેમાં મિલકતનાં અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મીલકત અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલકતનું બી.યુ.પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં ૩ (ત્રણ) ટકાથી વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળા ને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તેટલા સમ ચોરસમીટરના અવેજની રકમ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ જ્યારેથી વધારાનો અવેજ આપેલ છે તે તારીખથી માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર)+ ૨ ટકા વ્યાજ સહિત ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસની અંદર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાના રહેશે.

૭. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે. જેનાં સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહી. તેમ છતાં જો યોજનાનું સૌદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોનાં હિત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની

જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીનાં વખતો વખતનાં ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેકટ, એન્જીનીયરની સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો એકતરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હકકદાર છે.

૮. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાનાં સુચના મુજબ સદર ફલેટનાં સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારા વધારા અમો એકતરફવાળા કરી આપીશુ તેમજ બીજીતરફવાળાને સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે, તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજીતરફવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એકતરફવાળા વાપરવાની રહેશે. પરંતુ તેના કારણે બીજીતરફવાળાને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

૯. વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જિસ બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતનાં કરારની શરતો હેઠળ ચેક/ પે ઓર્ડર/ ડીમાન્ડ ડ્રાફટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેકટ્રોનીકસ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાનાં રહેશે, જે તમામ પેમેન્ટ **"વીવા લકઝુરીયા"** ના નામથી આપવાના રહેશે, જે તમામ ચેક/ પે ઓર્ડર/ ડીમાન્ડ ડ્રાફટનાં ચુકવણીનું સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળા જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એક તરફવાળ સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજીતરફવાળાને આપીશુ, ત્યારે જ સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુકયા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

૧૦. વધુમાં અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો **તારીખઃ ૩૧/૧૨/૨૦૨૮** નાં રોજ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં કુદરતી કે માનવસર્જીત

આફતો આવવાનાં કારણે, યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોનાં કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીનાં વખતો વખતનાં પરીપત્રો, સરકયુલર, હુકમોનાં કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ કોઈ સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે, પરંતુ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે અને કબ્જો મેળવતા પહેલા બીજીતરફવાળાએ વેચાણ અવેજની પુરી રકમ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૧. વધુમાં અમો એકતરફવાળા સદર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે તેથી જયારે પણ સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત મૌખીક જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૦૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતનાં કરારની મુદત નકકી કરવામાં આવેલ છે., તેમ છતાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીનાં વખતો વખતનાં ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોપોરેશનનાં વહીવટી કામગીરીનાં કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાએ પેરા- ૩માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (assence of this conract) જેની આથી બીજીતરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૧૨. સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં પણ જો તમો બીજીતરફવાળા સદર પ્રોજેકટ સાથે ચાલુ રહેવા ઈચ્છતા હોઈ તો અમો એકતરફવાળાએ જ્યાં સુધી તમો બીજીતરફવાળાને પઝેશન ન સોંપીએ ત્યા સુધી તમો બીજીતરફવાળાને પઝેશન ન સોંપીએ ત્યા સુધી તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર વાર્ષીક ધોરણે માર્જીનલ કોસ્ટ રેટ (એમસીએલઆર) + ૨ % લેખે વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે અને તે રીતે બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતનાં વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાને સમય સર ન ચુકવે તો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને

બાકી રહેતી રકમ વાર્ષીક ધોરણે માર્જીનલ કોસ્ટ રેટ (એમસીએલઆર) + ૨ % લેખે આ કરારની શરતો મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૩. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાનાં કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૦૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દિવસની અંદર બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હકકદાર છીએ. તેવી જ રીતે અમો એકતરફવાળાએ સદર મીલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ રેરાનાં કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૪. વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૦૧ (એક) માસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તમામ રકમ ચુકવી સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.

૧૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતનાં બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપો તો અમો એકતરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હકકદાર છીએ. પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દિવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરત ભંગ કરો તો અમો એકતરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હકકદાર છીએ. તેમજ તે રદ્દીકરણ કરવાનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાનો રહેશે.

(i) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને દિન -૧૫ (પંદર)ની લેખિત નોટીસ રજી.એ.ડી./ ઈ-મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદનાં ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(ii) અને તેમ છતાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૨૦ (વીસ) ટકા રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવીશુ અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ત્રીસ દિવસમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. તેમ છતાં સદર ત્રીસ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવા હકકદાર છો.

(iii) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજીતરફવાળાને જાણ કરીશે અને તે વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એકતરફવાળા આ બાનાખતનાં કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ એકતરફવાળા સદર મીલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાની બંધનકર્તા રહેશે જે અંગેનાં ખર્ચની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(iv) વધુમાં ઉપર મુજબ નોટીસ આપ્યા છતાં તેમજ અમો એકતરફવાળા સદર ફલેટ પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતા તમો બીજીતફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ કરવા તથા તે સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધવવા હકકદાર બનીશું, જેની તમો બીજીતરફવાળા આથી એકતરફવાળાને સત્તા, સંમતી અને અધિકાર આપો છો.

૧૬. વધુમાં સદર મીલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજીતરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૦૧ (એક) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાનાં નિયમો પ્રમાણે સદર મીલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનું રહેશે.

૧૭. વધુમાં સદર મીલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે, તેથી અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી વગર) સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે. જ્યારે વણવહેંચાયેલ હિસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજજે સોંપવાનો રહેશે.

૧૮. વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારનાં નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળા ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોનાં પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે. તેથી સદર મીલકતનાં વેચાણ અંગે જો કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લીધેલ-લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નીતિ-નિયમોના પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેંકનાં નિયમોનાં વખતો - વખતનાં જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની

થતી હોય તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેનાં પરીણામ પણ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૧૯. વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિનાં ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમનાં પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત વધુમાં થાય તેઓનો સદર મીલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહીં, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે, એટલું જ નહીં પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષનાં કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાનાં તમામ નીતિનિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મીલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદાર રહીશું નહીં.

૨૦. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે, તેમાં તમો બીજીતરફવાળા એ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ, શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીનાં ધારાધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતોવખતનાં ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીનાં વખતો વખતનાં ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મીલકતનાં વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળા મે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જયારે ભરશો, ત્યારપછી તેવા હકકો તમો વાપરી શકશો.

૨૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીનાં પેટાનિયમો તથા નીતિનિયમોનો અને વખતો વખતનાં ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોનાં લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીનાં કારોબારી કમિટી મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે સદર મીલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સર્વીસ સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજીતરફવાળા સદર મીલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે.

૨૨. વધુમાં સદર મીલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મીલકત અંગેનાં અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનનાં ટેક્ષો, ઈલેક્ટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષ બીલો તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાનાં રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવા જ પ્રકારનાં અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાનાં રહેશે અને તેવી રકમ સર્વીસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાનાં રહેશે.

૨૩. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જીસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાનાં તમામ સભાસદોએ સંયુકત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનાં ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાનાં રહેશે એટલું જ નહીં, પરંતુ જયાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો એકતરફવાળા નકકી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળા ચુકવવાનાં રહેશે.

૨૪. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(i) અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ શ્રી ....નું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

(ii) સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એકતરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઇ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એકતરફવળાએ બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

(iii) સદર જમીનમાં બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઇ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

(iv) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઇ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે કલેકટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(v) અમો એકતરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા કાયદેસર રીતે હકકદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાની નકકી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટસ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખત નો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળા હકકોને નુકશાન થાય.

(vi) સદર મીલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(vii) સદર મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો બીજીતફરવાળાને સોંપીશુ તેમજ રેરા નિયમો મુજબ સદર પ્રોજેક્ટનાં કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વીસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એકતરફવાળા એ કરી આપવાનો રહેશે. જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીનાં તમામ સભાસદોને વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાનો રહેશે.

(viii) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ.પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાનાં થાય તે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાનાં રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(ix) સદર મીલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મીલકત અંગે અમોને આજદિન સુધી રાજ્ય સરકાર કે સરકારી-અર્ધસરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(x) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મિલકત કબજો સોંપ્યાનાં પાંચ વર્ષના સમય ગાળાની અંદર બીજીતરફવાળા સદર મિલકતમાં અથવા સદર મિલકત જેમાં આવેલુ છે તે બીલ્ડીગમાં કોઇ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચર ડિફેકટ) અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈનાં સંદર્ભમાં કોઇ એકતરફવાળા ધ્યાન પર લાવેતો એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાનાં ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ મેળવવા

હકકદાર રહેશે, પરંતુ જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાર તેમ ન હોય અથવા જે એકતરફવાળાનાં નિયંત્રણ બહાર હોય એવી માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈ સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એક તરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહિ.

(xi) વધુમાં એકતરફવાળા આ બાનાખત કરાર પછી સદર મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે ,તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતા, આવો સાનગીરો કે બોજો, સદર મિલકત લેનાર એકતરફવાળાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૨૫. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(i) સદર મીલકતની બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મીલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીનાં વખતો - વખતનાં ધારા - ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે. એટલુ જ નહીં પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ,જી. ઈ. બી., લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાનાં તમામ નિતી-નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(ii) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ- વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધિત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થો, ધંધો કરવા - કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધિત ચીજવસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાના નથી

તેમજ મજકુર મીલકતમાં એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી - અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈ જ પ્રવૃત્તિ કરવા-કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મીલકત કે તેના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ તથા અન્ય એમીનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય. તેમ છતાં આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળાએ રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાનાં રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(iii) સદર મીલકતનાં આંતરીક રીપેરીંગનાં કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખતે પોતાનાં ખર્ચે કરવાનાં રહેશે તેમજ સદર મીલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે. તેમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાનાં નીતીનિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને વખતો વખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ આ કોઈ શરતભંગ કરો તો તે સામે અમો એકતરફવાળો તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહિત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(iv) વધુમાં સદર મીલકતની દિવાલો કોમન છે, તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહી. એટલું જ નહીં, પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હકક છે, તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહી તેમજ બીજીતરફવાળાએ કયારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલિકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે. સદર

મીલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઈલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે, તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મીલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી.ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનાં રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે તમો તેના ઉપરનાં પેનલ્ટી સહિત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(v) વધુમાં દરેક ફલેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના ફલેટની આગળ એકતરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈનબોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો એકતરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયાગ કરવાનો રહેશે.

(vi) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને તમોને રાખવાનું નકકી કરેલ મિલકતનાં બહારી દિવાલોનો રંગ કયારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહી કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહી.

(vii) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ ફલેટો માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ કયારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નકકી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને કરો -કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(viii) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફલેટનો રહેણાંકીય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે

જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકાશે.

(ix) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ ફલેટના માટે જે ઈલેકટ્રીક કનેકશન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે, તે મુજબ ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી પાવરલોડ લેવામાં આવેલ છે, તેથી તે પાવરલોડ પ્રમાણે જ સદર ફલેટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે. તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને ફલેટ માટે આપવામાં આવેલ પાવરલોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેકટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વીસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજુરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે. તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(x) વધુમાં કૃત્રિમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈનાં હાથમાં નથી, તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળા મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વીમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાનાં પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વીમાની શરતનો ભંગ ન થાય કે વીમો રદ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી.

(xi) સદર મિલકતનાં આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતનાં વખતો વખતનાં માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહી કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહી અને સદર સ્કીમમાં હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે. એટલું જ નહીં પરંતુ આજુબાજુવાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનાં રહેશે નહી.

(xii) સદર મીલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સ સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જયારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતનાં કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીનાં નિતીનિયમોનાં શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેનાં માંગણીનાં ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારનાં મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાનાં રહેશે.

(xiii) ભવિષ્યમાં સદર મીલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્રારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્રારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, વીમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાનાં રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(xiv) વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતનાં કરારથી સદર મિલકત ઉપર જયાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ તથા અન્ય રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવિલ પેરા ૪ની રકમ ના ભરપાઇ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ આ બાનાખતનાં હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાનાં કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી. તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર વાળી સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહી અને તેમાં એકતરફવાળાનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધિત રહેશે.

(xv) વધુમાં બીજીતરફવાળા તેમનાં પરીવારનાં સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો-વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મીલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મીલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દિન-૫ (પાંચ)માં તેવા સુચનો લેખિતમાં એકતરફવાળાને આપવાનાં રહેશે અને તેવા સુચનો એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વીકારશે અને જો તે સુચનો સ્વીકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વીકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખિત જાણ એકતરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાનાં મજુરો, કોન્ટ્રાકટરો, એન્જીનીયરો સાથે કયારેય પણ કોઈ વાદ-વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહી કે તેમની સાથે સદર મિલકતનાં બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

(xvi) વધુમાં આ બાનાખતનાં કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ ફલેટ -દુકાનનાં વેચાણ લેવાના હકકો પ્રાપ્ત થાય છે. તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈ હકકો પ્રાપ્ત થતા નથી. એટલુ જ નહી, પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફટ, ચાલીને જવાનાં રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવહેડ વોટર ટેન્ક વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હકક પ્રાપ્ત થતાં નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હકક સ્થાપિત દાવાદુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

૨૬. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એકતરફવાળાએ રીયલ

એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬નાં નીતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે. જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેંક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે. જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હકકદાર છીએ.

૨૭. વધુમાં સદર મિલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફકત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાનાં કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈનાં નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કિંમતનાં ૨૦ % (વીસ ટકા) વસુલ લઈ તમો બીજીતરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશુ.

૨૮. વધુમાં એકતરફવાળા ની સદર યોજનાનું નામ **"વીવા લકઝુરીયા"** એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી. પરંતુ એકતરફવાળાને સદર નામનાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ-ટાઈટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે. તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી

૨૯. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી,લીફ્ટ,ચાલીને જવાનાં રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક ઈત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હરહંમેશા અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે. તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ માલીકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહીયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.

૩૦. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે, તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાનાં હકકો તમો બીજીતરફવાળને આપવામાં આવેલ છે. જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાનાં હકકોથી તમો બીજીતરફવાળને બાદ રાખવામાં આવશે. એટલું જ નહીં સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમનપાર્કિંગ, સીડી, લીફટ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાનાં હકકો તમો બીજીતરફવાળા નેઆપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેકટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક તથા અન્ય ઈક્વિપેમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્રારા વાપરવાનાં રહેશે. તેમાં આવવા જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક કે અધિકાર રહેશે નહી.

૩૧. વધુમાં સદર યોજનાની માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજીતરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહી અને એકતરફવાળા એ બીજીતરફવાળાને ફર્સ્ટ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કોમન પાર્કિંગ આવેલ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કિંગ વ્યવસ્થિતપાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાનું રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કિંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેટ પાર્કિંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગ ની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમનાં વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહી કે તેમનો કોઈ હકક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી.અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કિંગની જગ્યા સર્વિસ એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે અને તે એલોટ-વેચાણ કરવાના હક્કો એકતરફવાળા-સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે અને એકતરફવાળા-સર્વિસ સોસાયટીની પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કી શકશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહી.

૩૨. સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ બાનાખતનાં કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે. સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હકકદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હકકદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૩૩. વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા સદર મીલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોકત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી-રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કરવાનાં રહેશે.

૩૪. વધુમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈ હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટી પાસે મોકલવાની રહેશે. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

૩૫. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈઅ,ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે અન્વયે ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારનાં હેતુ સાથે અસંગત ન હોય એટલો પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે 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 કરારનાં અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી, એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૬. વધુમાં આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યકિત પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે, તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૩૭. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોનાં નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેનજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ,૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોનાં નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં જો રેરાનાં નિયમો અનુસાર ફરજીયાતપણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીનાં નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સંયુકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીનાં નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીનાં નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૩૮. આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

૩૯. વધુમાં આ બાનાખત કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રિશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એકટ, ૧૯૯૬ નાં કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે,અને તે લવાદ જે કોઇ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે કોઈ નિર્ણયો લેવાનાં થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ,૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતનાં કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

૪૦. આ બાનાખત કરારના પહેલા પક્ષના એવા **સોમનાથ ઈન્ફ્રાકોન એલ.એલ.પી.** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ માટે બેંક ઓફ ઈન્ડિયા માંથી લોન ફેસીલીટી તરીકે રૂા.૩૦,૦૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપીયા ત્રીસ કરોડ પુરા) પ્રોજેક્ટ લોન મંજુર કરાવેલ છે અને તે અંગે પહેલા પક્ષના ડેવલોપર્સ **સોમનાથ ઈન્ફ્રાકોન એલ.એલ.પી.** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના નામે મોર્ગેજ ડીડ કરી આપેલ છે જે મોર્ગેજ ડીડ અમદાવાદ - ૧૧ (અસલાલી) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૪૮૨૨થી તારીખ : ૦૩/૦૮/૨૦૨૪ ના રોજ નોંધાયેલ છે આમ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ આ મિલકત એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે પ્રમોટર્સે બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પાસેથી જરૂરી એન.ઓ.સી.મેળવી આપવાની રહેશે અને જે વેચાણ દસ્તાવેજ પેટે જે કોઈ રકમનો ચેક આવે તે ચેક બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના રેરા કલેક્શન ખાતા નંબર : ૨૦૧૫૨૨૫૧૦૦૦૦૦૦૧ માં જમા કરાવવાનો રહેશે અને પ્રમોટર સદરહુ મિલકત અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરે ત્યારબાદ તેઓ એલોટીને વેચાણ આપેલ મિલકતને ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી.

-:: પરીશીષ્ટ - ૧ ::-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ - ૧૧ (અસલાલી)નાં તાલુકે વટવાના મોજે ગામ હાથીજણની સીમનાં બ્લોક-સર્વે નં. ૫૧૬-૨-બ ના ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૯૨ (હાથીજણ - ૨) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧ ની ૮૧૩૪ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બિનખેતીની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ સબડિવિઝનનાં પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૫૬૦૮.૭૨ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની બિનખેતીની જમીન ઉપર **"સોમનાથ ઈન્ફ્રાકોન એલ.એલ.પી."**, દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"Viva Luxuria"** નામ ની સ્કીમનાં **બ્લોક .... ના .... ફ્લોર** માં

આવેલ **ફલેટ નંબર - ....** વાળી **........... સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત યાને કે **........... સ.ચો.મી.** રેરા કાર્પેટ એરીયા તથા **........... સ.ચો.મી.** વોશ એરીયા તથા **........... સ.ચો.મી.** બાલ્કની એરીયા, **........... સ.ચો.મી.** ઓપન ટેરેસ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા કોમન રોડ, રસ્તા, પાર્કીંગ, કોમન ફેસેલીટીઝ, એમીનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની **........... સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

સદર મીલકતનાં ખુંટ ચારની વિગતઃ-

પુર્વે : .... આવેલ છે.

પશ્ચિમે : .... આવેલ છે.

ઉત્તરે : .... આવેલ છે.

દક્ષીણે : .... આવેલ છે.

ઉપરોક્ત ખુંટ ચાર વચલી મિલકત તેના અસલ હદ, હક્ક, માપ, સહિતની તેના ગટરના પાણીના જોડાણ સહિતની તથા સદરહુ મિલકતમાં લાઈટ, ટેલીફોનનાં દોરડા લાવવા લઈ જવાનાં હક્ક સહિતની તેમાં આવા જવાનાં રસ્તાનાં હક્ક સહિતની મિલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ બાનાખત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં લઈ આપેલ છે.

એ રીતે આ બાનાખત અમોએ અમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાન પણે લખી આપેલ છે જેનો તમામ મજકુર અમોને તથા અમારા ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઈનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટરર્સ, વકીલો, સક્શેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ

ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આ બાનાખતનો કારાર આજ તા..............ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે .... મત્રુ અત્રે .... શાખ.

એકતરફવાળા :-

લખી આપનાર :-

"સોમનાથ ઈન્ફ્રાકોન એલ.એલ.પી.",

એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેનાં

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

(રોહિત હિંમતભાઈ ધાનાણી)

સાક્ષી:-

૧..............................

૨..............................

રજીસ્ટર્ડ નંબર : /૨૦૨૪

બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ

VIVA Luxuria

3 BHK KING SIZE LIVING

ફ્લેટ નંબર : ....

....

BHAKTI ASSOCIATES

Office :-
204, Sankalp Icon,
Opp. Parikh Hospital, Near Nikol
Police Station, Nikol, Ahmedabad, Gujarat - 382350.

Hardik B. Suvagiya, Advocate
Mo. 97140 40036