ZONE-7(ODHAV)

SHIVAM APPARTMENT

A PROJECT BY: Y. R. P. DEVELOPERS

REGI. AGREEMENT

FLAT NO. -

BHARAT K. PATEL ASSOCIATES

Bharat K. Patel, Advocate & Notary
Mrugesh B. Patel, Advocate
Virat B. Patel, Advocate

-: Office -1 :-
7,8,9 First Floor, " Jay Hari Avenue", Jogmaya Estate, Opp. H.P. Petrol Pump, N.H.-8, C.T.M., Amraiwadi, Ahmedabad-26.

-: Office -2 :-
304, 305, Saral Icon, Opp Reliance Petrol Pump, Nr. Girivar Galaxy Bungalows, S. P. Ring Road, Vastral, Ahmedabad-382418.

Ph : 079-25853404/07 I Fax : 079-25853404 I M. : 9925032214
Web : www.bkpatelassociates.com I e-mail : bharatkpatelassociate@yahoo.com

કબજા સિવાયનું બાનાખત

જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ-૭(ઓઢવ)ના સીટી સર્વે ઓફિસ અમદાવાદ-૩ ના વોર્ડ-મણિનગર ટી.પી.-૪ ના સીટી સર્વે નં.૬૫૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૨ ની ૬૫૭.૮૫૫ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ હયાત શિવમ એપાર્ટમેન્ટ નોનટ્રેડીંગ એસોસીએશનમાં મેસર્સ વાય.આર.પી. ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા રી-ડેવલોપમેન્ટ કરી બનાવવામાં આવેલ **"શિવમ એપાર્ટમેન્ટ"** એ નામની યોજનાનામાં આવેલ **ફલેટ નં.**

(ફલોર) વાળી મિલકતના વેચાણનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર...

એક તરફવાળા : **શિવમ એપાર્ટમેન્ટ નોન ટ્રેડીંગ એસોસીએશન**

લખી આપનાર : કે જે ધી બોમ્બે નોન ટ્રેડીંગ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૫૯ હેઠળ તા.૨૯/૦૭/૨૦૦૦ ના રોજ અનુક્રમ નં. થી નોંધાયેલ એસોસીએશન છે, જેના વતી અને તરફથી તેના

(૧) જયોત્સનાબેન અશોકકુમાર ભાવસાર
ઉં.વ.આ. પુખ્ત,ધર્મે-હિંદુ, ધંધો-નોકરી/વેપાર,
રહે. ફ્લેટ નં.બી/૩, શિવમ એપાર્ટમેન્ટ, જગાભાઈ પાર્ક પાસે, મણિનગર, અમદાવાદ.

(૨) સેક્રેટરીશ્રી દિલીપ પી. પટેલ
ઉં.વ.આ. પુખ્ત,ધર્મે-હિંદુ, ધંધો-નોકરી/વેપાર,
રહે. ફ્લેટ નં.ડી/૩, શિવમ એપાર્ટમેન્ટ, જગાભાઈ પાર્ક પાસે, મણિનગર, અમદાવાદ.

("જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા અગર અમો અમારા વખતો-વખતના સોસાયટીના વહીવટદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

બીજી તરફવાળા : **મેસર્સ વાય.આર.પી. ડેવલોપર્સ** એ નામની

ડેવલોપર્સ **PAN NO.**

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

યતિન આર. પાઘડાળ
ઉ.વ.આ. પુખ્ત,ધર્મે-હિંદુ, ધંધો-વેપાર,
રહે. એ-૦૩, વૃંદાવન હોમ્સ, રાયસણ, ગાંધીનગર.
જેમની ઓફિસનું સરનામું : ૩૧૦, હાર્મની આઈકોન, થલતેજ-હેબતપુર રોડ, થલતેજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૯.

("s{u ™unðu.Aey kçkkLkk¾íkLkkf hkh{ktçkeS íkhVðk¤ky Lkuy økh y { ku y { khky uheíkuMkçkkuÄðk{ kty kðþ uy Lku s u þçËLkk y Úk{ ktçkeS íkhVðk¤k y økh y { kuy { khk¼køkeËkheÃkuZeLkk ð¾íkkuð¾íkLkk ðþ , ðk÷ e, ðkhMkku y õÍ eõÞwhkuy z{ eLkeMx k hkuy ÃkkRLkey kuE íÞkrË ík{ k{ LkkuMk{ kðþ ÚkkÞ Au")

ત્રીજી તરફવાળા : (૧)

લખાવી લેનાર : ઉં.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો- , ધર્મે-હિંદુ,

રહે.

(૨)

ઉં.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો- , ધર્મે-હિંદુ,

રહે.

("જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ત્રીજી તરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં ત્રીજી તરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામનો ૭સમાવેશ થાય છે.")

આથી, અમો લખી આપનારા તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તે તમો લખાવી લેનારઆ રજિ. બાનાખતથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧. જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ-૭(ઓઢવ)ના સીટી સર્વે ઓફિસ અમદાવાદ-૩ ના વોર્ડ-મણિનગર ટી.પી.-૪ ના સીટી સર્વે નં.૬૫૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૨ ની ૬૫૭.૮૫૫ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરારમાં "**સદરહુ જમીન**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨. સદરહુ જમીન ઉપર એકતરફવાળા યાને ''શિવમ એપાર્ટમેન્ટ''નોન ટ્રેડીંગ એસોસીએશન કે જે ધી બોમ્બે નોન ટ્રેડીંગ કોર્પોરેશન એક્ટ ૧૯૫૯ હેઠળ તા.૦૭/૦૮/૨૦૦૦ ના રોજ અનુ.નં. થી નોંધાયેલ એસોસીએશન છે. જે **''શિવમ એપાર્ટમેન્ટ''**ના નામે ઓળખાય છે. જેમાં કુલ ૧૫ ફ્લેટના બાંધકામ વાળી મિલકત અલગ અલગ સભ્યોની આવેલ હતી. જે બાંધકામ ઘણુ જુનુ અને જર્જરીત થઈ ગયેલ તેમજ તેના સમારકામ અંગેનો ખર્ચો ઘણો મોટો થાય તેમ હતો તેમજ ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારતથી કે માનવસર્જીત કારણોથી જાન માલનું નુકશાન થવાની શક્યતા હોવાથી તેમજ હાલમાં અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન દ્વારા કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ યોજનાઓ માટે જી.ડી.સી.આર.ના નિતી નિયમોમાં જરૂરી ફેરફાર સાથે બાંધકામની એફ.એસ.આઈ.માં વધારો કરવામાં આવેલ જેના અનુસંધાને અમો એકતરફવાળાએ ''શિવમ એપાર્ટમેન્ટ''નોન ટ્રેડીંગ એસોસીએશનનું રી-ડેવલોપમેન્ટ કરવા અંગેની રજુઆત બીજી તરફવાળાને કરેલ જે રજુઆતના અનુસંધાને બીજી તરફવાળા

સંમત થયેલ. તેમજ રી- ડેવલોપમેન્ટ અંગેની કામગીરી એક તરફવાળાએ સોસાયટીના તમામ સભ્યોની સંમતિ અને પરવાનગીથી સર્વાનુમતે તા.૩૧/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ સોસાયટીની સામાન્ય સભામાં ઠરાવ બુકના પેજ નં. ૩૫ ઉપર દર્શાવ્યા મુજબની શરતોને આધીન ઠરાવ કરેલ જે ઠરાવના આધારે બીજી તરફવાળા ''શિવમ એપાર્ટમેન્ટ''નોન ટ્રેડીંગ એસોસીએશન એ નામની યોજનામાં રી-ડેવલોપમેન્ટ કરવા સંમત થયેલા.

૩. ત્યારબાદ એકતરફવાળા યાને કે ''શિવમ એપાર્ટમેન્ટ''નોન ટ્રેડીંગ એસોસીએશનના ચેરમેન તથા સેક્રેટરી તથા સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ ભેગા મળી બીજી તરફવાળા યાને કે વાય. આર. પી. ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીને રી-ડેવલોપમેન્ટ કરવા અંગેનો કરાર અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી વિભાગ-૭(ઓઢવ)ની કચેરીમાં અનુ.નં. થી તા. ના રોજ નોંધાયેલ ત્યારથી સદરહુ જમીન ઉપર રી-ડેવલોપમેન્ટ અંગેનું નવુ બાંધકામ કરવાના તમામ હક્કો મળેલા જે હક્કોના આધારે નવા કુલ ૧૯ ફલેટ તથા ૩ દુકાનનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે. તેમજ જુના કુલ સભ્યોને રી-ડેવલોપમેન્ટ અંગેના કરારમાં નક્કી કરેલ યુનિટો સોંપવાના રહેશે તેમજ રી- ડેવલોપમેન્ટ અંગેના કરારની તમામ શરતો ત્રીજી તરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૪. ત્યારબાદ, બીજી તરફવાળાએ રી-ડેવલોપમેન્ટ કરવાનું નક્કી કરી રહેણાંકીય ફલેટો તથા દુકાનોના બાંધકામવાળી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી તા. ના રોજ તેમના કેસ નં. રજાચિટ્ઠી નં.

થી બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ અને તે પ્લાન મુજબ સદર જમીન ઉપર એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા ભેગા મળી **''શિવમ એપાર્ટમેન્ટ''** નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરેલ. જે યોજનામાં એક ભોંયરૂ તથા કુલ ૧૯ ફલેટ તથા ૩ દુકાનો એમ કુલ ૨૨ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરારમાં **સદરહુ યોજના** અગર **સદરહુ સ્કીમ** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. તેમજ ઉપરોક્ત યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ)માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

૫. વધુમાં સદર **''શિવમ એપાર્ટમેન્ટ''** નામે ઓળખાતુ પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નં.

, તા. થી નોંધવામાં આવેલ છે, જે નોંધણી અમલમાં છે.

૬. વધુમાં અમો બીજી તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન આર્કીટેક્ટશ્રી દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશને મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદિ તમામની નકલ અમો બીજી તરફવાળાએ તમો ત્રીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો ત્રીજી તરફવાળાએ

જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો ત્રીજી તરફવાળાને કોઇપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારાવધારા કરવાની જરૂરિયાત પડે તો બીજી તરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજૂર કરવા હક્કદાર છે. જે તમો ત્રીજી તરફવાળાને કબુલ મંજુર રહેશે.

૭. વધુમાં અમો બીજી તરફવાળાએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-બી)માં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનુ છે. તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મળવામાં ખૂબ જ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો બીજી તરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે. જે બાબતે તમો ત્રીજી તરફવાળા વાંધો ઉઠાવી શકશે નહી.

૮. વધુમાં અમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ ભરત કે. પટેલ, એસોસીએટ્સ પાસેથી મેળવેલ છે. જે તમો ત્રીજી તરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો ત્રીજી તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઇપણ તકરાર ત્રીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે. એટલું જ નહિ, પરંતુ અમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના ટાઇટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બિનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે. તેથી તે અંગેની કોઇપણ તકરાર ત્રીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

૯. વધુમાં અમો બીજી તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઇ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઈત્યાદિની મંજૂર મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પૂર્ણ થતા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

૧૦. વધુમાં તમો ત્રીજી તરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી સદરહુ મિલકત એલોટમેન્ટ લેટર દ્વારા એલોટ કરેલ છે. આમ, સદરહુ **"શિવમ એપાર્ટમેન્ટ"** એ નામની યોજનામાં આવેલ **ફ્લેટ નં. (ફ્લોર)** વાળી ક્ષેત્રફળ આશરે **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપએરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત યાને કે **સ.ચો.મી.** કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન, રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ તથા કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હક્કો સહિતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા**માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧૧. વધુમાં તમો ત્રીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો બીજી તરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડિયન રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજિસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

૧૨. એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાની સંમતીથી સદરહુ મિલકત તમો ત્રીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો ત્રીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. તેમજ અમો એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટના વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગઅલગ કરાર કરીશું - તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો ત્રીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

: બાનાખતના કરારની શરતો :

૧. વધુમાં તમો ત્રીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળાની સંમતિથી તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાની હોઈ અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાની સંમતિથી સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા** કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કારપેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં તમો ત્રીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ તમો ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચૂકવવાની રહેશે.

	ક્ષેત્રફળ	**વિવરણ**
(i)	સમચોરસમીટર	સદરહુ મિલકતનું નેટ કારપેટ એરીયા.
(ii)	સમચોરસમીટર	સદરહુ મિલકતને અડીને આવેલ બાલ્કની/વરંડા નંબર.
(iii)	સમચોરસમીટર	સદરહુ મિલકતને અડીને આવેલ વોશ એરીયા બાલ્કની.
(iv)	સમચોરસમીટર	સદરહુ યોજનાની વરાડે પડતી દિવાલ

૨. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાની સંમતિથી તમો ત્રીજી તરફવાળાને કરી આપેથી સદરહુ મિલકતના બાના પેટે **રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા**ની રકમ અમો બીજી તરફવાળાને તમો ત્રીજી તરફવાળાએ આપેલ છે, જે બીજી તરફવાળાને મળી ગયેલ છે. જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

અવેજની વિગત

રકમ	ચેક/DD/IMPS નંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ/શાખા

	રૂ.		BANK
	રૂ.		BANK
	રૂ.		BANK
	રૂ.		BANK
કુલ	રૂ.	/- અંકે રૂપિયા પુરા.....	

૩. વધુમાં તમો ત્રીજી તરફવાળાએ કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦% કે તેથી વધુ રકમ ચુકવી આપેલ હોય નિયમ મુજબ આ બાનાખત કરેલ છે, જ્યારે બાકી નીકળતી અવેજની રકમ માટે બીજી તરફવાળા રેરા એક્ટની જોગવાઈ મુજબ, બાંધકામના તબક્કા મુજબ ડીમાન્ડ લેટર ઈશ્યુ કરશે અને તે મુજબ ત્રીજી તરફવાળાએ બાકી અવેજની ચુકવણી નિયત સમયમાં નીચેની વિગતે કરવાની રહેશે.

ક્રમ	વિગત
૧.	આ કરાર રજીસ્ટર થયાના દિન ૭ માં કુલ કીંમતના ૩૦% જેટલી રકમ ચુકવવાની રહેશે.
૨.	પ્લીન્થ લેવલના બાંધકામ સમયે કુલ કીંમતના ૧૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કીંમતના ૪૫% થી વધુ નહી)
૩.	સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કીંમતના ૨૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે.(કુલ કીંમતના ૭૦% થી વધુ નહી.)
૪.	આંતરીક દિવાલોનું ચણતર અને પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ અને બારી દરવાજાના ફીટીંગ થયેથી કુલ કીંમતના ૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કીંમતના ૭૫% થી વધુ નહી.)
૫.	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટની દિવાલ, લોબીનું બાંધકામ ફ્લોર લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કીંમતના ૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે (કુલ કીંમતના ૮૦% થી વધુ નહી.)
૬.	બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા બહારની દીવાલોનું પ્લાસ્ટર, વોટરપ્રુફીંગ સાથેનું ટેરેસ તથા એલીવેશન થાય ત્યારે કુલ કીંમતના ૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે (કુલ કીંમતના ૮૫% થી વધુ નહી.)
૭.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેશન, પેવીંગનું કામકાજ તથા અન્ય જરૂરી કામકાજ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કીંમતના ૧૦% મુજબ ચુકવવાના રહેશે (કુલ કીંમતના ૯૫% થી વધુ નહી.)
૮.	બાકીની રહેતી રકમ સદરહું મિલકતના કબ્જા સોંપણી વખતે ચુકવવાની રહેશે.

૪. વધુમાં પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી. જે રકમ ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(a) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઈત્યાદિ તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો ત્રીજી તરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

(b) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો બીજી તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો ત્રીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે. જે રકમ અમો બીજી તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ સોસાયટી વખતોવખત નક્કી કરે તે મુજબનું માસિક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો ત્રીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે.

(c) જો લાગુ પડતું હોય તો સરકારી, અર્ધસરકારી તથા સરકારશ્રી વખતોવખત નક્કી કરે તેવા તમામ વેરા, ટેક્ષ વગેરે ચાર્જિસ તમો ત્રીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(d) ઉપરોક્ત ચાર્જિસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જિસ, ટેક્ષો સદર મિલતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતાં નથી. તેમ છતાં, રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જિસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ, ટેક્ષો, વેરા તમો ત્રીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્ષો, ચાર્જિસ, વેરાઓ ત્રીજી તરફવાળાએ પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે. જે ભરપાઈ કરવાની ત્રીજી તરફવાળા સંમતિ આપે છે અને તે અંગે ત્રીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં. જેની આથી ત્રીજી તરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને જ્યાં સુધી સદર તમામ રકમ ત્રીજી તરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહીં કરે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકતમાં બીજી તરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

૫. વધુમાં સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ, ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જિસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ બીજી તરફવાળા ત્રીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો ત્રીજી તરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

૬. વધુમાં સદર મિલકતનુ રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર રેરા કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) માં એટલે કે કોઇ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહ્ય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મિલકત અમો બીજી તરફવાળાએ તમો ત્રીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલકતનુ બી.યુ.પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો ત્રીજી તરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો બીજી તરફવાળા તથા તમો ત્રીજી તરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં ૩ (ત્રણ) ટકાથી વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો ત્રીજી તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તેટલા સમચોરસમીટરના અવેજની રકમ અમો બીજી તરફવાળાએ તમો ત્રીજી તરફવાળાને તમોએ જ્યારેથી વધારાનો અવેજ આપેલ છે તે તારીખથી માર્જિનલ કોસ્ટ ઑફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) + ૨ ટકા વ્યાજ સહિત ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસની અંદર બીજી તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાના રહેશે.

૭. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજૂર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પૂર્ણ કરવામાં આવશે. જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં.

૮. વધુમાં તમો ત્રીજી તરફવાળાના સુચના મુજબ સદર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઇનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારાવધારા અમો બીજી તરફવાળા કરી આપીશું. જે અંગેનો વધારાનો ખર્ચ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ આપવાનો રહેશે.

૯. વધુમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જિસ તમો ત્રીજી તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/DD તથા ઓનલાઇન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઇપણ ઇલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે. જે તમામ પેમેન્ટ “ ” ના નામથી આપવાના રહેશે. જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ/ઈન્ટરનેટ બેન્કીંગના ચુકવણીનું સ્થળ અમદાવાદ રહેશે. તેમજ તમો ત્રીજી તરફવાળા જે કોઇ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો બીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે.

૧૦. વધુમાં અમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ રેરાના નિયમ મુજબ તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૫ સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો સોંપવાનો રહેશે. તેમજ જો કોઇ સંજોગોમાં કુદરતી કે માનવસર્જિત આફતો આવવાના કારણે, યુદ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઇ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતોવખતના પરિપત્રો, સરક્યુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઇપણ કારણસર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ

કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયત સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઇ સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે ત્રીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે, તે અંગે કોઇ વાદવિવાદ કે તકરાર ત્રીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં. પરંતુ, તે અંગે તમો ત્રીજી તરફવાળાએ સંપૂર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે અને કબજો મેળવતા પહેલાં ત્રીજી તરફવાળાએ વેચાણ અવેજની પૂરી રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૧. વધુમાં અમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે. તેથી જ્યારે પણ સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખિત જાણ અમો બીજી તરફવાળા તમો ત્રીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં, બાધકામ પૂર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરિપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છતાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો ત્રીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે. પરંતુ, તમો ત્રીજી તરફવાળાએ પેરા-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી ત્રીજી તરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૧૨. વધુમાં તમો ત્રીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો બીજી તરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો બીજી તરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દિવસની અંદર ત્રીજી તરફવાળા બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો બીજી તરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર છીએ. તેવી જ રીતે અમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પૂર્ણ કરવાનુ રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં અમો બીજી તરફવાળા સમયસર બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો ત્રીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો બીજી તરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૩. વધુમાં સદરહુ મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો બીજી તરફવાળા તમો ત્રીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસમાં તમો ત્રીજી તરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જિસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદિ તમામ રકમ ચુકવી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. તેમ છતાં, જો તમો ત્રીજી તરફવાળા સદર નિયત સમયમર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો નીચે જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.

૧૪. વધુમાં સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત તમો ત્રીજી તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો ત્રીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી

આપો તો અમો બીજી તરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમ ઉપર નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો ત્રીજી તરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દિવસની ત્રણ નોટિસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો બીજી તરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર છીએ.

(a) અમો બીજી તરફવાળા તમો ત્રીજી તરફવાળાને ૧૫(પંદર) દિવસની લેખિત નોટિસ રજી. એ.ડી./ઈ- મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદ્દના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં, તમો ત્રીજી તરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમયમર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ્દ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(b) અને તેમ થતાં અમો બીજી તરફવાળા તમો ત્રીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૧૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં અમો બીજી તરફવાળા તમો ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. તેમ છતાં, સદર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં તમો ત્રીજી તરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(c) વધુમાં ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો ત્રીજી તરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો ત્રીજી તરફવાળાએ રૂબરૂ સબરજિસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરી આપવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે ત્રીજી તરફવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની ત્રીજી તરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે ત્રીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે. જે અંગેના ખર્ચની જવાબદારી ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં બાનાખત રદ્દ કરવાનો થાય તો બીજી તરફવાળાના કહેવાથી એક તરફવાળા જરૂર પડે ત્યાં સહીઓ કરી આપવા બંધાયેલા છીએ.

(d) વધુમાં ઉપર મુજબ નોટિસ આપ્યા છતાં તેમજ અમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતાં તમો ત્રીજી તરફવાળા સબરજિસ્ટ્રાર સમક્ષ બાનાખતનો કરાર રદ્દ ના કરી આપો તો અમો બીજી તરફવાળા તમો ત્રીજી તરફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ્દ કરવા તથા તે સબરજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાવવા હક્કદાર બનીશું. જેની તમો ત્રીજી તરફવાળા આથી અમો બીજી તરફવાળાને સત્તા, સંમતિ અને અધિકાર આપો છો. તેમજ ભવિષ્યમાં બાનાખત રદ્દ કરવાનો થાય તો બીજી તરફવાળાના કહેવાથી એક તરફવાળા જરૂર પડે ત્યાં સહીઓ કરી આપવા બંધાયેલા છીએ.

૧૫. વધુમાં સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે, તેથી અમો બીજી તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરીને બી. યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે. તેમજ બી. યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી. યુ. પરવાનગી વગર) સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોપવાનો રહેશે. જ્યારે વણવહેંચાયેલ હિસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજ્જે સોંપવાનો રહેશે.

સદરહુ પ્રોજેક્ટનો બી. યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો પ્રમોટરનો યાને કે લખી આપનારનો રહેશે નહી. તેવા તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

વધુમાં જો બીજી તરફવાળા આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ યોજના પૂર્ણ ન કરે તેમાં સદરહુ મિલકતનો કબજો ત્રીજી તરફવાળાને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો ત્રીજી તરફવાળાએ આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મુજબ મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે બીજી તરફવાળાએ આ કરારના ત્રીજી તરફવાળાને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચૂકવી હોય તે રકમ ઉપર સ્ટેટ બેન્ક ઑફ ઈન્ડિયાની માર્જીનલ કોસ્ટ ઑફ ફંડ્સ બેસ્ટ લેન્ડીંગ રેટ્સ (MCLR)ની પદ્ધતિ મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાની ૨% (બે ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો ત્રીજી તરફવાળા દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચૂક કરવામાં આવે તો ત્રીજી તરફવાળાએ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી સ્ટેટ બેન્ક ઑફ ઈન્ડિયાની માર્જિનલ કોસ્ટ ઑફ ફંડ્સ બેસ્ટ લેન્ડીંગ રેટ્સ (MCLR) પદ્ધતિ મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% (બે ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ બીજી તરફવાળાને ચૂકવવાનું રહેશે.

તેમજ સદરહુ મિલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ)માં એટલે કે કોઇ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહ્ય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે. તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂરુ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કારપેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કારપેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ, કારપેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચૂકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2% ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫

દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કારપેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. જે મુજબ એલોટીએ વર્તવાનું રહેશે.

૧૬. વધુમાં જો તમો ત્રીજી તરફવાળા દેશ બહારના નાગરિક હોવ તો તમો ત્રીજી તરફવાળાએ ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઑફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે. તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઇ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો ત્રીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે. તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નીતિનિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે. તેમજ ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતોવખતના જોગવાઇનો પાલન કરવાનો રહેશે. તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઇ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે, તે અંગે અમો બીજી તરફવાળાની તથા એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઇ નોટિસ મળે કે ઇન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો ત્રીજી તરફવાળાએ જે કોઇ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઇ તે તમો ત્રીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે. તેમજ તેના પરિણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે.

૧૭. વધુમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો ત્રીજી તરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદરહુ મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં. પરંતુ, તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે.

૧૮. વધુમાં સદર યોજના માટે સદર જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી **૧૧૮૪.૧૩** સમચોરસમીટરની એફ.એસ.આઇ. મળવા પાત્ર છે. તેમજ પેઇડ એફ.એસ.આઇ. **૧૪૪૭.૨૬** સ.ચો.મી. છે. જે કુલ એફ.એસ.આઇ.**૨૬૨૧.૩૯ સ.ચો.મી. પૈકી ૧૮૨૯.૬૬** સ.ચો.મી. એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરી અમો બીજી તરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી પ્લાનો મંજૂર કરેલ છે. જે તૈયાર પ્લાનો અગાઉ જ તમોને બતાવી દેવામાં આવેલ હોઇ અને તે મુજબ બાંધકામ થશે તેવી જાણ અગાઉ જ કરી દિધેલ હોઇ તે તમો ત્રીજી તરફવાળાને કબુલ, મંજૂર છે અને રહેશે અને તે અંગેના પ્લાન મંજૂર કરાવવા માટે તમો ત્રીજી તરફવાળાની કે અન્ય કોઇ સભાસદોની સહી, મત્તા લેવાની જરૂરિયાત રહેશે નહીં જેની ઇરીવોકેબલ મુક્ત સંમતિ ત્રીજી તરફવાળા આપે છે અને ભવિષ્યે સદર જમીનમાં વધારાની એફ.એસ.આઇ. કે ટી.ડી.આર. મળે તો તેવી વધારાની એફ.એસ.આઇ. કે ટી.ડી.આર.ના હક્કો અમો બીજી તરફવાળા તથા એક તરફવાળા જતા કરીએ છીએ તેમાં અમો બીજી તરફવાળા તથા એક તરફવાળાનો કોઈપણ જાતનો હક્ક હિસ્સો રહેશે નહી.

વધુમાં **"શિવમ એપાર્ટમેન્ટ"** નામની યોજનાની બી.યુ. પરમીશન આવ્યા પછી વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ઉપરાંત વધારાની એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) તેમજ ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) તેમજ મંજુર કરેલ પ્લાન સિવાય ધાબાના હક્ક, અધિકાર

સદરહુ સોસાયટીના રહેશે અને તેવા હક્ક અધિકાર બીજી તરફવાળા યાને કે વેચાણ આપનારના રહેશે નહી.

૧૯. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટનેન્સ અર્થે બીજી તરફવાળા તથા એક તરફવાળા ભેગા મળી જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમાં તમો ત્રીજી તરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટિફિકેટો ધારણ કરવા પડશે. તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારાધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશ તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ ત્રીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે ત્રીજી તરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકસાની વિગેરે તમો જ્યાંરે ભરશો, ત્યારપછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૨૦. વધુમાં તમો ત્રીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિનિયમોનો અને વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે. તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ત્રીજી તરફવાળાએ કે સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે .

૨૧. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જિસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ મિલકતના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ ચુકવવાના રહેશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો બીજી તરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ તમો ત્રીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

૨૨. વધુમાં અમો બીજી તરફવાળા તમો ત્રીજી તરફવાળાને નીચે મુજબ પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(a) અમો બીજી તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. તેમજ સદર યોજના પૂર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો બીજી તરફવાળાનો છે.

(b) સદર જમીનમાં બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો બીજી તરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી કે સદરહુ મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદરહુ મિલકત

અંગે અમોને આજદિન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટિસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટિસ મળેલ નથી.

(c) સદર યોજના પૂર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(d) અમો બીજી તરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી. તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો ત્રીજી તરફવાળાના હક્કોને નુકસાન થાય.

(e) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો ત્રીજી તરફવાળાને સોંપીશું. તેમજ રેરાના નિયમો મુજબ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવશે. તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો બીજી તરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે. જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(f) સદર પ્રોજેક્ટને લગતાં આજદિન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બિલો, ચાર્જિસ ઈત્યાદિ અમો બીજી તરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે. તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બિલો, ચાર્જિસ ભરવાના થાય તે અમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો ત્રીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(g) બીજી તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર ત્રીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતમાં અથવા સદરહુ મિલકત જેમાં આવેલું છે તે બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ બીજી તરફવાળાના ધ્યાન પર લાવે તો બીજી તરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો ત્રીજી તરફવાળા બીજી તરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, જેના માટે બીજી તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે બીજી તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે બીજી તરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(h) વધુમાં બીજી તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર પછી સદરહુ મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઇ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહુ મિલકત લેનાર બીજી તરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૨૩. વધુમાં તમો ત્રીજી તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(a) સદરહુ મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો ત્રીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદરહુ મિલકત સારી કન્ડીશનમાં ત્રીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે. તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતોવખતના ધારાધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે.

(b) તમો ત્રીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજવસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબિંધત ચીજવસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં ત્રીજી તરફવાળાએ કોઇ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂદ્ધની કોઈજ પ્રવૃતિ કરવા/કરાવવાની નથી.

(c) સદરહુ મિલકતના આંતરિક રીપેરીંગના કામો તમો ત્રીજી તરફવાળાએ વખતોવખત પોતાના ખર્ચ કરવાના રહેશે. તેમજ સદરહુ મિલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે. તેમાં કોઇ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નીતિનિયમોનો કોઇ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં જો શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો બીજી તરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઇ નુકસાન થાય તે પેનલ્ટી સહિત તમો ત્રીજી તરફવાળા ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(d) વધુમાં સદરહુ મિલકતની દિવાલો કોમન છે, તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં. એટલું જ નહીં, પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં. તેમજ ત્રીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલિકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં. તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઈલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદરહુ મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકસાન થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં અને કરે/કરાવે અને તેનાથી જે કોઇ નુકસાન થાય તો તે તમો ત્રીજી તરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહિત ભરપાઇ કરવાનો રહેશે.

(e) વધુમાં દરેક મિલકતના વેચાણ લેનારાઓને તેમના મિલકતની આગળ બીજી તરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઇઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિઓન

લાઇટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઇપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો બીજી તરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(f) વધુમાં તમો ત્રીજી તરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમાં રંગકામ કરવાનું રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઇન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનું રહેશે નહીં.

(g) વધુમાં સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ ત્રીજી તરફવાળાએ રહેણાંકીય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઇ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલાં લઇ શકશે.

(h) વધુમાં તમો ત્રીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના માટે જે ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઇન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે. તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર મિલકતમાં સાધનસામગ્રી વાપરવાની રહેશે. તેમ છતાં, તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજ આવેલ મિલકતોને કોઇ નુકસાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે.

(i) વધુમાં કૃત્રિમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુદ્ધ, આંતરિક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઇના 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 બીજી તરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો ત્રીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઇ રકમ વસુલ કરે તે તમો ત્રીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઇ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવું કોઇ કૃત્ય તમો ત્રીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં.

(j) સદરહુ મિલકતના આજુબાજુ ત્રીજી તરફવાળાએ કે સદરહુ મિલકતના વખતોવખતના માલિકોએ કોઇપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેંશે નહીં કે સદરહુ મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેકવાનો રહેંશે નહીં અને સદર સ્કીમમા હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.

(k) વધુમાં ત્રીજી તરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપૂરી ભરપાઇ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમ ના ભરપાઇ કરે ત્યાં સુધી કોઇ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં. તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઇને તબદીલ કરવાના કોઇ હક્ક

પ્રાપ્ત થતા નથી. તેથી ત્રીજી તરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમાં બીજી તરફવાળાનો હક્ક, હિત, હિસ્સો ચાલુ અને અબાધિત રહેશે.

(l) વધુમાં ત્રીજી તરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતોવખત સદર યોજનામાં આવી શકશે. તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઇ શકશે કે જેથી સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઇ સુચનો આપવા હોય તો દિન-૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખિતમાં બીજી તરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો બીજી તરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વિકારશે અને જો તે સુચનો સ્વિકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે અને તે અંગે કોઇ લેખિત જાણ ત્રીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી.

(m) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો ત્રીજી તરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો ત્રીજી તરફવાળાને અન્ય કોઇ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી. એટલું જ નહીં, પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે માર્જિનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઇટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો ત્રીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિ દાવાદુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદિ તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

(n) પ્રમોટર તેમના વિવેધાકારથી એલોટીએ ચૂકવવા પાત્ર બનતા સમાન હપ્તાની વહેલી ચુકવણી પર વળતર આપી શકશે. જે તેઓ સંબંધિત હપ્તા જેટલા વહેલાં ચૂકવવામાં આવે તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક નક્કી કરેલ દરે આવા હપ્તા પર વળતર કાપીને આપશે. આવું રિબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં. એકવાર અમુક દરે રિબેટ આપ્યા બાદ પ્રમોટર તે એલોટી પાસેથી પાછું માંગી શકે નહીં.

૨૪. વધુમાં અમો બીજી તરફવાળા તમો ત્રીજી તરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો બીજી તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નીતિનિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે. જેમાંથી ૭૦% રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

૨૫. વધુમાં સદરહુ મિલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જિસ તમો ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો ત્રીજી તરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ, તમો ત્રીજી તરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઇના નામે કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કિંમતના ૧૦%

વસુલ લઇ તમો ત્રીજી તરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

૨૬. વધુમાં બીજી તરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ **"શિવમ એપાર્ટમેન્ટ"** એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે ત્રીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઇ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઇ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં. પરંતુ, બીજી તરફવાળાને સદર નામમાં કોઇ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઇ સબ ટાઇટલ આપવું હોય તો તે કરી શકશે, તેમાં ત્રીજી તરફવાળાએ કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૨૭. વધુમાં તમો ત્રીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો ત્રીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઇન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઇન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો ત્રીજી તરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે. એટલું જ નહીં, સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો ત્રીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે. પરંતુ, યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઇલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઇક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે.

૨૮. વધુમાં સદર યોજનાના માર્જિનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો સરસામાન તમો ત્રીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને બીજી તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કિંગ આપેલ છે. તેથી ત્રીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કિંગ વ્યવસ્થિત પાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાનું રહેશે અને અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઇપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઇ હક્ક, હિત, હિસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કિંગની જગ્યા સર્વિસ બીજી તરફવાળા/ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો બીજી તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે.

૨૯. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો ત્રીજી તરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક ક્લીયર થયેથી જ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે. સદર ચેક અથવા કોઇપણ ચેક કોઇપણ કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો બીજી તરફવાળા તમો ત્રીજી તરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલાં લેવા હક્કદાર છીએ. તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદરહુ મિલકત અન્ય કોઇને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઇ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો ત્રીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પેટે જે કોઇ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૩૦. વધુમાં ત્રીજી તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત અંગે જે કોઇ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજિસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કરવાના રહેશે.

૩૧. વધુમાં બીજી તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા વચ્ચેના કોઇપણ 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 વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટી પાસે મોકલવાની રહેશે. વધુમાં આ કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

૩૨. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી 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.

૩૩. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો ત્રીજી તરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે. તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૩૪. વધુમાં સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમના ટાઈટલ્સને નુકસાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો ત્રીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં, જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનુ થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો ત્રીજી તરફવાળા તથા સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સયુંક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમા તમો ત્રીજી તરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૩૫. આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો ત્રીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

૩૬. વધુમાં સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી જેમાં બીજી તરફવાળાએ રી-ડેવલોપીંગ કરવાનું નક્કી કરી જે અંગેનું કરાર અગાઉ પેરામાં દર્શાવેલ છે જેમાં નક્કી થયેલ શરતો મુજબ સદરહુ મિલકતના સંપૂર્ણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળાને લેવાની રહેશે. જેમાં એકતરફવાળાની સંમતિ છે અને રહેશે.

તેમજ બીજી તરફવાળા ડેવલોપર તરીકે હોવાથી સદર કરારમાં જોડાયેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં જ્યાં જ્યાં જયારે જ્યારે બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળાની સહીની જરૂર પડશે તેવી સહીઓ કરી આપવા અમો એક તરફવાળા આથી બંધાયેલા છીએ.

૩૭. સદરહુ મિલકત ગુજરાત સરકારએ બહાર પાડેલ અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી અને સદર યોજના મણીનગર પોલીસ સ્ટેશનની હદમાં આવે છે, તે વિસ્તાર શાંત વિસ્તાર છે તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર તબદિલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈ જ મંજૂરી મેળવવાની જરૂર નથી.

સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કુલ ફલેટો પૈકી જુના ફલેટ નં. સી-૨ માં ગ્રીહામ હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ ની લોન ચાલે છે તેમજ જુના ફલેટ નં.બી-૩ માં શ્રીરામ ફાઈનાન્સની લોન ચાલે છે. જેથી ફલેટ નં. સી-૨ તથા ફલેટ નં. બી-૩ ના દસ્તાવેજ પહેલા બેંકની એનઓસી અમો લખી આપનારે લાવી આપવાની રહેશે.

૩૮. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ બીજી તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પરિશિષ્ટ-૧

જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ-૭(ઓઢવ)ના સીટી સર્વે ઓફિસ અમદાવાદ-૩ ના વોર્ડ-મણિનગર ટી.પી.-૪ ના સીટી સર્વે નં.૬૫૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૨ ની ૬૫૭.૮૫૫ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ હયાત શિવમ એપાર્ટમેન્ટ નોનટ્રેડીંગ એસોસીએશનમાં મેસર્સ વાય.આર.પી. ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા રી-ડેવલોપમેન્ટ કરી બનાવવામાં આવેલ **"શિવમ એપાર્ટમેન્ટ"** એ નામની યોજનાનામાં આવેલ **ફલેટ નં.** (**ફલોર)** વાળી ક્ષેત્રફળ આશરે **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપએરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત યાને કે **સ.ચો.મી.** કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન, રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ તથા કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હક્કો સહિતની મિલકત.....

ટી.પી. સ્કીમ નં.૪, સીટી સર્વે નં. ૬૫૫, ફા.પ્લોટ નં. ૭૨, "શિવમ એપાર્ટમેન્ટ"ની ખૂંટ ચારની વિગત :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સદર મિલકતના ખૂંટ ચારની વિગત :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ-૨

એનેક્ષર-બી (સુવિધાઓ ફેસીલીટીઝ)

- સી.સી.ટી.વી. કેમેરા સાથે.
- પેસેજમાં આકર્ષક પ્રવેશ સાથે.
- લેન્ડસ્કેપ ટેરેસ (ધાબુ) સીટ આઉટ સાથે.
- પ્રેશર પંપ સાથે બોરવેલ, અંડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ ટાંકી.
- પેસેજ (લોબી)માં અને અન્ય કોમન એરીયામાં સ્ટાન્ડર્ડ ટાઈલ્સ, આર.સી.સી. ટ્રીમીક્સ એપ્રોસ રસ્તા સાથે.
- દરેક સભ્ય માટે ૧ કાર પાર્કિંગ અને ૧ ટુ વ્હીલર પાર્કિંગ સુવિધા સાથે ડેવલપર દ્વારા પાર્કિંગ ફાળવવામાં આવશે.
- દરેક સભ્યને યુનિટ દીઠ ત્રણ રૂમમાં એ.સી. લગાડવા માટેની વ્યવસ્થા સાથે.
- દરેક બ્લોકમાં ૨ ઓટોમેટીક લીફ્ટ (ઓમેગા, એક્સપ્રેસ અથવા તેને સમકક્ષ કંપની)
- જગ્યાનો મહત્તમ ઉપયોગ સાથે કાંકરીયા તળાવના આહ્લાદક નજારા માટે સુંદર આયોજન.
- શ્રેષ્ઠ કક્ષાના સિવિલ વર્ક સાથે ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળુ એલીવેશન.
- દરેક યુનિટ દીઠ ૨ અદાણી પીએનજી પોઈન્ટની સુવિધા.

સ્પેસીફિકેશન

- માળખું : ભૂકંપ પ્રતિરોધ આરસીસી ફ્રેમ માળખું
- ચણતર : એએસી બ્લોક્સ અથવા ઈંટોનું ચણતર
- પ્લાસ્ટર : આંતરિક પ્લાસ્ટર - બિરલા પુટ્ટી ફિનીશ સાથે માલા સંગલ કોટ
  બાહ્ય પ્લાસ્ટર - એપેક્સ રંગરોગાન સાથે વાતાવરણને અનુકૂળ ડબલ કોટેડ પ્લાસ્ટર
- રસોડું : પ્લેટફોર્મમાં ટેલીફોન બ્લેક ગ્રેનાઈટ એસએસ લીંક સાથે

(નીલકંઠ / નિરાલી / જિંદાલ)

દિવાલ પર પ્લેટફોર્મથી છત સુધી ડીઝાઈનર ગ્લેઝ્ડ ટાઈલ્સ

- શૌચાલય : તમામ ટોયલેટ (શૌચાલય)માં દિવાલોની ઉંચાઈ સુધી ડીઝાઈનર ટાઈલ્સ. કન્સીલ્ડ સી.પી. ફીટીંગ્સ અને યુપીવીસી ગીઝર પોઈન્ટ સાથે.
- ફલોરીંગ : બધા રૂમમાં વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ (32" X 32" / 2' X 4'), ૧ બેડરૂમ, લાકડાની ટાઈલ (વૈકલ્પિક) ધાબામાં ચાઈના મોઝેક / રૂફીંગ ટાઈલ્સ.
- દરવાજા : આકર્ષક કોર પાઈન દરવાજા લેમીનેટ સાથે / લેમીનેટ વગર. (જરૂરિયાત મુજબ)
- બારીઓ : ગ્રેનાઈટ પટ્ટી સાથે એલ્યુમિનીયમ સ્લાઈડીંગ બારીઓ.
- વીજળીકરણ (ઈલેક્ટ્રીકલ) : મોડ્યુલર સ્વીચ બોર્ડ સાથે સ્ટાન્ડર્ડ લાઈટ, પંખા, વોટર હીટર અને એસીના પોઈન્ટ માટે (ઈલેક્ટ્રીફિકેશન) ઈલેક્ટ્રીક સ્વીચ બોર્ડ પોઈન્ટ સાથે.

(★ નોંધઃ જો ચોક્કસ માપ અથવા પ્રકાર ઉપલબ્ધ ન હોય તો બ્રાન્ડ / વેન્ડરને બદલવાની જરૂર પડી શકે છે)

એ રીતેના ઉપર પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમો એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળાએ તમો ત્રીજી તરફવાળાને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એક્જીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ ..../....../૨૦૨૪ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે...................................મતુ અત્રે.......................................શાખ

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનાર</u> **<u>સાક્ષીઓ</u>**

શિવમ એપાર્ટમેન્ટ નોન ટ્રેડીંગ એસોસીએશનના
જેના વતી અને તરફથી

૧............................... **...............................**

જયોત્સનાબેન અશોકકુમાર ભાવસાર

૨..............................
સેક્રેટરીશ્રી દિલીપ પી. પટેલ

<u>બીજી તરફવાળા/બિલ્ડર્સ/કન્ફર્મીંગ પાર્ટી</u>
મેસર્સ વાય.આર.પી. ડેવલોપર્સ
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....
યતિન આર. પાઘડાળ

ધી ઈન્ડિયન રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ (અ)મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનાર</u>
શિવમ એપાર્ટમેન્ટ નોન ટ્રેડીંગ એસોસીએશનના
જેના વતી અને તરફથી

૧.................................
જયોત્સનાબેન અશોકકુમાર ભાવસાર

૨.................................
સેક્રેટરીશ્રી દિલીપ પી. પટેલ

<u>બીજી તરફવાળા/બિલ્ડર્સ/કન્ફર્મીંગ પાર્ટી</u>
મેસર્સ વાય.આર.પી. ડેવલોપર્સ
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....
યતિન આર. પાઘડાળ

<u>ત્રીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર</u>

....