

-: કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર :-

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૪(વસ્ત્રાલ) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ રામોલની સીમના સર્વે નં. ૪૭૪/૨ ની ૩૪૪૦ ચો.મીટર તથા સર્વે નં.૪૭૪/૫ ની ૧૩૧૫ ચો.મી. એમ કુલ મળી ૪૭૫૫ ચો.મીટર જમીનનો સમાવેશ ટીપી સ્કીમ નં.૧૦૮ (રામોલ) માં થતા તેને ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૬૪/૨+૬૪/૩ ની કુલ ૨૮૫૩ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ “SHREEJI SKYLINE-2” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નં..... માં આવેલ ફ્લોરના ફ્લેટ નં. ની આશરે ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કનીની ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેને ફાળે આવતી વણવહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીન સહીતની મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.....

...૨...

એકતરફવાળા:-

SHREEJI INFRA

લખી આપનાર:-

Pan No :- AFDFS 1758 M

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

સંકેતકુમાર વ્રજલાલ પટેલ

ઉં.વ.આ.પુષ્પ,ધર્મે-હીન્દુ,ધંધો-વેપાર,

રહેવાસી:- ૪૧,શ્રીનાથજી બંગ્લોઝ,બરોડા એક્સપ્રેસ હાઈવે
સામે, સીટીએમ,અમરાઈવાડી,અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતમાં લખી આપનાર
એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારનો
તથા લખી આપનારના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત
ભાગીદારોનો તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો,એક્ઝીક્યુટરો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો,આરબીટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો
સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા:-

૧.

લખાવી લેનાર :-

Pan No :-

૨.

Pan No :-

ઉં.વ.આ.પુષ્પ,ધર્મે-હીન્દુ,ધંધો -

રહેવાસી:-

.....

જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતમાં તમો અગર
તમારા અગર તમો લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જે
શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી
લેનારના વંશ,વાલી,વારસો,એક્ઝીક્યુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો,
આરબીટ્રેટરો,ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

...૩...

એ) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૪(વસાલ) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ રામોલની સીમના સર્વે નં.૪૭૪/૨ ની ૩૪૪૦ ચો.મીટર તથા સર્વે નં.૪૭૪/૫ ની ૧૩૧૫ ચો.મી. એમ કુલ મળી ૪૭૫૫ ચો.મીટર જમીનનો સમાવેશ ટીપી સ્કીમ નં.૧૦૮ (રામોલ) માં થતા તેને ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૬૪/૨+૬૪/૩ ની કુલ ૨૮૫૩ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ વાળી બીનખેતીની જમીન જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.તે સદરહુ જમીન એકતરફવાળા **SHREEJI INFRA** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના પ્રત્યક્ષ સંપુર્ણ માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતનો અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે.જે સરકારી રેવન્યુ રેકર્ડ સહીત તમામ રેકર્ડમાં **“SHREEJI INFRA”** નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

બી) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં.૪૭૪/૨ વાળી જમીનના માલિકો જીતેન્દ્રભાઈ ગણેશભાઈ વિગેરેનાઓએ સદર જમીનને બીનખેતીના હેતુ માટે પ્રીમયમ ભરવાની ઓનલાઈન અરજી તા.૨૫/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ કરતા તેવી અરજીના આધારે જલ્લા કલેક્ટરશ્રી, સુભાષબ્રીજ સર્કલ,અમદાવાદનાએ હુકમ નં.૧૦૭૫/૦૭/૧૬/ ૦૨૮/૨૦૨૦ થી તારીખ.૨૭/૦૪/૨૦૨૦ ના રોજથી બીનખેતીના હેતુ માટે પ્રીમીયમ ભરવાની મંજૂરી આપવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્કપત્રકમાં તારીખ.૨૭/૦૪/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધ નં.૮૯૫૧ થી પાડવામાં આવેલી.જે નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

★ ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં.૪૭૪/૨ વાળી જમીનના માલિકો જીતેન્દ્રભાઈ ગણેશભાઈ વિગેરેનાઓએ સદર જમીનને બીનખેતીના હેતુ માટે ઓનલાઈન અરજી તા.૨૫/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ કરતા તેવી અરજીના આધારે જલ્લા કલેક્ટરશ્રી, સુભાષબ્રીજ સર્કલ,અમદાવાદનાએ હુકમ નં.૧૧૬૦/૦૭/૧૬/૦૨૮/૨૦૨૦ થી તારીખ.૨૦/૦૫/૨૦૨૦ ના રોજથી બીનખેતીની મંજૂરી આપવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્કપત્રકમાં તારીખ.૨૦/૦૫/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધ નં.૮૯૫૨ થી પાડવામાં આવેલી.જે નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

...૪...

- ★ ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં.૪૭૪/૫ વાળી જમીનના માલીકો જીતેન્દ્રભાઈ ગણેશભાઈ વિગેરેનાઓએ સદર જમીનને બીનખેતીના હેતુ માટે પ્રીમયમ ભરવાની ઓનલાઈન અરજી તા.૧૨/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ કરતા તેવી અરજીના આધારે જલ્લા કલેક્ટરશ્રી, સુભાષબ્રીજ સર્કલ,અમદાવાદનાએ હુકમ નં.૨૧૫૩/૦૭/૧૬/ ૦૨૮/૨૦૧૯ થી તારીખ.૧૮/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજથી બીનખેતીના હેતુ માટે પ્રીમીયમ ભરવાની મંજૂરી આપવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્કપત્રકમાં તારીખ.૧૮/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધ નં.૯૮૪૧ થી પાડવામાં આવેલી.જે નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
- ★ ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં.૪૭૪/૫ વાળી જમીનના માલીકો જીતેન્દ્રભાઈ ગણેશભાઈ વિગેરેનાઓએ સદર જમીનને બીનખેતીના હેતુ માટે ઓનલાઈન અરજી તા.૨૨/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ કરતા તેવી અરજીના આધારે જલ્લા કલેક્ટરશ્રી, સુભાષબ્રીજ સર્કલ, અમદાવાદનાએ હુકમ નં.૧૯૦૩/૦૭/૧૬/૦૨૮/૨૦૨૦ થી તારીખ. ૧૭/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજથી બીનખેતીની મંજૂરી આપવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્કપત્રકમાં તારીખ.૧૭/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધ નં.૧૦૦૦૭ થી પાડવામાં આવેલી.જે નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
- ★ ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં.૪૭૪/૫ વાળી જમીનના માલીકો જીતેન્દ્રભાઈ ગણેશભાઈ વિગેરેનાઓએ સદર જમીનને બીનખેતીના હેતુ માટે પ્રીમયમ ભરવાની ઓનલાઈન અરજી કરેલ અને તેની મુદત વધારવા માટે મે. જલ્લા કલેક્ટરશ્રી,અમદાવાદનાએ હુકમ નં.સીબી/નશ/પ્રીમીયમ/રામોલ/હુકમ મુદત વધારો/ એસ.આર.૬૮૦/૨૦૨૦ થી તારીખ.૧૪/૦૭/૨૦૨૦ થી મુદત વધારવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્કપત્રકમાં તારીખ.૧૯/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધ નં.૧૦૦૧૫ થી પાડવામાં આવેલી.જે નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

...પ...

- ★ ત્યારબાદ જીતેન્દ્રભાઈ ગણેશભાઈ વિગેરેનાઓએ સર્વે નં. ૪૭૪/૨ ની ૩૪૪૦ ચો.મીટર તથા સર્વે નં. ૪૭૪/૫ ની ૧૩૧૫ ચો.મી. એમ કુલ મળી ૪૭૫૫ ચો.મીટર જમીનનો સમાવેશ ટીપી સ્કીમ નં. ૧૦૮ (રામોલ) માં થતા તેને ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૬૪/૨+૬૪/૩ ની કુલ ૨૮૫૩ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ વાળી બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા યાને કે “SHREEJI INFRA” એ વેચાણ રાખેલ. આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર. ૨૩૩૪૯ થી તારીખ. ૩૦/૧૧/૨૦૨૩ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર. ૧૧૨૩૮ થી તારીખ. ૦૬/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજથી પડેલ છે.
- (સી) ત્યારબાદ મહે.અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના **Case No. BHNTI/EZ/260424/CGDCRV/A8281/R0/M1, Rajachitthi No. 05795/260424/A8281/R0/M1** થી **Block No. A+B+C** થી તારીખ. ૧૬/૦૭/૨૦૨૪ ના રોજથી પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ. (જેને હવે પછી રજાયીટ્ટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) આ બાનાખતના કરાર સારૂ જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજાયીટ્ટીની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી બિડેલ છે.
- (ડી) ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર તથા બિનખેતીની મંજૂરી અનુસાર અમોએ “SHREEJI SKYLINE-2”ના નામે રહેણાંકના હેતુ સારૂ ફ્લેટો તથા વાણીજ્ય હેતુ સારૂ દુકાનોની સ્કીમ મુકેલ.
- (ઈ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજૂર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ એકતરફવાળા લખી આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજનામાં કુલ ૩ બિલ્ડીંગનો વિકાસ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જે બ્લોક નંબર. એ થી સી બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડફ્લોરમાં કોમર્શીયલ ૧૯ યુનીટો તથા બ્લોક નંબર. એ થી સી માં ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ફોર્ટીન ફ્લોર સુધી રેસીડેન્સીયલ ૧૭૫ યુનીટો એમ મળીને કુલ ૧૯૪ યુનીટો બાંધકામ કરવાના છે.
- (એફ) અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપુર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલ જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્ય કરવાનો તેમજ તેનું આનુસંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો

...૬...

એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધીકાર છે.

- (જી) બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર એલોટીને સદરહુ યોજનામાં યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલા વાટાઘાટો અને ચર્ચા વિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા ÷ ¼ey kÅLkhuMĒhn wPkb LkLk બ્લોક નં..... માં આવેલ ફ્લોરના ફ્લેટ નં. ની આશરે ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કનીની ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની ચોરસમીટર ના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ યુનિટ”એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેમજ સદરહુ યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-સી માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે.તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહીતની સઘળી મીલકત બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે “સદરહુ મીલકત” y uhvkuMkKkÅÖk kty kōp uy Lkūkukwō y bk” y kMkūkuk પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.

સદરહુ યુનિટની આંતરિક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે. જેમાં સદરહુ યુનિટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કનીનો સમાવેશ થતો નથી. પરંતુ સદરહુ યુનિટની અંદરની વિભાજિત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

- એચ) બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારના એકતરફવાળા લખી આપનારે સદરહુ યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજૂર થયેલા પ્લાન, રજાચીઢી, સ્પેશીફીકેશન, ડીઝાઈન કે જે અમો એકતરફવાળા અધિકૃત આર્કિટેક

...૭...

દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે.તે વિગતો તેમજ સદરહુ જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડસ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજૂરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદરહુ એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (સદરહુ રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે.તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

આઈ) સદરહુ યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારથી અન્ય વિગતો તમજ શરતોને આધિન પૂર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને વેચાણ લેનારની સંમતિથી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(જે) અને તે રીતે એકતરફવાળા લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન સદરહુ એક્ટ તથા સદરહુ રૂલ્સ અમલમાં આવતા એકતરફવાળા લખી આપનારે સદરહુ રૂલ્સની જોગવાઈને આધીન સદરહુ યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી નં. -

તારીખ. ના રોજનો છે. જે નોંધણી સર્ટીફિકેટ એનેક્સર-બી થી દર્શાવેલ છે.

(કે) બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા...../- અંકે રૂપીયાપુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે સદરહુ એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ લખાવી લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦ ટકા રકમ લખી આપનારને ચુકવેલ હોઈ સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

...૮...

(એલ) અને આ રીતે એકતરફવાળા લખી આપનાર તથા બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારે સદરહુ મીલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા લખી આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારને કુલ રૂા...../- અંકે રૂપીયાપુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે અંગેના આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો

(૧) સદરહુ યોજનાના મંજૂર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગિક ૩ બિલ્ડીંગનો વિકાસ કરવાનું નકકી કરેલ છે જે બ્લોક નંબર. એ થી સી બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડફ્લોર સુધી કોમર્શીયલ ૧૮ દુકાનો તથા બ્લોક નં. એ થી સી માં ફર્સ્ટફ્લોરથી ફોર્ટીન ફ્લોર સુધી રેસીડેન્સીયલ ૧૭૫ ફ્લેટો એમ મળીને કુલ ૧૮૪ ફ્લેટ/દુકાનોનું વિકાસ કરવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે અને સદરહુ મિલકત સહીતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો સદરહુ મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારની લેખિત સંમતિથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) એકતરફવાળા લખી આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર એલોટીને સદરહુ યોજનામાં બ્લોક નં..... માં આવેલ ફ્લોરના ફ્લેટ નં. ની આશરે ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કનીની ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની ચોરસમીટર ના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની ચોરસમીટર જમીન તેમજ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મળીને કુલ રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

...૯...

(૧-બી) સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ નીચે મુજબની રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા લખી આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે. જે એકતરફવાળા લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે.

અવેજની વિગત

રૂા...../- અંકે રૂપીયાપુરા બેંક,
.....શાખા,.....ના ચેક નંબર-.....થી
તારીખ.....ના રોજથી તમો બીજીતરફવાળાએ
અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે.

રૂા...../-અંકે રૂપીયાપુરા

(૧-સી) સદરહુ મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા લખી આપનારને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(એ) કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ % જેટલી રકમ આ બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થયાના સમયે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે.

(બી) કુલ વેચાણ અવેજના ૧૫ % જેટલી રકમ મજકુર બીલ્ડીંગના પ્લીનથ લેવલનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે.

(સી) કુલ વેચાણ અવેજના ૨૫ % જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી યુનીટનું આર.સી.સી. બાંધકામના સ્લેબ, સ્ટીલ્સ યાને કે પાયાનું બાંધકામ તેમજ પોડીયમનું બાંધકામ પાર્કીંગ થાય તે મુજબનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે.

(ડી) કુલ વેચાણ અવેજના ૫ % જેટલી રકમ મજકુર યુનીટના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી, દરવાજાનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે.

...૧૦...

- (ઈ) કુલ વેચાણ અવેજના ૫ % જેટલી રકમ સેનીટીરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, લોબી વિગેરેનું તમામ માળ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે.
- (એફ) કુલ વેચાણ અવેજના ૫ % જેટલી રકમ પ્લમ્બીંગ તથા બાથ ટિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહિતના ધાબાનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે.
- (જી) કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦% જેટલી રકમ લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, વીજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે.
- (એચ) કુલ વેચાણ અવેજના ૫% જેટલી રકમ બી.યુ.પરમીશન આવેથી અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે.
- (૧-ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમતમાં શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જસ, જી.એસ.ટી, ચાર્જસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન ચાર્જસ, ગેસ કનેક્શન, મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમનો સમાવેશ થતો નથી. આવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે.
- (૧-ઈ) સદરહુ મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સીવાયની કિંમત છે સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા ચાર્જસમાં કરવા પાત્ર સુધારા વધારા કરતા તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની લખી આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ લખી આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી લખાવી લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧-એફ)સદરહુ યુનિટના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા લખી આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ.પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ લખાવી લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધધટ હોય તો તેની જાણ લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કારપેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદરહુ યુનિટના નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતા ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધાપ્તની રકમના દિવસથી ગણતા એમસીએલઆર રેટ+૨ ટકા ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દિન-૪૫ સુધીમાં લખી આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરાર લખી આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧-જી)લખાવી લેનાર આથી આ કરારના લખી આપનારને સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ સદરહુ યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા સાડુ કરવા વાપરવાના અધીકાર આપે છે જે લખી આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમા લખાવી લેનાર કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમ ની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના લખી આપનારને આપવાની નથી.

(૨.૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા સદરહુ યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર સદરહુ મિલકત અંગેની બી.યુ.પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો,ઠરાવો,નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા લખી આપનાર સંમતિ આપે છે.

(૨.૨.) સમય મર્યાદા તે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે.સદરહુ યોજનાને પરીપુર્ણ કરવા,કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખાવી લેનારને સુપરત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનું લખી આપનાર પાલન કરશે.

...૧૨...

તમો લખાવી લેનારે આ કરારના લખી આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હમેથી પેરા-૧ (સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમવજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતો તેમજ પેમેન્ટ પ્લાનનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)

- (૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ (FSI- Floor Space index) માત્ર ૫૧૩૫.૪૦ ચો.મી.જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા T.D.R. અથવા F.S.I અથવા વિકાસ નીયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક F.S.I તરીકે ઉપલબ્ધ F.S.I અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ F.S.I મળશે એવા તર્કના આધારે-ચારેય બાબતો ઉપકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે તે હાલ ૭૭૦૩.૧૦ ચો.મી. F.S.I મળવાપાત્ર છે. ઉપરોક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૭૭૦૦.૪૪ ચો.મી. F.S.I નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચિત F.S.I નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને યુનીટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત F.S.I માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત યુનીટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

લખી આપનાર આથી આ કરારથી બાંહેધરી આપે છે કે, વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની (FSI- Floor Space index) વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ટેરેસ રાઈટ “એસોસીયેશન ઓફ એલોટીના” એટલે કે સોસાયટીના બની રહેશે તેના ઉપર લખી આપનારનો કોઈપણ પ્રકારનો રાઈટસ યાને કે અધીકાર રહેશે નહીં.

- (૪.૧) જો લખી આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપો નહીં અને તે સંજોગોમાં જો લખાવી લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન સદરહુ યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એકતરફવાળા લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR RATE +2% મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે તેવી જ રીતે જો લખાવી લેનાર

...૧૩...

દ્રારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો લખાવી લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક **SBI MCLR RATE +2%** મુજબનું વ્યાજ લખી આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

(૪.૨) લખાવી લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમનો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવા પાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જસ વિગેરે પૈકીની લખાવી લેનારને ચુકવવા પાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર લખાવી લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હમ્મની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા-(૪/૧) માં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઈપણ પૂર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

જો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ લખાવી લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.મારફતે તેમજ ઈ-મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ (પંદર) સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમય મર્યાદા પૂર્ણ થયેથી લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરી શકશે.

વધુમાં લખી આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો લખાવી લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ (ત્રીસ) સુધીમાં બાકીની રકમો લખાવી લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

(૫) સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેસીફિકેશનની વિગતો લખી આપનારે આ સાથેના પરિશિષ્ટ-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

...૧૪...

(૬) સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને નીચે જણાવેલ તારીખ. ૩૧/૧૨/૨૦૨૮ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો લખી આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે સદરહુ યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારને સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો લખી આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા- (૪/૧) માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો સદરહુ યુનિટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પૂર્ણ થયેલ ન હોય અગર સદરહુ યુનિટનો કબજો નીચેના કારણો સદર લખાવી લેનારને સુપરત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સુપરત કરવાની સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજિક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જિત આફતોને કારણે,
- કેન્દ્ર રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.

લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે અને લખાવી લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટનો

...૧૫...

શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે તેમજ ત્યારથી લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નકકી કરવામાં આવેલી રકમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૨) સદરહુ યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી દિન-૧૫ (પંદર) સુધીમાં લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટનો કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો લખાવી લેનાર લખી આપનાર તરફથી જાણ કર્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરીપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવા પાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો લખાવી લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં લખાવી લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસિક વહીવટી ફાળાની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૪) સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી વર્ષ-૫ (પાંચ) દરમ્યાન જો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફક્ત સ્ટ્રક્ચરલ બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર સદરહુ યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ લખી આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ લખી આપનારને મળેથી લખી આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી લખી આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે અગર લખાવી લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની

વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો લખી આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

(૭.૫) સદરહુ યુનિટના લખાવી લેનાર આ કરારથી બાનાખતના રાઈટ્સ ધરાવતા હોઈ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે સદરહુ યુનિટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બિન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફ્ટનો ઉપયોગ ઉમરના અને જાણકાર વ્યક્તિ સિવાયનાઓના અણઆવડત ભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સંભવ છે. જેથી લખાવી લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી લખાવી લેનારની ગણાશે.

(૮) સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ ફ્લેટ હોલરોએ માત્ર “રહેણાંક” તરીકે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તથા દુકાન હોલરોએ માત્ર “વાણીજ્ય” તરીકે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૯) સદરહુ યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય લખાવી લેનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી “સદરહુ સોસાયટી” તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટા-નિયમો, અરજીઓ વીગેરે જે કોઈ માહિતી લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરીપુર્ણ કરીને લખી આપનારને સહી સીકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપરત કરવાની રહેશે અને સદરહુ સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ

અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટા-નિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે લખાવી લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યુનિટનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વિમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જિસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વીજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદરહુ મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા લખાવી લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે લખાવી લેનારે જમા કરાવેલ ડીપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/ સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી લખી આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૦) આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવા પાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ લખી આપનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૧) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સદરહુ સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/ એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસિટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવાના ખર્ચ તથા ચાર્જિસ અંગે લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહીં.

(૧૨) તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હકકો લખાવી લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ સદરહુ સોસાયટીની તરફેણમાં

...૧૮...

કરવા પાત્ર નથી તેમ છતાં જો સદરહુ જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો અગર સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફીની રકમ જે ભરવા પાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની સદરહુ યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા લખાવી લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) લખી આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી

(૧૩.૧)આ કરારના લખી આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઈટ ક્લીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનુ ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એડવોટેક પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને લખી આપનાર કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો લખી આપનારને સંપુર્ણ હક્ક અને અધીકાર છે.

(૧૩.૨)સદરહુ યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સમક્ષ કચેરી/અધીકારી પાસેથી મેળવવા પાત્ર તમામ મંજૂરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ લખી આપનારે મેળવેલ છે.

(૧૩.૩)ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈ બોજો નથી.

(૧૩.૪)પ્રોજેક્ટ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ ના સંદર્ભમાં કાયદાની કોઈપણ કોર્ટ સક્ષમ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય કોઈ દાવાઓ બાકી નથી.

(૧૩.૫)સદરહુ જમીન સદરહુ યોજના અને સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી હુકમો મંજૂરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ લખી આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.

(૧૩.૬)સદરહુ મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ લખી આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને સદરહુ મીલકતના રાઈટ ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય લખી આપનારે કરેલ નથી.

...૧૯...

(૧૩.૭)લખાવી લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેનો કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો લખાણો વ્યવહારો લખી આપનારે કરેલ નથી.

(૧૩.૮)સદરહુ યુનિટનુ લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે લખી આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધીત નથી તેની લખી આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

(૧૩.૯)સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનુ વેચાણ થયેથી લખી આપનાર સદરહુ યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડીપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતના હીસાબો સહીત તથા સદરહુ યોજનાના તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાનો રહેશે.

(૧૩.૧૦)સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે અગર સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે તે બેમાંથી જે પ્રથમ થાય ત્યા સુધી લખી આપનાર સદરહુ યોજનાના સંદર્ભમાં સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવા પાત્ર રકમો વહીવટી ખર્ચ ટેક્સ લાગા વેરા ઉપકર જમીન મહેસુલ વિગેરે તમામ ચુવણી લાયુ રાખવાની રહેશે.

(૧૩.૧૧)સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સં પાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામુ,વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ લખી આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૪) લખાવી લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી લખી આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

(૧૪.૧) લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટની સાર-સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યો જનાના અન્ય યુ નિટોને તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા સદરહુ યુનિટમાં

કરવાના નથી તે મજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવા પાત્ર હોય તે તમામ લખાવી લેનારે લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

(૧૪.૨) સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરિક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાનિ થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલ-સામાન વિગેરે લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલ-સામાન, સદરહુ યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એ મીનીટીઝ કે ફે સીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટો ને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટ હોલરના પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તેથી યોજનામાં દરેક સભ્યને પાર્કિંગ મળી રહે તેવી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ સભ્યએ ભવિષ્યમાં પોતાના પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને આવી વ્યવસ્થા યોજનામાં ટ્રાફિક ન્યુશન્સ ન થાય તેવા ઉમદા હેતુથી કરવામાં આવનાર છે જે લખાવી લેનારને હરહંમેશને માટે બંધનકર્તા રહેશે અને આવા પાર્કિંગનો પાર્કિંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી તથા તેમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહીં તથા ફ્લેટ હોલરના પાર્કિંગમાં દુકાન હોલરોનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહીં તેવી જ રીતે દુકાન હોલરોને આપવામાં આવેલ પાર્કિંગમાં ફ્લેટ હોલરોનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહીં તથા તે મુજબ લખાવી લેનારે ભવિષ્યમાં પોતાના પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે તથા સદર પાર્કિંગનો પાર્કિંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૪.૩) લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટના આંતરિક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબવિગેરેમાં અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે સદરહુ યુનિટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગ-રોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર સદરહુ યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ, ગટર, પાણીના જોડાણો કે વીજળીના

...૨૧...

જોડાણોમાં લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતિ વગર ફેરફારો કરવા/કરાવવાના નથી તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

(૧૪.૪) સદરહુ યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર **“SHREEJI SKYLINE-2”**

રહેશે અને ફ્લેટ/દુકાન હોલરોએ કોઈપણ સંજોગો માં યોજનાનું નામ બદલવાનું રહેશે નહીં.

(૧૪.૫) સદરહુ યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચૂકવવા પાત્ર પ્રિમિયમની રકમમાં વધારો થઈ

શકે તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી લખાવી લેનારે કરવા/કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચૂકવવા પાત્ર રકમને જવાબદારી લખાવી લેનારની રહેશે.

(૧૪.૬) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે

અને તે રીતે લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનિટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

(૧૪.૭) લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર

અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવે લી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ (દસ) સુધીમાં લખાવી લેનારે સોસાયટીની ઓફીસમાં વરાડે પડતી ચૂકવવાની સિક્યોરીટી ડિપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચૂકવવાની રહેશે.

(૧૪.૮) સદરહુ યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચૂકવવા પાત્ર ટેક્ષ, બિલ, વેરા, વિમો વિગેરેની

રકમો લખાવી લેનારે યોગ્ય સમયે ચૂકવવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યુનિટમાં લખાવી લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ લખાવી લેનારે ચૂકવવાની રહેશે.

(૧૪.૯) જ્યાં સુધી લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટીને ચૂકવવા પાત્ર રકમોની ચૂકવણી

ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખાવી લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ

...૨૨...

અને પરિબળ સહિત સદરહુ યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

(૧૪.૧૦) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ લખી આપનાર તથા સદરહુ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારા-ધોરણ, નિતિ-નિયમોનું લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારા-ધોરણ, નિતિનિયમોમાં સર્વ સંમતિથી અગર બહુમતીથી સુધારા-વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ લખાવી લેનારે અગર વખતો-વખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા-વધારા અમલમાં મૂકવામાં આવે તો તમામનું પણ લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચૂકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો-વધારો થાય તે રકમો લખાવી લેનારે ચૂકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૪.૧૧) લખાવી લેનાર આ કરારના લખી આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે સદરહુ યુનિટની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા સદરહુ યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫) લખી આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચૂકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચૂકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે લખી આપનારે સ્થાનિક યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો લખી આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહીં તેમજ લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ, લોબી,

...૨૩...

સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલિકી લખી આપનારની હોવાનું ગણાશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને જો તેવું લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે લખાવી લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હક્કોને અસર કરશે નહીં.

(૧૮) આ બાનાખતના કરાર લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહીં. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચૂકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજૂર કરીને દિન ૩૦ (ત્રીસ) માં સહી મત્તા કરીને લખી આપનારને સુપરત ન કરે તેમજ લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહીં. જો લખાવી લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦(ત્રીસ)માં સહી મત્તા કરીને સુપરત કરવામાં અગર લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર તેવું કૃત્ય સુધારવા સારૂ લખાવી લેનારને દિન-૧૫(પંદર)ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો લખાવી લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ અંગેનું લખાવી લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે લખાવી લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦% (દસ ટકા) રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ લખી આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે લખાવી લેનારને સુપરત કરવાની રહેશે.

(૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ યુનિટના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે સદરહુ યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતિ વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

...૨૪...

- (૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.
- (૨૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહુ યુનિટના લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો-વખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તે ઓ તે નો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજૂર રાખે છે.
- (૨૨) જો આ બાનાખતના જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકાર હોવાનું ફલિત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.
- (૨૩) લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટના લખાવી લેનારાઓ સાથે સદરહુ યોજના અંગે ચૂકવવાની રકમો અંગે લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યુનિટના કારપેટ એરીયા મુજબ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા લખાવી લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને લખાવી લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.
- (૨૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધિન સદરહુ યુનિટના વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારું જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.
- (૨૫) આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં લખી

...૨૫...

આપનારે અગર તેના અધિકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહી મત્તા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

(૨૬) સદરહુ મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર અગર લખી આપનાર અગર લખી આપનારના અધિકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭) સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરારને આધિન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવા પાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી બાનાખતના પક્ષકારો ના નામ નીચે દર્શાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણિત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે. આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના લખી આપનાર અગર લખાવી લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખિત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતિમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો સદરહુ મિલકત એકથી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં લખાવી લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તે વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ લખાવી લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૨૯) સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફીનો ખર્ચ લખાવી લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

(૩૦) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ

...૨૬...

અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધિન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૩૧) સદરહુ સ્કીમના તમામ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટીના હસ્તક રહેશે અને તેનો તમામ વહીવટ સર્વિસ સોસાયટી કરી શકશે.

(૩૨) આ કરારની 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 પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૩) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેવા યુનીટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં અને જો આવો કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો બોજો યુનીટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૩૪) મજકુર મીલકતના બાનાખતના હક્કો જારી રહે તે દરમિયાન સદરહુ જમીન ઉપર અમોએ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયામાંથી પ્રોજેક્ટ ડેવલોપ કરવા માટે પ્રોજેક્ટ ફાઈનાન્સ લીધેલ છે. જેનું મોર્ગેજ ડીડ અનું. નં. ૧૭૫૫૧ તારીખ. ૦૨/૧૨/૨૦૨૪ ના રોજ કરીને પ્રોજેક્ટ લોન રૂ. ૧૫,૦૦,૦૦,૦૦૦/- પુરા લીધેલ છે.

૩૫) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર કોઈ બોજો નથી.

...૨૭...

૩૬) પ્રોજેક્ટ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં કાયદાની કોઈપણ કોર્ટ સમક્ષ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરાયેલા સિવાય કોઈ દાવાઓ બાકી નથી.

(૩૭) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને લઈને ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો-વખત અમલમાં મૂકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયિક અદાલતનું અધિકાર ક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ-એ

સદરહુ મિલકતનું વર્ણન

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૪(વચ્ચાલ) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ રામોલની સીમના સર્વે નં. ૪૭૪/૨ ની ૩૪૪૦ ચો.મીટર તથા સર્વે નં. ૪૭૪/૫ ની ૧૩૧૫ ચો.મી. એમ કુલ મળી ૪૭૫૫ ચો.મીટર જમીનનો સમાવેશ ટીપી સ્કીમ નં. ૧૦૮ (રામોલ) માં થતા તેને ફાળવવામા આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૬૪/૨+૬૪/૩ ની કુલ ૨૮૫૩ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર બંધાયેલ “SHREEJI SKYLINE-2” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નં..... માં આવેલ ફ્લોરના ફ્લેટ નં. ની આશરે ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કનીની ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેને ફાળે આવતી વણવહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીન સહીતની મીલકતના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ અમારી

...૨૮...

રાજપુશીથી વાંચી,સમજી,વિચારી,અક્કલ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં વિચારીને કર્યો છે તે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો,વહીવટકર્તાઓ ઇત્યાદી તમામને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી છે.

આજ તારીખ....., માહે, સનેના દિને.

એકતરફવાળા-લખી આપનાર :-

“SHREEJI INFRA”

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

.....

સંકેતકુમાર વ્રજલાલ પટેલ

તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે .

(૧)

(૨)

...૨૯...

પરિશિષ્ટ-બી

સદરહુ યુનિટના ફલોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવે લ છે .

પરિશિષ્ટ-સી

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

એનેક્ષર-એ

સદરહુ યુનિટને લગતા લે -આઉટ પ્લાન અને રજાયીટ્ટીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવે લ છે .

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવે લ છે .

...૩૦...

એને ક્ષર-સી

યુનિટ અંગે આપવાનું નક્કી થયેલ સ્પેસીફિકેશનનું વિસ્ટ તથા

એમેનીટીઝનું વિસ્ટ.

Structure -

-Earthquake Resistant Structure

Wall Finish

Inside Wall Plaster with Putty Finish

Double Coat Plaster with Texture Paint on Exterior Walls

Doors & Windows

Main Door: Decorative Flush Door.

Other Doors: Flush Door

Windows: Premium Quality Aluminium Windows

Flooring

Vitrified Flooring in Living, Dining, Kitchen and all Bedrooms

Anti-skid Vitrified Flooring in Balcony

Kitchen

Granite Platform with SS Sink

Decorative Tile Dado Up to Lintel Level

Bathroom & Plumbing

Tiles Up to Lintel Level

CPVC-UPVC Pipes and Branded Plumbing Accessories with

Company Warranty

Branded Ceramic Fittings

Wash Area

Vitrified Tile Flooring/Kota in Wash Area

Dado-Glaze Tiles

Electric & Plumbing Points for Washing Machine

Electrification

Concealed Copper Wiring with ISI Wires & Branded Modular

Switches

ELCB/MCB with Internal Distribution Board

AC Points in all Rooms

Provision for TV Cable & Internet Connection Cable

AMENITIES

Garden, Children play area, Senior citizen seating, CCTV

Camera, Security Cabin