

**- : કબજા વગર નો બાનાખત :-**

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ ના સબડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકા ના મોજે ગામ: મુઠીયા ની સીમ ના સર્વે નં. ૩૮ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦ - ૯૧ - ૦૫ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૭૧ મા થતા આપવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૬ ની ૫૪૭૫ ચો.મી. પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૨ ની ૨૫૯ ૬ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગ માટે ની બીનખેતી ની જમીન ઉપર શ્રી રાધે રીપોઝ-૨ ના નામ ની રેસીડેન્સીયલ/ કોમર્શિયલ ના યુનિટોની યોજના ના બ્લોક નં..... ના યુનિટ નં .....વાળી બાંધકામ સહિતની મિલકત નો કબજા વગર નો બાનાખતનો કરાર.

**એક તરફવાળા- લખી આપનાર- વેચાણ આપનાર:-**

**બહુચર ડેવલોપર્સ( PAN:AAZFP7094E)**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ:-

સર્વે નં. ૩૮, સબ પ્લોટ નં. ૨, એફ. પી. નં. ૬ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭૧, ટોલ  
પ્લાઝા ની બાજુમાં, મુઠીયા, અમદાવાદ જેના વતી અને તરફથી તેના  
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.....

**ઉ.વ.આ.પુષ્પ વય ના ધંધો:વેપાર ધર્મે હીન્દુ**

**રહે.....**

જેઓને હવે પછી આ વેચાણ અંગે ના કરાર માં એક તરફવાળા અથવા અમો  
અથવા વેચાણ આપનાર અથવા લખી આપનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના  
સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણથી આપનાર પેઢીના ભાગીદારો  
પોતે જાતે તથા વખતો વખતના હોદ્દેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ,  
એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સકસેસર્સ ઈત્યાદીતમામ નો સમાવેશ થઈ જાય છે.

**બીજીતરફવાળા-લખાવીલેનાર-વેચાણ રાખનાર:-**

**(૧).....**

**ઉ.આશરે વર્ષ:....., ધર્મ:....., ધંધો .....**

**(PAN:.....)**

**(UID:.....)**

**(૨).....**

**ઉ.આશરે વર્ષ: ....., ધર્મ: ....., ધંધો .....**

**(PAN:.....)**

**(UID:.....)**

**બન્ને રહેવાસી: .....**

જેઓને હવે પછી આ વેચાણ અંગે ના કરાર માં બીજીતરફવાળા અથવા  
વેચાણ રાખનારા અથવા તમો અથવા લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવા આવેલ છે. જેઓ  
ના સંપૂર્ણ અર્થમાં તમો બીજી તરફવાળા પોતે જાતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો,  
ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતો વખતના હોદ્દેદારો  
ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ ના સબડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકા ના મોજે ગામ: મુઠીયા ની સીમ ના સર્વે નં. ૩૮ ની હે. આરે. ચો. મી. ૦ - ૯૧ - ૦૫ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭૧ માં થતા આપવામાં આવેલ ફા. પ્લોટ નં. ૬ ની ૫૪૭૫ ચો. મી. પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૨ ની ૨૫૯૬ ચો. મી. બહુહેતુક ઉપયોગ માટે ની બીનખેતી ની જમીન જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ ના લેખ માં સદર જમીન અથવા તો મજકુર જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

શ્રી જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના બીનખેતી હુકમ નંબર: સીબી/ એન. એ. / અમદાવાદ/ મુઠીયા/ ૩૮ / ૧૦૦૭૬૭૪ / ૨૦૧૯, તારીખ: ૧૬ / ૦૩ / ૨૦૧૯ ના રોજ થી સદર જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૩૧૬૦ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

મજકુર જમીન અમો લખી આપનાર-વેચાણ આપનાર બહુચર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તેના અગાઉના જમીન માલિક (૧) મીનાબેન મગનભાઈ પ્રજાપતિ તે દિલીપભાઈ મણીભાઈ પ્રજાપતિની અ. સૌ. ઓરત (૨) પંકજકુમાર ચંદુલાલ પટેલ પાસેથી તા. ૦૯ / ૧૧ / ૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ - ૬ (નરોડા) ના મે. સબ. રજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરીમાં તે જ દિવસે અનુક્રમ નંબર - ૧૫૪૬૪ થી નોંધાયેલ છે. જે બાબત ની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર - ૬ ના હકક પત્રકમાં તેના ફેરફાર નોંધ નંબર - ૩૩૭૧ થી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. એ રીતે સદરહું બહુહેતુક ઉપયોગ ની બીનખેતીની જમીન વેચાણ આપનાર બહુચર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના પ્રત્યક્ષ માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

મજકુર જમીન ઉપર એક તરફ વાળા વેચાણ આપનારે શ્રી રાધે રીપોઝ-૨ એ નામની રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટે ની યોજના કે જેને હવે પછી મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર યોજના મુકેલ છે. અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પો. માં રજુ કરેલ હતા અને અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પો દ્વારા સદરહું યોજનાના રહેણાંક તથા વાણીજ્ય બાંધકામ ના નકશા તા. ૧૪ / ૦૪ / ૨૦૨૩ ના રોજ મંજુર કરેલ છે. ( જેને હવે પછી મંજુર થયેલ પ્લાન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. ) અને તે મુજબ રહેણાંક તથા વાણીજ્ય બાંધકામ કરવા સારુ ની રજા ચીઠ્ઠી તા. ૧૪ / ૦૪ / ૨૦૨૩ ના રોજ પ્લોક :- A + B ના Case No. BLNTI/NZ/060423/CGDCRV/A7372/R0/M1 તથા રજાચીઠ્ઠી નં. :- 08130/060423/A7372/R0/M1 થી તારીખ :- ૧૪ / ૦૪ / ૨૦૨૩ તથા પ્લોક :- C + D ના Case No. BLNTI/NZ/060423/CGDCRV/A7373/R0/M1 તથા રજાચીઠ્ઠી નં. :- 08131/060423/A7373/R0/M1 થી તારીખ :- ૧૪ / ૦૪ / ૨૦૨૩ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ અમો લખીઆપનારા ઓ એ સદરહું બિનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન માટે મળેલ બિનખેતી નીપરવાનગી ની શરતોને આધિન તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે રહેણાંક તેમજ વાણીજ્યક હેતુ માટે અલગઅલગ યુનિટો નું બાંધકામ કરેલ છે. જે સદર આખી યોજના શ્રી રાધે રીપોઝ-૨ નાનામ થીઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને તે મુજબ સદરહું યોજનામાં રહેણાંક તેમજ વાણીજ્યક હેતુ માટે ના યુનિટો ની સ્કીમ મુકેલ છે. અને મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર મજકુર સ્કીમમાં આવેલ યુનિટો જે તે વેચાણ લેનાર ને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

અમો લખી આપનાર મજકુર પ્રોજેક્ટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ ( નિયમન અને વિકાસ ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ ઓથોરીટીએ રજીસ્ટર નંબર:..... તા..... થી આપેલ છે.

આમ એક તરફવાળાઓ સદરહું જમીનના માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર, પ્રમોટર છીએ અને પ્રમોટર પરિયોજના ( પ્રોજેક્ટ ) ની જમીન પર બિલ્ડીંગ બાંધવાનો હક્ક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

એક તરફવાળા પ્રમોટરે ઉપરોક્ત પરિયોજનાની જમીન પર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ સદર લેખમાં દર્શાવવા મુજબનું બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજી તરફવાળા એવા એલોટીને એક તરફવાળા એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉક્ત પરિયોજનામાં યાને કે **શ્રી રાધે રીપોઝ-૨** નામની યોજના ના **બ્લોક નં..... ના ....માળ ના યુનિટનંબર:.....** વાળી મિલકત ની ( હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ સદરહું ફ્લેટ અથવા યુનિટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે તેની ) ઓફર કરવામાં આવેલ છે

એક તરફવાળાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસેનંબર:..... તા..... ના રોજ અમદાવાદ ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ સાથે એનેક્ષર- બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળા એ પ્રોજેક્ટની જમીન કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર હોય તેની રૂઈએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર યુનિટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ ની અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

તમો લખાવી લેનારની માંગણીની અમો એક તરફવાળાઓ એ મજકુર યુનિટ ના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો એક તરફવાળાના આર્કિટિક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા, આલેખનો અને

વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ ( નિયમન અને વિકાસ ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ ( હવે પછી અહિં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામા આવ્યો છે ) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો લખાવી લેનારને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો લખાવી લેનારાઓ એ તે તપાસી લીધેલ છે અને લખાવી લેનારને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. અમો એક તરફવાળા દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર યુનિટનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટ ની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખાવી લેનારાઓએ તપાસી લીધેલ અને અમો એક તરફવાળા દ્વારા સ્થળે તે મુજબ નુ જ બાંધકામ કરવામા આવેલ છે.તે પણ તમો લખાવી લેનારાઓ એ તપાસી લીધેલ છે. અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તમોએ કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

અમો એક તરફવાળાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામા આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર ( સર્ટિફિકેટ ઓફ ટાઈટલ ) ની અધિકૃત નકલો, યુનિટ નું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટ ની જમીન પર ના અમો લખી આપનારાઓ ના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડ ની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખાવી લેનારાઓ એ તપાસી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખાવી લેનારાઓ ને સંતોષ થયો છે. તેમજ અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખાવી લેનારાઓએ તપાસી લીધેલ છે, તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજીતરફવાળા એ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ યુનિટ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે

એક તરફવાળા ઉક્ત યુનિટ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્રક અથવા વપરાશ અંગે નુ પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરમીશનો અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકી ની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન તથા સરકાર શ્રી એ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનુ પાલન એકતરફવાળા એ પરિયોજનાની જમીન નો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત યુનિટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યે થી જ અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા ઉક્ત યુનિટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્રક આપવામાં આવશે.

બીજી તરફવાળા એ શ્રી રાધે રીપોઝ-૨ નામની યોજના ના બ્લોક નં..... ના ....માળ ના યુનિટનંબર:..... ની ફાળવણી કરવા માટે એક તરફવાળાને અરજી કરી છે, અને તે અરજીના આધારે એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આ કરારથી યુનિટ નું વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત બ્લોક નં..... ના ....માળ ના યુનિટનંબર:.....નો કાર્પેટ એરિયા: ..... ચોરસમીટર છે ( કારપેટ એરિયા એટલે યુનિટની બહારની દિવાલો નુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનિટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે પરંતુ તેમાં યુનિટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટૂકચરલ મેમ્બર, પ્લાસ્ટરકામ, સ્કર્ટીંગ અને ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે. ) અને આ માપની પદ્ધતિ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજી તરફવાળાએ તેને કબુલ મંજૂર રાખી ને આ યુનિટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરિયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે અને કરાવે તો તે આ કરારની રૂઠિએ રદ બાતલ ગણવાના છે અને રહેશે.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓ નું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંને પક્ષકારોએ રાજીખુશી થી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતો થી આ કરાર કરેલ છે

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથીજે યુનિટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા ..... / - અંકે .....પુરા નો તા. .... ના રોજ નો ..... બેંકનો ..... બ્રાંચ નો ચેક નં. .... થી બીજી તરફવાળા એ એક તરફવાળા ને આ કરારથી ચુકવેલ છે, તે રકમ એક તરફવાળા ને મળી ગયેલ છે તે એક તરફવાળા કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે. અને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ- ૧૩ હેઠળ એક તરફવાળાએ યુનિટના વેચાણ માટે બીજી તરફવાળા સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ- ૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ એક તરફવાળા આથી યોજનામાં આવેલ બ્લોક નં..... ના ....માળ ના યુનિટનંબર:..... બીજીતરફ વાળા ને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજી તરફવાળા તે ખરીદવા સંમત થયેલ છે

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે...

૧.. એક તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ એક તરફવાળાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, બીજી તરફવાળા ને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ યુનિટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય સુધારા વધારા કે ફેરફાર કરતા પહેલા બીજી તરફવાળાની સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

**શ્રી રાધે રીપોઝ-૨ માં આવેલ બ્લોક નં..... ના .....માળ ના યુનિટનંબર:..... ની ઉચ્ચક કિંમતરૂા ..... / -અંકે રૂપિયા .....પુરા નક્કી કરેલ છે અને તે બીજી તરફવાળાખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.**

૨.. સદર યુનિટના વેચાણ અવેજ પેટે ૧૦% રકમ બીજી તરફવાળા એ એક તરફવાળાને એડવાન્સમાં ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજી તરફવાળા સહમત થયા છે.

**એ..** ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજી તરફવાળા એ એક તરફવાળાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

**બી..** ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને યુનીટોનું પ્લીન્ય લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

**સી..** ઉપરોક્ત અનુક્રમ નંબર: (બી) નું પેમેન્ટ પુરુ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી.સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબનું કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦ ટકાની રકમના હપ્તા બીજી તરફવાળા એ સમયસર એક તરફવાળા ને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહિ.)

**ડી..** ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજી તરફવાળા એ એક તરફવાળાને મકાનની દિવાલનું ચણતરકામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

**ઈ..** ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને મકાનમાં પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

**એફ..** ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજી

તરફવાળાએ એક તરફવાળાને મકાનમાં ફ્લોરીંગ કામ તેમજ બારી બારણા નુ કામ, સેનેટરી ફીટીંગ નુ કામ, બહાર ના પ્લાસ્ટર નુ કામ, બહારના પ્લમ્બીંગ નુ કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

**જી..** ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને મકાનનું એલીવેશન, ટેરેસ પર નુ વોટર પ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ નું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

**એચ..** બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને મકાન નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી / યુનિટ નો કબજો બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાનાં રહેશે.

૩.. ૩.. ૩.. ૩.. ૩.. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ૪૬૭૨.૮૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ માં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ ના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એક્ઝેસઆઈની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એક્ઝ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એક્ઝ.એસ.આઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એક્ઝ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૩૪૭૪.૪૯ ચોરસ મીટર ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સરહદ પ્રોજેક્ટ માંથી પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૮૧૪૭.૨૯ ચોરસ મીટર ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એક્ઝેસઆઈ નો લાભ મેળવી ને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટ ના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એક્ઝેસઆઈ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટર ને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સરહદ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબ્જુલ કરેલ છે

**૪..** ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનિટ નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એક તરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, સેસ. બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એક્ઝ.એસ.આઈ.ના નાણા, આઈ.સી.ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણીકનેક્શન ચાર્જીસ, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક વિગેરેના

ચાજીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાજીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવી આપવાના છે.

૫.. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એક તરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકાર નો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન ના ડેવલપમેન્ટ ચાજીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય, અને તેના કારણે સદરહું યુનિટની કીંમતમાં વધારો કરાવવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૬.. જો બીજી તરફવાળા નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એક તરફવાળાને કરે તો એક તરફવાળા પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજી તરફવાળાને વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક MCLR + ૨% ના દરે બીજી તરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટ ની રકમ એક તરફવાળા ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહીં, આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવું અને રીબેટ આપવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપૂર્ણ સત્તા એક તરફવાળાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહીં.

૭.. સદર યુનિટના કારપેટ એરિયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એક તરફવાળાએ કારપેટ એરીયા ની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને બાંધકામ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત સમય મર્યાદાની અંદર હોયતો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી MCLR + ૨% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયા વાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ૪૫ દિવસ સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારની સમજૂતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૮.. એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજી તરફવાળાએ એકતરફવાળાને આપેલ છે અને એક તરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટ માં બીજી તરફવાળાઓએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરવાની છે નહીં કે રહેશે નહીં.

૯.. બંને તરફવાળા માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે, સમયમર્યાદામાં પરીયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર એક તરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજી તરફવાળાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજી તરફવાળાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે. એ જ રીતે બીજી તરફવાળાએ પણ ઉપર નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ ના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ લેણાં, ચાજીસ વિગેરેની ચુકવણી એકતરફવાળાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૧૦.. એક તરફવાળાના ઉક્ત પરીયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજી તરફવાળાને યુનિટનો કબજો સોંપવામા નિષ્ફળ જાય તો બીજી તરફવાળા કે જેઓ આ પરીયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, એક તરફવાળાએ મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક  $MCLR + 2\%$  ના દરે મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી રીતે જે બીજી તરફવાળા ના નિયત કરેલ સમય મર્યાદા માં વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળા ને ચુકવવામા મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યા ના સમયગાળા નું વ્યાજ વાર્ષિક:  $MCLR + 2\%$  ના દરે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા ને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને તરફવાળા આથી સંમત થાય છે

૧૧.. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજી તરફવાળા પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જે બીજી તરફવાળા કસુર કરે તો, આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના એક તરફવાળાના હકકને બાધક બન્યા સિવાય અને બીજી તરફવાળાના હિસાબની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજી તરફવાળા એ નિયત સમય માં ચુકવવાની રકમ માં સંબંધિત સ્થાનિક

સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજી તરફવાળાને ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે. )

પરંતુ એક તરફવાળા કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતોના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજી તરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજી તરફવાળા દ્વારા એક તરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ એક તરફવાળા દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી એક તરફવાળાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજી તરફવાળાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજી તરફવાળા દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી એક તરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી સંધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એક તરફવાળાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

**૧૨.. એક તરફવાળાએ યુનિટનો કબજો તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૮ સુધીમાં તે પહેલા બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એક તરફવાળા પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર યુનિટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજી તરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.**

પરંતુ યોજનામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એક તરફવાળા યુનિટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.  
૧.. યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈતી આપતી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું અતિવૃષ્ટી વિગેરે.

૨.. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન કાંઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

૩.. એક તરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરી ના કારણે.

૪.. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્ચ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કાંઈ ડીસ્ચ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલબ થાય તો તેવા કારણે.

૫..બાંધકામ વ્યવસ્થાને લગતા કોઈપણ યુનીયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

૬..બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરીસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થશે તો એક તરફવાળા પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે,તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહીં.

### **૧૩.. કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી..**

એક તરફવાળા અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન પાસેથી મજકુર યુનિટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજી તરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એક તરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી આપી યુનિટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં આપવાનો રહેશે અને તદઅનુસાર બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.બીજી તરફવાળા દ્વારા તેમના પાનકાર્ડ ,પુરાવા,આધારકાર્ડ,ફોટાઓ વિગેરે એક તરફવાળાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ ,ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં બીજી તરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરવાની બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોષો આપે છે.અને બીજી તરફવાળા આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે.એક તરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજી તરફવાળા સંમત થયેલ છે.

બી.યુ.આવી ગયેલ છે તથા યુનિટ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેવી એક તરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટિસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી યુનિટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય,તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને

બીજી તરફવાળાના પોતાની સલામતી ના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવીને બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સોંપવાનો રહેશે.

#### ૧૪.. બીજી તરફવાળા યુનિટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો: -

એક તરફવાળા તરફથી જાણ કરવામાં આવેથી બીજી તરફવાળાએ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજી તરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનિટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનિટના મેઈન્ટનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે. બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનિટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામ ની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો એક તરફવાળા એ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એક તરફવાળા ના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હોય તો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા ને વળતર ચુકવી આપવાનું રહેશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

#### ૧૫.. યુનિટને નુકશાન: -

જો બીજી તરફવાળા દ્વારા યુનિટ ના કોઈપણ ભાગ માં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કરવામાં આવે અને તોડફોડના કારણે યુનિટનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે યુનિટના ભાગનું બાંધકામ નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એક તરફવાળા ને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એક તરફવાળા આવા નુકશાન ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી

વિગેરેના કારણે તથા બીજી તરફવાળાના કારણે યુનિટને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈ પણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

જો બીજી તરફવાળા દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી અથવા પુરતા સલામતી ના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે યુનિટના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

કબજો લેતા પહેલા બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ યુનિટનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વીગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજી તરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

**૧૬.** આમ ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નીયમો નુ પાલન બીજી તરફવાળાએ અને સોસાયટી ના તમામ સભ્યો એ કરવાનું રહેશે. જો ઉપરોક્ત નીયમો નુ પાલન કરવામાં નહીં આવે તો તેવા સંજોગો મા એક તરફવાળા ની કોઈ પણ પ્રકાર ની રેરા ના કાયદા મા જણાવ્યા મુજબ ની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

**૧૭..** સદરહું યુનિટનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળા ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે અને રહેશે. તેમજ બીજી તરફવાળાએ તેઓના વાહનો અન્ય આજુબાજુ ના અડોશી-પડોશીને નડતર રૂપ ન બને તે રીતે પાર્કિંગ કરવાના છે અને રહેશે.

**૧૮..** બીજી તરફવાળાએ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળી ને એક એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને એક તરફવાળા જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. એક તરફવાળા દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર એક તરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી એક તરફવાળા સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની

કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દા રૂપ પેટા - નિયમો સમજૂતીપત્ર અને ધારા ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૧૯.. યુનિટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને યુનિટના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર ખર્ચ વિગેરે તેમજ સફાઈકામદારનો તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાંણાની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવશે, વધુમાં બીજી તરફવાળા સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળા નો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને ખર્ચ પેટે માસિક વરાડે પડતો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સંમત છે. બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ એક તરફવાળા પાસે જ રહેશે.

૨૦.. કરારમાં જણાવેલ આવી બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ ઉક્ત યુનિટનો હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલાં એક તરફવાળા નક્કી કરે એવા અને આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૨૧.. ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. / સર્વિસ સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા એક તરફવાળાના વકીલની ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ દસ્તાવેજો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૨૨.. એકતરફવાળા દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. / સર્વિસ સોસાયટીને જ્યારે યોજનાની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજી તરફવાળાને ફાળે આવતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગ થી ચુકવવાની રહેશે.

### ૨૩..પ્રાયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી: -

આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરીયોજનાની જમીનની ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો એક તરફવાળા ધરાવે છે અને પરીયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એક તરફવાળા ધરાવે છે. એક તરફવાળા પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને એક તરફવાળા પરીયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થા પાસેથી મેળવશે.

ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ ના કોઈ પણ પ્રકાર ના હક્ક હીત રહેલા નથી.

ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈ પણ કોર્ટ મા પેન્ડીંગ નથી.

૨૪..પરીયોજના અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન એ આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે ઉપરાંત ઉક્ત પરીયોજના અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એક તરફવાળાએ પરીયોજનાની જમીન, યોજના અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

૨૫.. એક તરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એક તરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલ નથી કે જેનાથી બીજી તરફવાળાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ કે નુકશાન પહોંચે.

૨૬.. એક તરફવાળાએ આ પરીયોજના અને ઉક્ત યુનિટ સહિત, પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજી તરફવાળાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૨૭.. એક તરફવાળા ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજી તરફવાળાને ઉક્ત યુનિટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૨૮.. પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ થયેથી સર્વિસ સોસાયટી/ એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે બીજી તરફવાળાના એસોસીએશને એક તરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરશે.

૨૯.. એક તરફવાળાએ આજની તારીખે ઉક્ત પરીયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણા , પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન ને ચુકવી દીધેલ છે

૩૦.. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજના અંગે એક તરફવાળાને સરકારતરફથી અથવા અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન તરફથી અથવા કાયદા કાનુન સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ એક તરફવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૩૧.. વેચાણ રાખનાર આથી એક તરફવાળા સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે.....,

૧.. બીજી તરફવાળાને યુનિટનો કબજો જ્યારથી સોંપવામાં આવે તે તારીખથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે યુનિટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને યુનિટ જેમાં આવ્યું છે તેનો ઉપયોગ સોસાયટીના નિયમો - વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહિ તેમજ કોઈ તોડ ફોડ, સુધારાવધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ અને અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન નીપરવાનગી વગર કોઈ સુધારાવધારા કરશે કરાવશે નહિ તેમજ ઉપર જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજી તરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨.. બીજી તરફવાળા ઉક્ત યુનિટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે- કરાવશે અને યુનિટને એક તરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન ના નિયમો, સોસાયટી નીયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર યુનિટમાં કરવા- કરાવવાનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજી તરફવાળા જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજી તરફવાળાના હક્કો સંપૂર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૩.. બીજી તરફવાળા દ્વારા યુનિટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગ માં તેમજ કોમન સુવિધા ઓમાં કોઈપણ જાતની તોડ-ફોડ કરવા- કરાવવાની નથી કે યુનિટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગ માં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા- કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ યુનિટના બાહ્ય એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી. તેમજ યુનિટની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીનીલાઈન , ઇલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપ લાઈનોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી , જેથી મજકુર યુનિટને તથા કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એકતરફવાળા અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી વિના બીજી તરફવાળા યોજનામાં કે યુનિટમાં આવેલા કોલમો, બિમ્બ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ માળખામાં કોઈ તોડ-ફોડ, કોર-કટીંગ કે કોત્તર કામ કરવા- કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર યુનિટને તથા કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા - કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૪.. બીજી તરફવાળા દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા- કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી યોજનાની જમીન કે તેના બાંધકામ ને કે તેમાં આવેલ યુનિટના કોઈપણ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ કરવા- કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળા કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહિત બીજી તરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

૫.. બીજી તરફવાળાએ યુનિટમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને સોસાયટી મા કોઈ કચરો ગંદકી ચીથ્રા અથવા એવી નકામી ચીજ

વસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેકવા દેશે નહીં કે જેથી કરી ને સોસાયટી ના અન્ય સભ્યો ને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય .

૬. એક તરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામા આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ મજકુર યોજના મા આવેલા વીજળીના, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામા આવેલા સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જ નો પોતાનો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૭. બીજીતરફવાળા ને યુનીટ જે હેતુ માટે એક તરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમા ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકાર શ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામા આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાં ના લેણા માં થયેલો વધારો બીજી તરફવાળા એ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૮. આ કરાર હેઠળ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા ને તથા સોસાયટી ને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવીલે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા દ્વારા યુનીટ ના કોઈ ભાગ ને ભાડે પેટાભાડે આપી શકશે નહીં અથવા પોતા ના લાભ હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીત ને સોંપણી કરી શકશે નહીં.

૯. મંડળી અથવા સર્વીસ સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર યોજનાના અને તેમા આવેલ યુનીટ ની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ યોજના સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નીયમો, વીનીયમો અને પેટા નીયમો જે હાલ મા લાગુ હોય તેનું તથા તેમા વખતો વખત જે કાઈ પણ નીયમો મા સુધારા વધારા થાય તે તમામ નુ પાલન બીજી તરફવાળા એ કરવાનું રહેશે. તથા સરકાર શ્રી દ્વારા તથા સ્થાનીક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નીયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામા આવે તેનું બીજી તરફવાળા એ પાલન કરવાનું રહેશે. તથા જે પણ ટેક્સ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચા ઓ ભરવાના થાય તે બીજી તરફવાળા એ ભરવાના રહેશે.

૩૨.. બીજી તરફવાળા તરફથી એક તરફવાળા ને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામા આવેલ મેન્ટેનન્સ ની રકમ તેમજ સહકારી મંડળી ને પ્રસ્થાપીત કરવામાટે ની શેર મુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટી ના ખર્ચ પેટે ની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમ ને એકતરફવાળા એ એક અલગખાતા મા રાખવાની રહેશે જે હેતુ માટે મેળવવામા આવેલ હોય તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૩૩.. આ કરાર માં સમાવીષ્ટ કોઈ પણ બાબત કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉક્ત યુનીટ અથવા કોઈ પણ ભાગના સંદર્ભમા અનુદાન, વસીયત, અથવા પટ્ટે થી કે સોંપણી થી આપવાનો ઈરાદો

નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબ નું કરવાનું નથી, બીજી તરફવાળા સાથે યુનિટ નો વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે. તે સીવાય પ્રોજેક્ટના કોઈ પણ ભાગ પર બીજી તરફવાળા કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ સોસાયટી ને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એક તરફવાળાનાઓની માલિકીની રહેશે અને આ કરાર ના આધારે બીજી તરફવાળા ને પ્રોજેક્ટ ના કોઈ પણ ભાગ નું કોઈ પણ વેચાણ, ભાડા પટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થીત થતો નથી.

**૩૪.. એક તરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ બ્લોક નં..... ના .....માળ ના યુનિટનંબર:..... ને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહીં અને જો કોઈ સાન ગીરો અથવા બોજો એક તરફવાળા દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદા મા ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ સાનગીરો કે બોજો યુનિટ લેનાર અથવા લેવા સમંત થનાર બીજી તરફવાળા ના હક્ક અને હિત ને અસર કરશે નહીં.**

**૩૫.. એકતરફવાળા આ કરાર બીજી તરફવાળા ને મોકલે એટલે આ કરાર નો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષ ના ને બંધન કર્તા નથી જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ના થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરાર ને કરાર મળ્યા ના ૭ દિવસ ની અંદર બીજી તરફવાળા એ એકતરફવાળા ને પોતાની સહી-સંમતી કરી ને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યે થી એક તરફવાળા એ બીજી તરફવાળા ને કરાર ની નોંધણી કરાવા માટે ની જાણ કરવાની રહેશે અને એક તરફવાળા એ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજી તરફવાળા એ સંબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી મા કરાર ની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી મા કરાર ની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી મા કરાર ની નોંધણી થયા બાદ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. એક તરફવાળા તરફથી કરાર મળ્યાના દિન- ૭ ની અંદર બીજી તરફવાળાના કરાર પર સહિઓ કરી એક તરફવાળાને પરત ન મોકલે અથવા એક તરફવાળા દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો એક તરફવાળાના આ ચુક સુધારી લેવા બીજી તરફવાળાને જાણ કરશે અને બીજી તરફવાળાને જાણ કર્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બીજી**

તરફવાળાની યુનિટ ખરીદવા માટેની અરજી / બુકીંગ / એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજી તરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાની નો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા એક તરફવાળાના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજી તરફવાળા આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજી તરફવાળા જવાબદાર ઠરશે અને બીજી તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ કાર્યવાહી રદ ખાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

**૩૬..** આ કરાર તેની અનુસૂચીઓ અને જોડાણો સહિત અંદિ જણાવેલ વિષય અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત યુનિટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલ અન્ય તમામ સમજૂતીઓ કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

**૩૭..** આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

**૩૮..** કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષનાને તેમજ બીજી તરફવાળામાં જોડનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજી તરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરાર માં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારી / ફરજો / હેતુ / ઈન્ટરેસ્ટ યુનિટના હવે પછીના બીજી તરફવાળાને તથા બીજી તરફવાળા સાથે જોડનારા (એલોટીઝ) તથા બીજી તરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે યુનિટ સાથે જોડાયેલી છે.

**૩૯..** આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવા માં

આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણ માં સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૪૦..આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય ત્યાં બીજી તરફવાળાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત યુનિટ દિઠ ચુકવણી કરવાની છે અને રહેશે.

૪૧..બંને તરફવાળા આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્ક ને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરી ને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૪૨..આ કરાર એકતરફવાળાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એકતરફવાળા ઓફીસ ખાતે અથવા બંને તરફવાળા વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધથી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલો હોવાનું ગણાશે.

૪૩.. બીજી તરફવાળાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને એક તરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૪૪.. આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ તથા સદરહું મીલકત નો જી.એસ.ટી. એક તરફવાળાએ ભરવાનો રહેશે.

૪૫.. બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે ના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ

સંબંધી ( નિયમન અને વિકાસ ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

**- :પરિશિષ્ટ: -**

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ ના સબડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ ( નરોડા ) ના અસારવા તાલુકા ના મોજે ગામ: મુઠીયા ની સીમ ના સર્વે નં. ૩૮ ની હે. આરે. ચો. મી. ૦ - ૯૧ - ૦૫ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭૧ મા થતા આપવામાં આવેલ ફ્લોટ નં. ૬ ની ૫૪૭૫ ચો. મી. પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૨ ની ૨૫૯૬ ચો. મી. બહુહેતુક ઉપયોગ માટે ની બીનખેતી ની જમીન ઉપર **શ્રી રાધે રીપોઝ-૨** ના નામ ની રેસીડેન્સીયલ / કોમર્શિયલ ના યુનિટોની યોજના ના **બ્લોક નં..... ના યુનિટ નં:.....** વાળી મીલકત નો કાર્પેટ એરીયા ..... સમ. ચોરસમીટર તથા બાલકની એરીયા ..... ચોરસ મીટર તથા વોશ એરીયા ..... ચોરસ મીટર ત્રણે મળી કુલ ..... ચોરસ મીટર તેમજ કોમન વગર વહેચાયેલ સુવીધાઓ સંબંધી ને જમીન નો વગર વહેચાયેલ અવીભાજ્ય ફાળે આવતી..... સમચોરસમીટર જમીન કે જેની ક્યારેય કકડાવાર વહેંચણી ન થઈ શકે તે જમીન સહીત ની મીલકત.

**જેના ખુંટચારની વિગત: -**

પૂર્વે: - ..... આવેલ છે.  
પશ્ચિમે: - ..... આવેલ છે.  
ઉતરે: - ..... આવેલ છે.  
દક્ષિણે: - ..... આવેલ છે.

એ વિગતોનો આ વેચાણનો કરાર અમોએ તમોને સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ વ્યક્તિની કોઈપણ જાતની ધાક, ધમકી, દાબ, દબાણને વશ થયા વગર , બિનકેફી હાલતમાં અક્કલ હોંશીયારીથી, શુદ્ધબુદ્ધિથી, રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, વિચારી ને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સામાન્ય પરિસ્થિતિમાં જે વર્તન કરે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુક્ત સંમતિથી લખી આપેલ છે.

આજ રોજ તા.....મી માહે - ..... સને - ..... ના અંગ્રેજી દિને.  
અત્રે.....મતું અત્રે.....શાખ  
લખી આપનારની સહી: -

-----

-----

બહુચર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના  
વહીવટ કર્તા ભાગીદાર  
.....

સાક્ષીઓની સહી: -

-----

-----

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

-----

લખી આપનારની સહી

ફોટો

અંગુઠો

-----

બહુચર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના  
વહીવટ કરતા ભાગીદાર

.....

લખાવી લેનાર ની સહી

ફોટો

અંગુઠો

-----

-----

-----

-----