<u>**બાનાખતનો કરાર**</u>

લખાવી લેનાર .

એકતરફવાળા ઉંમર આશરે વર્ષ- , જાતે હિન્દુ, રહેવાસી-

.

(P.A.No.

(Driving Licence/Election ID No.

જેમને આ બાનાખતના કરારમા તમો અગર લખાવી લેનાર અગર એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ વાલી વારસો એસાઈનીઓ એડમીનીસ્ટ્રેટરો એકઝીકયુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખી આપનાર **ધી નિલય એપાર્ટમેન્ટ કો.ઓ.હા.સો.લી.**

બીજીતરફવાળા (Form No.60)

જે ધી ગુજરાત કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એકટ-૧૯૬૧ અન્વયે તારીખ-૧૨/૭/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધણી ક્રમાંક-નધણ/એએચએમ/ ઘ(ભા)૨૪૮૬૧ થી નોંધાયેલ સહકારી ગૃહમંડળી છે તેની વતી અને તરફથી સોસાયટીએ આપેલ સત્તા અને અધિકારની રૂઈએ તેના.

ચેરમેન :- **અશ્વિનકુમાર શંકરલાલ પટેલ,** ઉંમર આશરે વર્ષ-૬૩,

(Driving Licence/Election ID No.

સેક્રેટરી :- **ભાવિક નરેશભાઈ શાહ,** ઉંમર આશરે વર્ષ-૪૭,

(Driving Licence/Election ID No.

બંને જાતે હિન્દુ, ઠેકાણુ-નિલય એપાર્ટમેન્ટસ, નવરંગ સ્કૂલ પાછળ, નારણપુરા, અમદાવાદ.

જેમને આ બાનાખતના કરારમા અમો અગર લખી આપનાર અગર બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામા આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા-સોસાયટીનો

તથા તેના હાલના તેમજ વખતો વખતના ચેરમેન, સેક્રેટરી, કમિટી સભ્યોનો તથા તેઓના વંશ વાલી વારસો એસાઈનીઓ એડમીનીસ્ટ્રેટરો એકઝીકયુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

કન્ફરમીંગપાર્ટી ત્રીજીતરફવાળા **કૌટિલ્ય બિલ્ડકૉન, એ નામની ભાગીદારી પેઢી.**

(P.A.No. ABAFK 0970 E)

(GST No. 24ABAFK0970E1ZR)

તેની વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર-

કિરણભાઈ રસીકભાઈ કામદાર, ઉંમર આશરે વર્ષ-૪૯, ધંધો વેપાર, જાતે હિન્દુ, ઠેકાણુ-૩૦, લાડ સોસાયટી, જજીસ બંગલા પાછળ, બોડકદેવ અમદાવાદ.

(Driving Licence/Election ID No.

જેઓને આ બાનાખતના કરારમાં કન્ફરમીંગપાર્ટી અગર ત્રીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામા આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં કૌટિલ્ય બિલ્ડકૉન, એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતો-વખતના ભાગીદારોનો તથા તેઓના એસાઈનીઓ એડમીનીસ્ટ્રેટરો એકઝીકયુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

૧.. જત જીલ્લે અમદાવાદ તાલુકે સાબરમતીના અમદાવાદ-૨ (વાડજ વિભાગ) ના મોજે ઉસ્માનપુરાની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૯ ના ફાઈનલ

પ્લોટ નંબર-૯૪ પૈકી ખાતા નંબર-૩૪૭, ચોરસમીટર-૬૨૬૦ પૈકી ચોરસમીટર-૨૧૪૦-૪૨ ની જમીન બીજીતરફવાળા-ધી નિલય એપાર્ટમેન્ટ કો.ઓ.હા. સો.લી.ની સ્વતંત્ર માલીકીની આવેલી છે અને સદર સોસાયટીની આખી મીલકતનો વોર્ડ ટી.પી.૧૯ મેમનગર સીટી સર્વે એરીયામાં સમાવેશ થવાથી તેના સીટી સર્વે નંબર-૧૧૨૯, ૧૧૨૮, ૧૧૩૦/૧, ૧૧૩૧/૧, ૧૧૩૧/૨, ૧૧૨૯/૧, ૧૧૨૮/૧, ૧૧૩૦/૨, ૧૧૩૧/૩, ૧૧૨૯/૨, ૧૧૨૮/૨, ૧૧૩૦/૩, ૧૧૩૨, ૧૧૩૪, ૧૧૩૫/૧, ૧૧૩૩/૧, ૧૧૩૨/૧, ૧૧૩૪/૧, ૧૧૩૫/૨, ૧૧૩૩/૨, ૧૧૩૨/૨, ૧૧૩૪/૨, ૧૧૩૫/૩, ૧૧૩૩/૩, ૧૧૩૬, ૧૧૩૦, ૧૧૩૧, ૧૧૩૩ અને ૧૧૩૫ પડેલ છે અને સદર મીલકત નારણપુરા, નવરંગ સ્કૂલ પાછળ આવેલ છે.

૨.. ઉપર પેરા-૧ માં જણાવેલ જમીનમાં અગાઉ કુલ-૨૪ ફલેટોનુ બાંધકામ અલગ અલગ વ્યક્તિઓ મજકુર સોસાયટીના કાયદેસરના સભ્ય તરીકે માલીકી હકકે ધારણ કરતા આવેલ જયારે સદર જમીનમાં તેવા અલગ અલગ ચોવીસ ફલેટ હોલ્ડરોનો મજકુર સોસાયટીના સભાસદ તરીકે સરખો હકક હીસ્સો પોષાતો આવેલ.

૩.. મજકુર સોસાયટીના દરેક સભાસદોએ પોતાના સભ્યપદના ફલેટનુ જુનુ બાંધકામ તોડી નાંખીને સદર જમીનમાં નવેસરથી રહેઠાણના ફલેટનુ બાંધકામ કરી આપવા અંગેનુ કામ યોગ્ય વ્યક્તિને સોંપવા અને અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનના પ્રવર્તમાન બાયલોઝ તથા નીતી નિયમો મુજબ વધારાનુ જે કાંઈ બાંધકામ મળે તે

બાંધકામના એફ.એસ.આઈ. ના હકકો તેવી વ્યક્તિને સભ્યપદ હકકથી સોંપવા બાબતમાં દરેક સભ્યોએ કરેલ નિર્ણયની સાથે મજકુર સોસાયટી પણ સંમત થયેલ અને ત્યારબાદ ઉપર પેરા-૧ માં જણાવેલ જમીનમાંનુ જુનુ બાંધકામ દુર કરવા તથા અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનના વર્તમાન બાયલોઝ મુજબ પાયામાંથી નવેસરથી રહેઠાણના કુલ-૪૧ ફલેટોનુ બાંધકામ સંપૂર્ણ કરીને જુના ચોવીસ સભાસદોને તેઓના ફલેટનો કબજો પરત સોંપવા અને વધારાના તમામ ફલેટો અંગે કોઈપણ વ્યક્તિને બીજીતરફવાળા-સોસાયટીના સભાસદ તરીકે દાખલ કરીને ટ્રાન્સફર કરવા અંગે બીજીતરફવાળા-સોસાયટી તથા સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ ભેગા મળીને બીજીતરફવાળા-સોસાયટીની માલીકીની તમામ જમીન તથા જુના ચોવીસ ફલેટોનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ત્રીજીતરફવાળાને સોંપેલ અને આ અંગે જરૂરી ડેવલોપમેન્ટ કરાર બીજીતરફવાળા-સોસાયટી અને ત્રીજીતરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવેલ જે લેખ તારીખ-૨૭/૭/૨૦૨૩ ના રોજ અમદાવાદ-૨ વાડજ વિભાગના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૭૦૦૯ થી નોંધવામાં આવેલ અને ઉપર પેરા-૧ માં જણાવેલ જમીનમાં ફલેટોનુ બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશને તારીખ-૯/૫/૨૦૨૩ ના રોજ કેસ નંબર-બીએચએનટીએસ/ડબલ્યુઝેડ/૨૪૦૩૨૩/સીજીડીસીઆરવી/એ૭૨૦૭/આર૦/એમ૧ અને રજાચિઠ્ઠી નંબર-૦૮૧૫૨/૨૪૦૩૨૩/એ૭૨૦૭/આર૦/એમ૧ થી મંજુર કરેલ છે અને તે રૂઈએ ઉપર પેરા-૧ માં જણાવેલ જમીનમાં ત્રીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બેઈઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર (હોલો પ્લીન્થ) માં પાર્કિંગ તથા તે ઉપર ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર, ફોર્થ ફલોર, ફીફથ ફલોર, સીકસ્થ ફલોર, સેવન્થ ફલોર, એઈટ્થ ફલોર, નાઈન્થ

ફલોર અને ટેન્થ ફલોરમાં થઈને કુલ-૪૧ ફલેટોનુ બાંધકામ શરૂ કરેલ અને સદર યોજના અંગેના પ્લાન આર્કીટેક/એન્જીનીયર-કુણાલ કે. મિસ્ત્રીએ તૈયાર કરેલ અને સદર યોજના "કૌટિલ્ય નિલય" ના નામથી ઓળખાય છે અને સદર યોજના અંગે જરૂરી બી.યુ.પરમીશન અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનમાંથી ત્રીજીતરફ વાળાએ પોતાની જવાબદારીથી તારીખ-૩૧/૩/૨૦૨૬ સુધીમાં મેળવી આપવાની રહેશે.

૪.. બીજીતરફવાળા-સોસાયટીના જુના ચોવીસ સભાસદોના ફલેટ સિવાયના વધારાના ફલેટસ અમો ત્રીજીતરફવાળા પોતાના કબજે રાખીને અમો ત્રીજીતરફ વાળા પોતાની ઈચ્છા મુજબ ટ્રાન્સફર કરવા હકદાર હોવાથી સદર "કૌટિલ્ય નિલય" યોજનામાં પીલર ઉપરનો .... ફલોરનો ફલેટ નંબર-......., ચોરસમીટર-....... બિલ્ટઅપ એરીયા (આશરે ચોરસમીટર-....... ફલેટનો રેરા કાર્પેટ એરીયા તથા આશરે ચોરસમીટર-....... બાલ્કની અને આશરે ચોરસમીટર-....... વોશ એરીયા) નુ બાંધકામ તથા ઉપર પેરા-૧ મા જણાવેલ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટર-..... નો હકક હીસ્સો એ રીતેની મીલકત તમો એકતરફવાળાએ લેવાનુ નકકી કરેલ જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપેલ છે અને બીજીતરફવાળા-સોસાયટીના સભાસદ તરીકે સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને રૂા.

અંકે રૂપિયા પુરામાં એલોટ કરવાનુ નક્કી કરેલ અને તેના બાનામાં રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની વિગતે લીધા છે તે તમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતમાં મજરે આપેલ છે.

રૂા.   અંકે રૂપિયા   પુરાનો ચેક નંબર-
નો તારીખ-   /   /૨૦૨૩ નો
નો ત્રીજીતરફવાળાએ
એકતરફવાળા પાસેથી લીધો છે તે અમોએ તમોને આ
લેખમાં મજરે આપેલ છે.

આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા.   અંકે રૂપિયા   પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં) એકતરફ વાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે એકતરફવાળાના સહમત થાય છે.

(૧) રૂા.   અંકે રૂપિયા   પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહિં) એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને આ કરાર થયા પછી ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂા.   અંકે રૂપિયા   પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહિં) એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને યોજનાનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ઉપરોકત અનુક્રમ નંબર-(૨) નું પેમેન્ટ પુરૂ થાય બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ અવેજની રકમના હપ્તા એકતરફવાળાએ સમયસર

ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહિં).

(૪) રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહિં) એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને યોજનામાં આવેલ યુનીટોની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહિં) એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને યોજનામાં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૬) રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહિં) એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને યોજનામાં આવેલ યુનીટોમાં ફલોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહિં) એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને યોજનાની લીફટનું ફાઈનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/યુનીટનો કબજો એકતરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

પ.૧.. કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

ત્રીજીતરફવાળાના અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન પાસેથી મજકુર યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને એકતરફવાળાના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી ત્રીજીતરફવાળાનાને કરી આપે ત્યારબાદ, ત્રીજીતરફ વાળાનાએ એકતરફવાળાનાને દસ્તાવેજ કરાવી યુનીટનો કબજો, ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર એકતરફ વાળાનાને ત્રીજીતરફવાળાના દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે ત્રીજીતરફવાળાનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં એકતરફવાળાના નિષ્ફળ જાય તો ત્રીજીતરફ વાળાનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની એકતરફવાળાના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને એકતરફવાળાના આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. ત્રીજીતરફ વાળાના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા એકતરફવાળાના સંમત થયેલ છે.

પ.૨.. બી.યુ. પરમીશન આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી ત્રીજીતરફવાળાના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૭ દિવસની સમય મર્યાદામાં એકતરફવાળાનાએ ત્રીજીતરફવાળાના પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં એલોટ કરવાનુ નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક

કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તે હોય, અને એકતરફવાળાના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળાનાએ સંપુર્ણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાના પાસેથી મેળવીને એકતરફવાળાનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૫.૩.. એકતરફવાળાના યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :-

ત્રીજીતરફવાળાના તરફથી ખંડ ૫.૧. મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એકતરફવાળાનાએ યુનીટનો એલોટમેન્ટ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર એકતરફવાળાના પેરા ૫.૧. માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને યુનીટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનીટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી એકતરફવાળાનાની છે અને રહેશે.

૫.૪.. એકતરફવાળાનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, એકતરફ વાળાના, ત્રીજીતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી એકતરફવાળાનાને લીધેલ ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો ત્રીજીતરફવાળાનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી

તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, એકતરફવાળાના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે ત્રીજીતરફવાળાનાને જવાબદાર ઠેરવી શકય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ ત્રીજીતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી એકતરફવાળાનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી કારીગરી, સેવાની જોગવાઈઓ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા એકતરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, ત્રીજીતરફવાળાના એકતરફવાળાનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની ત્રીજીતરફવાળાનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૬.. સદર યોજનાના પીલર ઉપરનો ...... ફલોરનો ફલેટ નંબર-...... નો કાર્પેટ એરીયા .... ચોરસમીટર છે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થાય બાદ તથા મ્યુ.કોર્પોરેશન તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ ત્રીજીતરફ વાળાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુન : ગણતરી કરવાની રહેશે. અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાથી ઓછો હોય તો નક્કી કરેલ કુલ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો

ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને એકતરફવાળાએ આપેલ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી ત્રીજીતરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી વ્યાજનો દર MCLR + 2 % પ્રમાણેનું વાર્ષીક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં એકતરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયા નિર્ધારીત મર્યાદાથી વધુ હોય તો વધારાના એરીયાની રકમ એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૭-૧. ત્રીજીતરફવાળાના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા એકતરફવાળાને ફલેટનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળાના કે જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર, ત્રીજીતરફ વાળાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી એકતરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષીક વ્યાજનો દર MCLR + 2 % મુજબ ચુકવવાનું રહેશે અને તેવી જ રીતે જો એકતરફવાળાના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં અવેજની રકમ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષીક વ્યાજનો દર MCLR+ 2 % પ્રમાણે એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાના આથી સંમત થાય છે.

૭-૨. આ કરાર હેઠળ એકતરફવાળા પાસેથી લેણી નીકળતી અને એકતરફ વાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ચૂકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ, તે ચૂકવવાની નિયત તારીખે એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરા-૭-૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસૂલ કરવાના ત્રીજીતરફવાળાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને એકતરફ વાળા હપ્તાની ચૂકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો ત્રીજીતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (એકતરફવાળાએ નિયત સમયે ચૂકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં એકતરફ વાળાના પ્રમાણસર હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ ત્રીજીતરફવાળાએ તેઓ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે એકતરફવાળાએ પૂરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને એકતરફવાળાએ પૂરા પાડેલા ઈ-મેઈલથી એકતરફવાળાને આપવાની રહેશે, એકતરફવાળા નોટિસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટિસનો સમય પુરો થયા બાદ ત્રીજીતરફ વાળા કરાર સમાપ્ત કરવા હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી ત્રીજીતરફ વાળાએ કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર એકતરફવાળાને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિક્વિડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસુલાને આધીન રહીને) એકતરફવાળાએ ત્યાં સુધી ત્રીજીતફરવાળાને ચૂકવેલા ફલેટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવામાં રહેશે.

૮.. ત્રીજીતરફવાળાએ યુનીટનો કબજો તારીખ-૩૧/૩/૨૦૨૬ સુધીમાં બી.યુ. પરમીશન મેળવી આપીને એકતરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. ત્રીજીતરફ વાળા પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને એકતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી ત્રીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી જેટલી અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૭ માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ યોજના જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો ત્રીજીતરફવાળા યુનીટની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.

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

૩. ત્રીજીતરફવાળા હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે.

૪. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કાંઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં

વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

૫. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

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

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થશે તો ત્રીજીતરફ વાળા પ્રોજેક્ટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહીં.

૯.. ત્રીજીતરફવાળા, આથી જાહેર કરે છે કે, સદર યોજનાની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ૩૮૫૨-૭૫ ચોરસમીટર છે અને ત્રીજીતરફવાળા, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈની લાભ મેળવીને ૧૯૨૬-૩૮ ચોરસમીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. ત્રીજીતરફવાળાએ, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા

ધારેલા ચોરસમીટર-૫૭૭૭-૩૩ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ત્રીજીતરફવાળાએ કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને એલોટમેન્ટના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલાં, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની FSI મળવાપાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવાયેલ ફલેટોના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને એલોટમેન્ટ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની FSI સોસાયટીની બની રહે છે.

૧૦.. આ લેખની મુદત અંદર સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતનો પાકો એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ તમો એકતરફવાળા કહો તે જ વખતે તમારા નામનો લખી આપી રજીસ્ટર કરી આપીએ અને સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત અંગે બાકીની અવેજની રકમ ઉપર પેરા-૪ માં જણાવ્યા મુજબ તમો એકતરફ વાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે અને સદર યોજના અંગે બી.યુ.પરમીશન મળેથી સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતનો તમો એકતરફવાળાને ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો સોપીશુ અને આ લેખથી સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત કે તેના કોઈ ભાગનો તમોને કબજો સોપેલ નથી.

૧૧.. આ બાનાખતની મુદત અંદર સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતનો પાકો દસ્તાવેજ બાકીની અવેજની રકમ તમારી પાસેથી લઈને ત્રીજીતરફવાળા ના કરી કરાવી આપે તો તેવો એલોટમેન્ટ ડીડ કરાવી લેવા તમો કાયદેસર રીતે હકદાર છો.

૧૨.. આ બાનાખતની મુદત અંદર સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતનો પાકો એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ બાકીની અવેજની રકમ ઉપર પેરા-૪ માં જણાવ્યા મુજબ ચુકવવામાં તમો એકતરફવાળા નિષ્ફળ જાવ તો તેવા સંજોગોમાં આ લેખ રદબાતલ જાહેર કરવામાં આવશે અને સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત અંગે તમો એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને જે રકમ ચુકવેલ હોય તે રકમમાંથી બાનાની રકમ ફોરફીટ કરવામાં આવશે જયારે બાકીની રકમ ત્રીજીતરફ વાળાએ તમો એકતરફવાળાને વગર વ્યાજે પરત આપીશુ અને તે તારીખે આ લેખના અનુસંધાનમાં રદ્દીકરણનો જરૂરી લેખ તમો એકતરફવાળાએ સહી કરી આપવાનો રહેશે અને ત્યારબાદ સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત લેવા અંગે તમો એકતરફવાળાને કોઈ હકક રહેશે નહીં અને ત્યારબાદ સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત ત્રીજીતરફવાળા કોઈપણ ત્રાહીત વ્યક્તિને એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકીશુ.

૧૩.. આ બાનાખતની મુદત અંદર સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત અંગે એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવામાં આવે ત્યારે અમો બીજીતરફવાળા- સોસાયટીએ તમો એકતરફવાળાને સોસાયટીના સભ્ય તરીકે સ્વીકારવાના રહેશે

તેમજ સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત અંગે એકતરફવાળાના નામે અલગ શેર સર્ટીફીકેટ આપવાનુ રહેશે.

૧૪.. સદર "કૌટિલ્ય નિલય" માં જે સીડી, પેસેજ, લીફટ મુકવામાં આવે, તે સીડી, પેસેજ, લીફટનો એકતરફવાળાએ અન્ય ફલેટના માલીક કબજેદારો સાથે હર હંમેશ સહીયારે સહમાલીક તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને સદર સીડી, પેસેજ, લીફટની સાફસુફી વિગેરે અંગેના ખર્ચમાં તેમજ તેના મેઈનટેનન્સ રીપેર્સ રીકન્સ્ટ્રકશન વિગેરે અંગેના ખર્ચમાં તેમજ સદર સીડી, પેસેજમાં ભવિષ્યમાં જે લાઈટો મુકવામાં આવે તેના તથા લીફટના ઈલેકટ્રીક બરનીંગ બીલ તથા લીફટમેનના પગારમાં એકતરફવાળાએ હર હંમેશ અન્ય ફલેટ હોલ્ડર સાથે સરખે હીસ્સે ખર્ચની રકમ આપવાની રહેશે.

૧૫.. સદર "કૌટિલ્ય નિલય" માં તમામ ફલેટોના સભ્યો માટે પાણી અંગે જે અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટરટેન્ક બનાવવામાં આવે તેનો તમારે ફકત તમામ ફલેટોના માલીક કબજેદાર સાથે સહીયારે ઉપયોગ કરવાનો છે અને પાણી અંગેની ઈલેકટ્રીક મોટરના બરનીંગ, રીપેરીંગ, મેઈનટેનન્સ વીગેરે અંગેના ખર્ચ તમામ ફલેટના માલીક કબજેદારોએ સરખે હીસ્સે ભોગવવાના રહેશે જયારે સદર "કૌટિલ્ય નિલય" માં પાણી અંગે જે બોર બનાવવામાં આવે તેનો તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ સહીયારે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને પાણી અંગેની ઈલેકટ્રીક મોટરના બરનીંગમાં તથા રીપેરીંગમાં વીગેરેમાં તેમજ બોરના રીપેરીંગ, મેઈનટેનન્સ વીગેરે અંગેના ખર્ચ તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ સહીયારે ભોગવવાના રહેશે તેમજ

સદર ''કૌટિલ્ય નિલય'' માં ઈલેકટ્રીક સબ-સ્ટેશન મુકવા અંગે ભવિષ્યમાં રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી જે-તે કંપનીને ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવે તો તેવો લેખ એકતરફ વાળાએ કબુલ રાખવાનો રહેશે.

૧૬.. સદર ''કૌટિલ્ય નિલય'' માં બેઈઝમેન્ટ અને હોલોપ્લીન્થમાં પાર્કિંગ સ્પેસ રાખવામાં આવે તેવા પાર્કિંગ સ્પેસમાંથી ૪૮ પાર્કિંગ સ્પેસ પૈકી ૧૩ પાર્કિંગ બીજીતરફવાળા-સોસાયટીના જે-તે સભ્યોના એલોટેડ છે તેમને તથા સોસાયટીના ૨૪ સભ્યોને તેઓના ફલેટદીઠ એક એલોટેડ કાર પાર્કિંગ એમ કુલ ૩૭ પાર્કિંગ બેઈઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ સ્પેસ ફાળવવામાં આવશે જયારે બાકીના ૧૧ સભ્યોને પાર્કિંગ સ્પેસ એલોટેડ નથી તેઓને ત્રીજીતરફવાળા સાથે થયેલ સમજુતી મુજબ બેઈઝમેન્ટમાં ફરજીયાતપણે વધારાનુ એક પાર્કિંગ સ્પેસ આપવામાં આવશે જયારે બાકીના તમામ પાર્કિંગ સ્પેસનો ત્રીજીતરફવાળાએ નવા/વધારાના ૧૬ ફલેટ હોલ્ડરોને તેઓના ફલેટદીઠ શકય બને તેટલા વધારે એલોટેડ કાર પાર્કિંગ ગ્રાઉન્ડ ફલોર (હોલો પ્લીન્થ) માં ફાળવવામાં આવશે આમ તમો એકતરફવાળાને ફાળવવામાં આવનાર પાર્કિંગ સ્પેસનો તમો એકતરફવાળા હર હંમેશ વાહનો પાર્ક કરવા માટે સ્વતંત્ર રીતે ઉપયોગ કરી શકશો પરંતુ તેમાં રેલીંગ કે ફેન્શીંગ બનાવી શકાશે નહિં અને તમો એકતરફવાળાને ફાળવવામાં આવેલ પાર્કિંગ સ્પેસ અંગે ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈ અવેજ લીધેલ નથી. જયારે ટુ વ્હીલર માટે ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કિંગ આપવાનુ રહેશે તેમજ સદર ''કૌટિલ્ય નિલય'' માં રાખવામાં આવેલ માર્જીનની જમીનમાં થઈને તમોને હર હંમેશ વાહન વિગેરે સહીત જવા આવવાના ચાલ નીકાલના હકકો રહેશે તેમજ સદર સહીયારી

માર્જીનની જમીનમાંથી તમોને નળ ગટરના પાઈપો તથા ઈલેકટ્રીક ટેલીફોનના દોરડા કેબલ વીગેરે લેવાનો હકક રહેશે.

૧૭.. સદર "કૌટિલ્ય નિલય" માં ટોપ ફલોરની ઉપરનુ ટેરેસ તથા લીફટ/ ફોયરની ઉપરનુ ટેરેસ એટલે કે ધાબાની સંપૂર્ણ માલીકી તથા કબજો બીજીતરફ વાળા-સોસાયટીનો રહેશે અને તેવા ટેરેસનો તમો એકતરફવાળાએ તમામ ફલેટ હોલ્ડર સાથે ખુલ્લા ટેરેસ તરીકે હર હંમેશ સહીયારે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને ઉપરોકત હક્કો સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત અંગે એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ થયા બાદ જ તમો એકતરફવાળાને પ્રાપ્ત થશે અને ઉપરોકત હકકો તથા જવાબદારીઓની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોકત કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

૧૮.. સદર એલોટ કરવાનુ નક્કી કરેલ મીલકતનો એલોટમેન્ટ દસ્તાવેજ થયેથી તમારે હર હંમેશ ફકત રહેઠાણ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે એટલે કે સદર મીલકતનો વાણિજય, વેપાર કે વ્યવસાયઅર્થે ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં તેમજ સદર એલોટ કરવાનુ નક્કી કરેલ મીલકતનો ગેસ્ટ હાઉસ, પેઈન્ગ ગેસ્ટ તરીકે પણ ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં.

૧૯.. સદર "કૌટિલ્ય નિલય" માં જે લીફટ મુકવામાં આવે, તે લીફટ વાપરવા અંગેનુ જરૂરી લાયસન્સ ત્રીજીતરફવાળાએ મેળવી આપવાનુ છે અને ભવિષ્યમાં તેવી લીફટના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સનો કોન્ટ્રાકટ તથા લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી સોસાયયટીના તમામ સભ્યોની સહીયારી રહેશે.

૨૦.. સદર "કૌટિલ્ય નિલય" માં પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફાયર સેફટી તથા અગ્નિશામક (Fire Extinguishers) અંગેની જરૂરી સગવડ ત્રીજીતરફ વાળાએ કરી આપવાની છે અને તે અંગે જરૂરી લાયસન્સ પણ ત્રીજીતરફવાળાએ મેળવી આપવાનુ છે અને ભવિષ્યમાં સદર લાયસન્સ તથા વાર્ષિક મેન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ રીન્યુ કરાવવા અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે એકતરફ વાળાએ સોસાયટીના અન્ય ફલેટ હોલ્ડરો સાથે સરખે હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે.

૨૧.. સદર "કૌટિલ્ય નિલય" માં ટોપ ફલોરના ટેરેસમાં સોલાર પેનલ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પરકોલેટીંગ વેલની સગવડ ત્રીજીતરફવાળા કરે, તે પેનલ તથા પરકોલેટીંગ વેલ ભવિષ્યમાં મેન્ટેન કરવા તથા તેના રીપેરીંગ, રીકન્સ્ટ્રકશન વિગેરે અંગેના ખર્ચ તમો એકતરફવાળાએ તથા સોસાયટીના અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોએ સરખે હીસ્સે ભોગવવાનુ રહેશે.

૨૨.. સદર "કૌટિલ્ય નિલય" ની આખી જમીનમાં હાલમાં ટોરેન્ટ પાવર લિમિટેડ મારફતે અન્ડરગ્રાઉન્ડ ઈલેકટ્રીકના કેબલો જે રીતે નાંખવામાં આવે તે જ રીતે હર હંમેશ તમો એકતરફવાળાએ તથા સોસાયટીના અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોએ રાખવાના રહેશે અને ભવિષ્યમાં તેવા કેબલોના રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ, રીપ્લેશમેન્ટ વિગેરે અંગે સદર આખી જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ટોરેન્ટ પાવર લિમિટેડ વતી તેના અધિકૃત વ્યક્તિઓ ડ્રીલીંગથી કે અન્ય રીતે જરૂરી તોડ-ફોડ કરી શકશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તમો એકતરફવાળાએ તથા સોસાયટી અન્ય ફલેટ હોલ્ડર સાથે સરખે હીસ્સે ભોગવવાના રહેશે અને ઉપરોકત તમામ

બાબતે તમો એકતરફવાળાની મુક્ત સંમતી હોવાની ગણાશે અને તે તમામ બાબતે ભવિષ્યમાં તમારે અમારી વિરૂદ્ધ કે સોસાયટી વિરૂદ્ધ કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર કરવાના નથી.

૨૩.. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત અંગે જીએસટી અન્વયે વેરાની જે રકમ વખતો વખત ત્રીજીતરફવાળા સરકારશ્રીને ચુકવીએ તે રકમ પણ તમો એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને જુદી ચુકવી દેવાની રહેશે.

૨૪.. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતનો પાકો એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરાવવાનું તમામ ખર્ચ સ્ટેમ્પ, રજી.ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા વિગેરે તમો એકતરફવાળાએ ભોગવવાના રહેશે તેમજ સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત અંગે એ.એમ.સી.ના વરાડે ખર્ચ તથા ટોરેન્ટ પાવર લિમિટેડના વરાડે ખર્ચ વીગેરે અંગે નક્કી થયા મુજબની રકમ તમો એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફ વાળાને જુદી આપવાની રહેશે અને સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત અંગે બીજીતરફવાળા-સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની મેઈન્ટેનન્સની રકમ એલોટમેન્ટ ડીડ રજીસ્ટર્ડ થાય તે પહેલા તમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા-સોસાયટીને બારોબાર ચુકવવાની રહેશે અને તેમાં તમો એકતરફવાળાએ કાંઈપણ વાંધા તકરાર કરવાના નથી અને કરો તો તે આથી રદ ગણાશે.

૨૫.. આ લેખની કોઈપણ શરત બાબતે આપણ ત્રણેયતરફવાળા વચ્ચે મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો આપણ ત્રણેયતરફવાળાએ અરસ-પરસની સમજુતીથી તેનો

નીકાલ લાવવાનો રહેશે અને તેમ છતા જો આપણ ત્રણેયતરફવાળા વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતીથી તેનો નીકાલ ના આવે તો તેવા સંજોગોમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલાઈઝેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અન્વયેના અધિકારી મારફતે તેનો નીકાલ લાવવાનો રહેશે.

૨૬.. સદર "કૌટિલ્ય નિલય" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાની રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલાઈઝેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની કલમ-૫ ની જોગવાઈ મુજબ તારીખ- / /૨૦૨૩ ના રોજ No.PR/GJ/AHMEDABAD/ AHMEDABAD CITY/AUDA/RAA______/_____23 થી નોંધણી કરાવેલ છે.

૨૭.. સદર યોજનાના જમીનના ટાઈટલ ડીડઝ, બાંધકામ અંગેના પ્લાન, બીનખેતીની પરમીશન તથા જરૂરી સરકારી પરવાનગીઓની તમો એકતરફ વાળાએ જાણકાર વ્યક્તિ મારફતે ખાત્રી અને ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે અંગે તમોને પુરતો સમય તથા યોગ્ય તક ત્રીજીતરફવાળા મારફતે આપવામાં આવેલ આથી તે અંગે તમો એકતરફવાળાને સંતોષ છે અને ત્યારબાદ જ સદર મીલકત તમો એકતરફવાળાએ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે તેમજ સદર યોજના અંગે બાંધકામ અંગેનુ જે સ્પેસીફીકેશન નક્કી કરેલ છે, જેની યાદી તમોએ વાંચી સમજી લીધેલ છે અને તેવા સ્પેસીફીકેશન મુજબના બાંધકામ અંગે ચાલુ યોજના દરમ્યાન કોઈપણ મેન્યુફેકચરીંગ કંપની બંધ થઈ જાય અને તેને કારણે અન્ય કંપનીનુ મટીરીયલ મંગાવવામાં આવે અને તેને કારણે કલર શેડ કે કવૉલીટીમાં કોઈપણ ફેર પડે તો તે અંગે ભવિષ્યમાં તમો એકતરફવાળાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

૨૮.. ત્રીજીતરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ ફલેટ નંબર- .... ને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહીં અને જો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એકતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૨૯.. આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત 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 ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

આ બાનાખતના કરારનો દસ્તાવેજ આપણ ત્રણેયતરફવાળાએ આપણી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી કરેલ છે તે આપણ ત્રણેયતરફવાળાને તથા આપણ ત્રણેયતરફવાળાના વંશ વાલી વારસોને કબુલ મંજુર સહી છે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

જત જીલ્લે અમદાવાદ તાલુકે સાબરમતીના અમદાવાદ-૨ (વાડજ વિભાગ) ના મોજે ઉસ્માનપુરાની સીમના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૯ ના ફાઈનલ

પ્લોટ નંબર-૯૪ પૈકી ખાતા નંબર-૩૪૭, ચોરસમીટર-૬૨૬૦ પૈકી ચોરસમીટર-૨૧૪૦-૪૨ ની જમીન આવેલી છે અને સદર આખી જમીનનો વોર્ડ ટી.પી.૧૯ મેમનગર સીટી સર્વે એરીયામાં સમાવેશ થવાથી તેના સીટી સર્વે નંબર-૧૧૨૯, ૧૧૨૮, ૧૧૩૦/૧, ૧૧૩૧/૧, ૧૧૩૧/૨, ૧૧૨૯/૧, ૧૧૨૮/૧, ૧૧૩૦/૨, ૧૧૩૧/૩, ૧૧૨૯/૨, ૧૧૨૮/૨, ૧૧૩૦/૩, ૧૧૩૨, ૧૧૩૪, ૧૧૩૫/૧, ૧૧૩૩/૧, ૧૧૩૨/૧, ૧૧૩૪/૧, ૧૧૩૫/૨, ૧૧૩૩/૨, ૧૧૩૨/૨, ૧૧૩૪/૨, ૧૧૩૫/૩, ૧૧૩૩/૩, ૧૧૩૬, ૧૧૩૦, ૧૧૩૧, ૧૧૩૩ અને ૧૧૩૫ પડેલ છે તે જમીનમાં આવેલ "કૌટિલ્ય નિલય" ના નામથી ઓળખાતી યોજના પૈકી પીલર ઉપરનો ...... ફલોરનો ફલેટ નંબર-...... નો કાર્પેટ એરીયા ...., ચોરસમીટર-........ બિલ્ટઅપ એરીયા (આશરે ચોરસમીટર-........ ફલેટનો રેરા કાર્પેટ એરીયા તથા આશરે ચોરસમીટર-........ બાલ્કની અને આશરે ચોરસમીટર-........ વોશ એરીયા) નુ બાંધકામ તથા તેના અંગે જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટર-........ નો હક્ક હીસ્સો એ રીતેની મીલકત ધી નિલય એપાર્ટમેન્ટ કો.ઓ.હા.સો.લી. ના સભાસદ તરીકે તમો એકતરફવાળાને આથી એલોટ કરવાનુ નકકી કરેલ છે.

ફલેટ નંબર-...... વાળી મીલકતના ખુંટચારની વિગત.....

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતે ખુંટચાર વચલી મીલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની તમામ.

આજરોજ તારીખ- માહે- સને-૨૦૨૩ ના દિને.

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

<u>લખી આપનારની સહી.</u> ---------------------

ધી નિલય એપાર્ટમેન્ટ કો.ઓ.હા.સો.લી.,
ની વતી અને તરફથી તેના. ---------------------

ચેરમેન :- ________________________

સેક્રેટરી :- ________________________

<u>કન્ફરમીંગપાર્ટીની સહી.</u>
કૌટિલ્ય બિલ્ડકૉન, એ નામની ભાગીદારી
પેઢીની વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર-