કબજા વગરનું બાનાખત

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર ઝોન-૨ તથા તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે સરગાસણની સીમના ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૮ (સરગાસણ-પોર-કુડાસણ) માં થતા તેની રૂઈએ ફળવાયેલ એકત્રીત ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૧+૧૦૨ ની ૨૬૭૧ ચોરસમીટરની બહુહેતુક બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં કરવામાં આવતા સીટી સરવે ઓફીસ : ગાંધીનગર, વોર્ડ : સરગાસણ (બીનખેતી), શીટ નંબર-એનએ-૯૯, સીટી સર્વે નંબર-એનએ૩૭૯/૨ તથા એનએ૩૭૯/૩ ફાળવવામાં આવેલ છે તે રીતેની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"પારિજાત બ્લેસીંગ્સ"** નાં નામથી ઓળખાતી સ્કીમના "......." બ્લોકના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર-....... ની .... ચોરસમીટર તથા બાલ્કની .... ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા (ચોકડી) .... ચોરસમીટર એમ મળી કુલ ...... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા (....... ચોરસમીટર બીલ્ટઅપ એરીયા)નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ **"પારિજાત બ્લેસીંગ્સ"** ના નામની સ્કીમની જમીનમાંનાં રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટ સહિતની જમીનમાંની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી .... ચોરસમીટરની જમીનના સહીયારા વપરાશી હક્કો તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હક્કો સહિતની મિલકતનો બાનાખતનો કરાર.

<u>એકતરફવાળા :-</u> પરમ ઈન્ફ્રાસ્કાયઝ
લખી આપનાર (PAN : ABDFP5388C)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ : સમ્યક–સી/૧૦૬, અંબા ટાઉનશીપ સેક્ટર–૧, ત્રિમંદિર પાછળ, અડાલજ, ગાંધીનગર–૩૮૨૪૨૧ મુકામે આવેલ છે તેનાં વતી અને તરફથી તેનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર :–

મિકિન વિપુલકુમાર શાહ
ઉંમર આશરે વર્ષ–૩૫, ધંધો–વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ,
રહેવાસી–૧૨, પ્રશાંત પાર્ક સોસાયટી, જૈન મર્ચન્ટ સોસાયટી પાછળ, પાલડી, અમદાવાદ.

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને/ અગર લખી આપનાર અને/ અગર અમો, અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં અમો એકતરફવાળા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, સક્સેસર્સ, એસાઈનીઝ, સરવાઈવર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

<u>બીજીતરફવાળા :-</u> ....
લખાવી લેનાર Pan No..

....

....

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને/અગર લખાવી લેનાર અને/અગર તમો, અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેના અર્થમાં તમો બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સેક્સેસર્સ, સરવાઈવર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એસાઈનીઝ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

જત

(ક) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબ–ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર ઝોન–૨ તથા તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે સરગાસણની સીમના ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૮

(સરગાસણ–પોર–કુડાસણ) માં થતા તેની રૂઈએ ફળવાયેલ એકત્રીત ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૧+૧૦૨ ની ર૬૭૧ ચોરસમીટરની બહુહેતુક બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં કરવામાં આવતા સીટી સરવે ઓફીસ : ગાંધીનગર, વોર્ડ : સરગાસણ (બીનખેતી), શીટ નંબર–એનએ–૯૯, સીટી સર્વે નંબર–એનએ3૭૯/ર તથા એનએ3૭૯/3 ફાળવવામાં આવેલ છે તે રીતેની જમીન કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં "સદરહુ જમીન" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"પારિજાત બ્લેસીંગ્સ"** નાં નામથી ઓળખાતી સ્કીમ કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં "સદરહુ સ્કીમ" અગર "સદરહુ પ્રોજેક્ટ" એ રીતે વર્ણવેલ છે. સદરહુ સ્કીમના "......." બ્લોકના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર–....... ની .... ચોરસમીટર તથા બાલ્કની .... ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા (ચોકડી) .... ચોરસમીટર એમ મળી કુલ ...... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા (....... ચોરસમીટર બીલ્ટઅપ એરીયા)નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ **"પારિજાત બ્લેસીંગ્સ"** ના નામની સ્કીમની જમીનમાંનાં રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટ સહિતની જમીનમાંની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી .... ચોરસમીટરની જમીનના સહીયારા વપરાશી હક્કો તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હક્કો સહિતની મિલકત કે જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન પરીશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણન કરેલુ છે તે મીલકત જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં "સદરહુ મીલકત" અગર "સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ" એ રીતે સંબોધેલ છે.

(ખ) સદરહુ ગામ મોજે સરગાસણની સીમનાં (૧) સર્વે નંબર–3૭૯/ર ની ર૧ર૫ ચોરસમીટર તથા (ર) સર્વે નંબર–3૭૯/3 ની ર3ર૭ ચોરસમીટર એમ મળી કુલ ૪૪૫ર ચોરસમીટરની જુની શરતની ખેતીની પ્રથમ (૧) તરૂણભાઈ સંતરામભાઈ, (ર) ગૌરવભાઈ સંતરામભાઈ, તથા (3) મૃણાલભાઈ સંતરામભાઈની સંપૂર્ણ, સંયુક્ત, સહીયારી માલીકી તથા કબજા ભોગવટામાં ચાલતી આવેલી.

(ગ) ત્યારબાદ કબજેદારોએ સદરહુ સર્વે નંબર–3૭૯/ર ની ર૧ર૫ ચોરસમીટરની જમીન અન્વયે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ બીનખેતીની મંજુરી મેળવવા માટે તારીખ ૦૮–૦૮–ર૦ર3 નાં રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતાં, મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરનાં તારીખ ૧3–૧૦–ર૦ર3 નાં રોજનાં હુકમ ક્રમાંક–3ર૪ર/૦૬/03/03૯/ર૦ર3 થી તેમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ સર્વે નંબર–3૭૯/ર ની ર૧ર૫ ચોરસમીટરની જમીનને બહુહેતુક બીનખેતીનો વપરાશ કરવા માટેની મંજુરી આપવામાં આવેલ. જે બદલનાં હુકમની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર–૮3૯3 થી તારીખ ૧3–૧૦–ર૦ર3 નાં રોજ પડેલ. જે એન્ટ્રી તારીખ ૧૯–૧૦–ર૦ર3 નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ગામ મોજે સરગાસણની સીમની બીનખેતીની મિલકતો/જમીનોનો સમાવેશ સીટીસર્વેમાં કરવામાં આવતા, સદરહુ સર્વે નંબર–3૭૯/ર ની ર૧ર૫ ચોરસમીટરની બીનખેતીની

જમીનનું પ્રોપર્ટી કાર્ડ તૈયાર કરી ગામ નમુના નંબર–૭/૧૨ નું પાનીયુ બંધ કરવામાં આવેલ અને સદરહુ જમીન અન્વયે જીલ્લો ગાંધીનગર, સીટી સર્વે કચેરી નગર–ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ : સરગાસણ (બીનખેતી) શીટ નંબર–એનએ ૯૯ સીટી સર્વે નંબર–એનએ૩૭૯/૨ ફાળવવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર–૮૩૯૪ થી તારીખ ૧૩–૧૦–૨૦૨૩ નાં રોજ પડેલ. જે એન્ટ્રી તારીખ ૧૯–૧૦–૨૦૨૩ નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

(ઘ) ત્યારબાદ કબજેદારોએ સદરહુ સર્વે નંબર–૩૭૯/3 ની ૨૩૨૭ ચોરસમીટરની જમીન અન્વયે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ બીનખેતીની મંજુરી મેળવવા માટે તારીખ ૦૮–૦૮–૨૦૨૩ નાં રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતાં, મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરનાં તારીખ ૦૧–૧૧–૨૦૨૩ નાં રોજનાં હુકમ ક્રમાંક–૩૩૬૩/૦૬/૦૩/૦૩૯/૨૦૨૩ થી તેમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ સર્વે નંબર–૩૭૯/3 ની ૨૩૨૭ ચોરસમીટરની જમીનને બહુહેતુક બીનખેતીનો વપરાશ કરવા માટેની મંજુરી આપવામાં આવેલ. જે બદલનાં હુકમની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર–૮૪૦૫ થી તારીખ ૦૧–૧૧–૨૦૨૩ નાં રોજ પડેલ. જે એન્ટ્રી તારીખ ૦૭–૧૧–૨૦૨૩ નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ગામ મોજે સરગાસણની સીમની બીનખેતીની મિલકતો/જમીનોનો સમાવેશ સીટીસર્વેમાં કરવામાં આવતા, સદરહુ સર્વે નંબર–૩૭૯/3 ની ૨૩૨૭ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીનનું પ્રોપર્ટી કાર્ડ તૈયાર કરી ગામ નમુના નંબર–૭/૧૨ નું પાનીયુ બંધ કરવામાં આવેલ અને સદરહુ જમીન અન્વયે જીલ્લો ગાંધીનગર, સીટી સર્વે કચેરી નગર–ગાંધીનગર સીટી સર્વે વોર્ડ : સરગાસણ (બીનખેતી) શીટ નંબર–એનએ ૯૯ સીટી સર્વે નંબર–એનએ૩૭૯/3 ફાળવવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર–૮૪૦૬ થી તારીખ ૦૧–૧૧–૨૦૨૩ નાં રોજ પડેલ. જે એન્ટ્રી તારીખ ૦૭–૧૧–૨૦૨૩ નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

(ચ) ત્યારબાદ સદરહુ ગામ મોજે સરગાસણની સીમની જમીનો અન્વયે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ અમલમાં આવતા સદરહુ (૧) સર્વે નંબર–૩૭૯/૨ ની ૨૧૨૫ ચોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૮ (સરગાસણ–પોર–કુડાસણ) માં થતા તેની રૂઈએ ફળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૧ નું ક્ષેત્રફળ ૧૨૭૫ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર–૩૭૯/3 ની ૨૩૨૭ ચોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૮ (સરગાસણ–પોર–કુડાસણ) માં થતા તેની રૂઈએ ફળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૨ નું ક્ષેત્રફળ ૧૩૯૬ ચોરસમીટર ઠરાવવામાં આવેલ.

(છ) ત્યારબાદ કબજેદારો (૧) તરૂણભાઈ સંતરામભાઈ, (૨) ગૌરવભાઈ સંતરામભાઈ, તથા (3) મૃણાલભાઈ સંતરામભાઈ પાસેથી સદરહુ (૧) સર્વે નંબર–૩૭૯/૨ ની ૨૧૨૫ ચોરસમીટરની બહુહેતુક બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૮ (સરગાસણ–પોર–કુડાસણ) માં થતા તેની રૂઈએ ફળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૧ ની ૧૨૭૫ ચોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં કરવામાં આવતા

સીટી સરવે ઓફીસ : ગાંધીનગર, વોર્ડ : સરગાસણ (બીનખેતી), શીટ નંબર–એનએ૯૯, સીટી સર્વે નંબર–એનએ૩૭૯/૨ ફાળવવામાં આવેલ છે તથા (૨) સર્વે નંબર–૩૭૯/૩ ની ૨૩૨૭ ચોરસમીટરની બહુહેતુક બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૮ (સરગાસણ–પોર–કુડાસણ) માં થતા તેની રૂઈએ ફળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૨ ની ૧૩૯૬ ચોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં કરવામાં આવતા સીટી સરવે ઓફીસ : ગાંધીનગર, વોર્ડ : સરગાસણ (બીનખેતી), શીટ નંબર–એનએ૯૯, સીટી સર્વે નંબર–એનએ૩૭૯/૩ ફાળવવામાં આવેલ છે એમ મળી કુલ ૨૬૭૧ ચોરસમીટરની જમીન પરમ ઈન્ફ્રાસ્કાયઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી યાને કે અમો એકતરફવાળાએ તારીખ ૧૨–૦૩–૨૦૨૪ નાં રોજ મે. સબરજીસ્ટ્રારશ્રી, ગાંધીનગર ઝોન–૨ ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૫૭૭૧ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે સદરહુ સીટી સર્વે નંબર–એનએ૩૭૯/૨ તથા એનએ૩૭૯/૩ ની જમીનનાં સીટી સર્વે રેકર્ડમાંથી (૧) તરૂણભાઈ સંતરામભાઈ, (૨) ગૌરવભાઈ સંતરામભાઈ, તથા (૩) મૃણાલભાઈ સંતરામભાઈનાં નામો કમી કરી, અમો એકતરફવાળાનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની વેચાણની ફેરફાર નોંધ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર–૭૮૯ તથા ૭૯૦ થી તારીખ ૦૬–૦૪–૨૦૨૪ નાં રોજ પડેલ. જે એન્ટ્રી તારીખ ૨૪–૦૫–૨૦૨૪ નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

(જ) ત્યારબાદ ગાંધીનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ ૦૪–૦૯–૨૦૨૪ નાં રોજનાં કેસ નંબર–પીઆરએમ/જીએમસી/૨૬૪/સરગાસણ–૨૮/૦૬/૨૦૨૪/૨૦૮૯૪ થી મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૮ (સરગાસણ–પોર–કુડાસણ) નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૧ ની ૧૨૭૫ ચોરસમીટર તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૨ ની ૧૩૯૬ ચોરસમીટરની જમીનનું એકત્રીકરણ કરી ૨૬૭૧ ચોરસમીટરની જમીનનો એકત્રીત ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૦૧+૧૦૨ ફાળવવામાં આવેલ.

(ઝ) ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાની અરજીનાં અનુસંધાને જુનીયર ટાઉન પ્લાનરશ્રી, ગાંધીનગર મહાનગરપાલિકા, ગાંધીનગરનાં તારીખ ૦૪–૦૯–૨૦૨૪ નાં રોજનાં હુકમ ક્રમાંક : પી.આર.એમ./જીએમસી/૨૬૪/સરગાસણ–૨૮/૦૬/૨૦૨૪/૨૦૮૯૫ થી તેમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્યનાં હેતુ સારૂનું બાંધકામ કરવા માટેનાં પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ કે જેને આ બાનાખતનાં કરારમાં "એનેક્ષર–એ" તરીકે સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

(ટ) ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારુ મંજુર કરાવેલ પ્લાન તથા અન્ય કાયદાકીય મંજુરીઓને આધીન રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ મુકી રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુસારૂના ફલેટો તથા દુકાનો ટાઈપનું બાંધકામનું કાર્ય પૂર્ણ કરી "પારિજાત બ્લેસીંગ્સ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમ મુકેલ.

(ઠ) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ તથા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ–૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ એક્ટ" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.) ની જોગવાઈઓને આધિન રજીસ્ટ્રેશન કરાવવા સારૂ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદનાં સમક્ષ અરજી કરતાં, સદરહુ ૨૬૭૧ ચોરસમીટરની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ "પારિજાત બ્લેસીંગ્સ" નામથી ઓળખાતી સ્કીમની ઓથોરીટી દ્વારા રજીસ્ટર્ડ નંબર–.................. .... થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે. જેને આ બાનાખતનાં કરારમાં "એનેક્ષર–બી" તરીકે સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

(ડ) વધુમાં સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે અને અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ અંદરો અંદરની સમજુતી મુજબ સદરહુ એક્ટનાં કાયદાને આધિન આ બાનાખતનાં કરારમાં લખેલ શરતો, સમજુતીઓ, અને ચોખવટોથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલું છે અને તમો લખાવી લેનારે મજકુર શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોથી તે મિલકત વેચાણ રાખવાનું કબૂલ રાખેલ છે.

(ઢ) આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને સમજુતીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ અંદરો અંદરની સમજુતી મુજબ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે. જેની સદરહુ એક્ટની કલમ–૧૩ હેઠળ નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવામાં આવશે./નોંધણી અર્થે રજુ કરેલ છે.

–: શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટો :–

(૧.૧) આ બાનાખતમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને આધીન સદરહુ મિલકત વેચાણ કરવા એકતરફવાળા તથા ખરીદ કરવા માટે બીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત સદરહુ જમીનનું સંપુર્ણ વર્ણન પરીશિષ્ટ–૧ માં કરવામાં આવેલ છે તથા પરીશિષ્ટ–૨ માં સદરહુ મિલકતનું ફલોર પ્લાન મુજબનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે પરીશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે સદરહુ મિલકતની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, સદરહુ મિલકતના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા સદરહુ સ્કીમમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓના (બેઝિક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.

(૧.૨) સદરહુ મિલકતની કુલ કિંમત રૂા......................./– પુરા અંકે રૂપિયા .... પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને સદરહુ મિલકતનાં બાના તથા

વેચાણ અવેજ તરીકે તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને પેરા નંબર-(૧.૪) માં દર્શાવેલ વિગતે સદરહુ એક્ટનાં ધારાધોરણ મુજબની રકમ ચુકવી આપેલ છે.

(૧.3) સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત વધારા મુક્ત છે.પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે અથવા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી બીજીતરફવાળા ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે એકતરફવાળા બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે બીજીતરફવાળા પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે એકતરફવાળા જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો બીજીતરફવાળાને આપવાની છે.

(૧.૪) (ક) બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખત સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂ...................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા ચેક નં..............., ... બેંક, શાખા .... (૧૦ % કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ ચુકવી આપેલ છે તથા બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂ.................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા આપણે બંનેતરફવાળા વચ્ચે અરસ પરસ નક્કી થયા મુજબ તેમજ સદરહુ એક્ટની લાગુ જોગવાઈઓ અનુસાર નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એ) આ બાનાખતનો કરારની નોંધણી થયાનાં ૭ દિવસમાં કુલ વેચાણ કિંમતનાં ૩૦ ટકાની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે. (કુલ અવેજનાં ૩૦ ટકા થી વધુ નહી.)

(બી) સદરહુ મિલકતનાં પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂરું થયેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કુલ વેચાણ કિંમતનાં ૪૫ ટકાની રકમ ચૂકવી આપવાની છે. (કુલ અવેજનાં ૪૫ ટકા થી વધુ નહી.)

(સી) સદરહુ મિલકતનાં પ્લીન્થ લેવલનું, પોડિયમ્સ, અને સ્ટીલ્ટસ સહિતનાં સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કુલ વેચાણ કિંમતનાં ૭૦ ટકાની રકમ ચુકવી આપવાની છે. (કુલ અવેજનાં ૭૦ ટકા થી વધુ નહી.)

(ડી) સદરહુ મિલકતની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, બહારનુ પ્લાસ્ટર, અંદરનું પ્લમ્બીંગનું કામ પૂર્ણ થયેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કુલ વેચાણ કિંમતનાં ૭૫ ટકાની રકમ ચુકવી આપવાની છે. (કુલ અવેજનાં ૭૫ ટકા થી વધુ નહી.)

(ઈ) સદરહુ મિલકતનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, દાદર, લીફ્ટવેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પૂર્ણ થયેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કુલ વેચાણ કિંમતનાં ૮૦ ટકાની રકમ ચુકવી આપવાની છે. (કુલ અવેજનાં ૮૦ ટકા થી વધુ નહી.)

(એફ) સદરહુ મિલકતનું ફ્લોરીંગ તથા પ્લીન્થ બહારનાં એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પૂર્ણ થયેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કુલ વેચાણ કિંમતનાં ૮૫ ટકાની રકમ ચુકવી આપવાની છે. (કુલ અવેજનાં ૮૫ ટકા થી વધુ નહી.)

(જી) સદરહુ મિલકતનાં બારી–બારણા, લીફ્ટ, પાણીનાં પંપ, ઈલેક્ટ્રીસીટી કનેક્શન, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો જે બાનાખતમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કુલ વેચાણ કિંમતનાં ૯૫ ટકાની રકમ ચુકવી આપવાની છે. (કુલ અવેજનાં ૯૫ ટકા થી વધુ નહી.)

(એચ) સદરહુ મિલકતની વપરાશની મંજુરી આવ્યેથી અથવા સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે તે સમયે સદરહુ મિલકતની પૂરેપુરી વેચાણ કિંમત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે. (કુલ અવેજનાં ૧૦૦ ટકા)

આમ ઉપરોક્ત વિગતે એકતરફવાળાએ સ્લેબ વાઈઝ બાંધકામ કર્યેથી તે મુજબની વેચાણ કિંમત બીજીતરફવાળા પાસેથી સ્વીકારવાની છે અને તે મુજબ વેચાણ અવેજની ચુકવણી કરવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલ છે અને તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

(૧.૪) (ખ) કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે બીજીતરફવાળા ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા તેમજ એ.એમ.સી., ટોરેન્ટ પાવર/જી.ઈ.બી., લીગલ ચાર્જીસ વિગેરે જે કોઈપણ બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાની રકમો પ્રમોટર/એકતરફવાળા કહે તે પ્રમાણે બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકત ફીક્ષચર, ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે સહીત આપેલ છે પરંતુ એકતરફવાળા કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા બીજીતરફવાળાની લેખિત જરૂરીયાત મુજબ શક્ય હોય તેવા સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે તેમજ ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી એકતરફવાળાએ સારી અને ગુણવત્તાયુક્ત ઉપયોગ કરવાની છે.

(૧.૬) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપ્યા બાદ બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની એકતરફવાળા ચકાસણી કરશે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ કારપેટ એરીયાની એકતરફવાળા દ્વારા ચકાસણી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

સદરહુ મિલકતનાં કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, એલોટીએ ચૂકવેલા વધારાની રકમ જ્યારથી ચૂકવી હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ – MCLR + 2 % ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર પ્રમોટર રિફંડ કરશે. તેમજ એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણી સારુ કરવામાં આવેલા આયોજનના અને ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના પેરા નંબર–(૧.૪) માં થયેલી સમજૂતી મુજબ કરવાની રહેશે.

<u>(૧.૭) એકતરફવાળા દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,</u>

(એ) સદરહુ મિલકતની નિયત કરવામાં આવેલ વેચાણ કિંમતની ચુકવણી થયેથી વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારે સદરહુ મિલકતની સંપૂર્ણ માલીકી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(બી) સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન પાર્કિંગ સ્પેસ, સીડી, પાણીની અન્ડરગ્રાઉન્ડ ટાંકી તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઇન, ટેલિફોન લાઇન વિગેરે લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઇટો વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક, સુખાધિકાર તથા બિલ્ડીંગમાંની અન્ય સહ–વપરાશની વસ્તુઓમાં બીજીતરફવાળાનાં વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હક્કો રહેલા છે જે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વપરાશી હક્કે આપવાનાં છે કોમન મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવેલો નથી. પરંતુ તેનો અન્ય ફલેટધારકો સાથેનો વપરાશી હક્ક બીજીતરફવાળાનો રહેશે તેવા કોઈપણ પ્રકારનાં સ્વતંત્ર હક્કો બીજીતરફવાળાને પ્રાપ્ત થશે નહીં.

(૧.૮) એકતરફવાળા દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ સદરહુ સ્કીમની જાળવણી સારુ રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીનું એકતરફવાળા જે નામ આપે તે મુજબ સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તેની રચના માટે અરજી/ ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે નોંધણી માટે બીજીતરફવાળાને મોકલવામાં આવે ત્યારે બીજીતરફવાળાએ તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને એકતરફવાળાને પરત કરવાના રહેશે. તેમજ તેવી કાર્યવાહીઓ સારૂ રૂબરૂમાં હાજરી આપવાની રહેશે અને તેવી સર્વિસ સોસાયટીની રચનામાં સક્ષમ સત્તા ધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૦૨) Adjustment Appropriation Of Payment

સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતનાં હપ્તા ચુકવવામાં બીજીતરફવાળા કસુર કરે તો તેવા સમયે બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને ચુકવવાની વેચાણ અવેજની તમામ રકમ તેમજ બીજીતરફવાળા પાસે વ્યાજબી રીતે લેવા પાત્ર વધારાની રકમ લેવા માટે એકતરફવાળા હક્કદાર છે અને તેવી રકમો સદરહુ એક્ટની કલમોને આધિન વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે બીજીતરફવાળા આથી એકતરફવાળાને અધિકૃત કરે છે. એકતરફવાળા પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ રીતે સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપવા એકતરફવાળા બંધાયેલ નથી.

(૦૩) Time Is Essence (સમય અગત્યનું સત્વ છે)

એકતરફવાળા તેમજ બીજીતરફવાળા માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ નિયત કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો તેમજ સદરહુ સ્કીમની જાળવણી સારુ બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીને સામાન્ય સુવિધાનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરશે અને તેવી જ રીતે બીજીતરફવાળા પણ સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમતનાં નિયત કરવામાં આવેલ હપ્તા તેમજ દેવાપાત્ર રકમ પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ ખંડ નં.(૧.૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ ન મળે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત વપરાશ કરવા હક્કદાર નથી.

(૦૪) Construction Of The Project Apartment

<u>પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ</u>

સદરહુ સ્કીમનાં અમો વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, સદર જમીનના સંદર્ભમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) ૪૦૦૬.૫૦ સમચોરસમીટર છે અને અમો વેચાણ આપનાર પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયનાં સદરહુ સ્કીમને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) તરીકે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) ની ચુકવણી ઉપર મળતા ટીડીઆર અથવા ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) નો લાભ મેળવીને ૭૨૧૧.૭૦ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. અમો વેચાણ આપનારે સદર પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ કુલ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) ૭૨૦૯.૫૬ ચો.મી. ફ્લોર

સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) જાહેર કરેલો છે અને સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ફ્લેટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે જાહેર કરેલ સુચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ)નો લાભ બીજીતરફવાળાને મળેલ છે જે અંગેની સમજણ અને સમજુતીના આધારે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત વેચાણ રાખવાનું કબુલ/ નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ સ્કીમમાટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની FSI મળવાપાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવેલ એપાર્ટમેન્ટનાં ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી 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 વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની FSI "એસોસીએશન ઓફ અલોટી" ની એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

(૦૫) Procedure for taking possession
એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ

(૫.૧) Schedule for Possession of the said Apartment

સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને આશરે તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૭ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો એકતરફવાળા નિયત સમય(શેડ્યુલ) પ્રમાણે સદરહુ પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા બીજીતરફવાળાને જો સદરહુ મિલકતનો સોદો રદ ન કરવો હોય તો તેવા સમયે એકતરફવાળા દ્વારા કબ્જો સોંપી આપે ત્યા સુધી બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ કિંમતની રકમ ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ MCLR + 2 % મુજબ વ્યાજ એકતરફવાળા ચુકવશે. તેજ પ્રમાણે બીજીતરફવાળા પણ જો એકતરફવાળાને નિયત સમય મર્યાદામાં વેચાણ કિંમતની ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સમયે મુદ્દતની તારીખ પછીનાં સમયગાળા માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને MCLR + 2 % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

(૫.૨) એકતરફવાળા આ કબજા સિવાયનાં વેચાણ બાનાખતનાં કરારની મુદતમાં સદરહુ યોજનાં પરીપૂર્ણ કરી ના શકે, અને સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપી ન શકે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબનાં પ્રત્યેક માસ માટે બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપેલ રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત 2 % જેટલી રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને

રહેશે. પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, યુધ્ધ, અન્ય કુદરતી હોનરત, માલ સામાનની અછત, લેબરની અછત તથા સરકારી નિતિનિયમોમાં થતા ફેરફારને કારણે બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પરીપૂર્ણ ન થઈ શકે તો એકતરફવાળા તેવું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવા સારૂં યોગ્ય સમય વધારવાની રજુઆત કરવાને હક્કદાર છે અને રહેશે. અને તે સમયે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

આ બાનાખતનાં કરારથી વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકત અંગેનાં બાકી રહેતા અવેજની રકમ ચુકવવામાં ઢીલ અગર વિલંબ કરે તો તેટલા વિલંબીત સમય માટે વિલંબનાં પ્રત્યેક માસ માટે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત 2 % જેટલી વ્યાજ સહિત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. અને તેમ કરવાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા બાબતની લેખીત નોટીસ દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં આપી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવી શકશે. અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી બુક કરાવેલ યુનિટ માટે એડમીનીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વેચાણ અવેજનાં ૧૦ ટકા લેખે બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તેવી રકમ તેમજ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવવા સારૂં સરકારશ્રીમાં ભરવાની થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તેમજ ડ્રાફટીંગ ખર્ચ ઈત્યાદી તમામ પ્રકારનાં ખર્ચની રકમ બાદ કર્યા પછી સદરહુ મિલકત અન્ય ગ્રાહીત વ્યક્તિને વેચાણ કરવામાં આવે તે સમયે મળતી વેચાણ અવેજની રકમમાંથી એકતરફવાળાએ વગર વ્યાજે બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે અને તે અંગે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા સામે કોઈપણ પ્રકારનાં હક્ક દાવા ઉપસ્થિત કરવાને હક્કદાર રહેશે નહી. અને સદરહુ મીલકત એકતરફવાળા અન્ય કોઈપણ ગ્રાહિત વ્યક્તિ, શખ્સ, સંસ્થાને વેચાણ, તબદીલ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે અંગે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારની લેખિત કે મૌખીક નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહી.

(૫.3) વધુમાં એકતરફવાળા સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી સદરહુ સ્કીમનાં વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે ત્યારબાદ પછી એલોટીને લેખીત નોટીસ આપીને, નોટીસ તારીખથી 3(ત્રણ) માસની અંદર કરાર મુજબની તમામ રકમની ચુકવણી કરીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને બીજીતરફવાળા દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ કિંમત લાગુ ખર્ચ સહીત ચુકવાઈ ગયા બાદ એકતરફવાળા એલોટીને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપશે તેમજ એકતરફવાળા તેમના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમત થાય છે. તેમજ બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા

અથવા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા બંધાયેલ છે અને એકતરફવાળા દ્વારા સદરહુ મિલકતનાં વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દીવસની અંદર બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ ફ્લેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય અને માત્ર માન્ય ઓથોરીટી દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી હોય તેવા સમયે જો બીજીતરફવાળા પ્રમાણપત્ર આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ એકતરફવાળાને લેખિત જાણ કરે ત્યારે બીજીતરફવાળાએ મેઈન્ટેન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું અથવા મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીનો ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય જરૂરી ખર્ચ એકતરફવાળાની માંગણી મુજબ ચુકવી દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવવા હક્કદાર છે પંરતુ તેવો કબજો બીજીતરફવાળા માત્ર ફર્નીચર કરવા માટે જ મેળવી શકે છે અને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ જ સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ કરી શકશે.

(૫.૪) Cancelation by Second party

સદરહુ એક્ટનાં કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો સોદો રદ કરવા હક્કદાર છે પરંતુ એકતરફવાળાની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવા છતાં બીજીતરફવાળા કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા દરખાસ્ત મુકે તો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને એલોટમેન્ટ માટે ચુકવેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા એકતરફવાળા અધિકૃત રહેશે તેમજ અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ એકતરફવાળા આ બાનાખતનાં પેરા નંબર-(૫.૨) માં દર્શાવેલ વિગતે બીજીતરફવાળાને પરત કરશે.

(૦૬) Failer of second party to take possesion Of Apartment

બીજીતરફવાળા(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા

(૬.૧) સદરહુ મિલકતનો વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખતનાં કરારથી નિયત કર્યા મુજબની રકમની ચુકવણી બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા જરૂરી ડોક્યુમેન્ટ્સમાં સહી કરીને દિન-૧૫ માં સદરહુ મિલકતનો કબજો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાનો છે પરંતુ જો કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સમયે ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ સદરહુ મિલકતને લાગુ પડતા મેઈન્ટેન્સ ચાર્જ, મહેસુલ તથા સદરહુ મિલકતનાં હીસ્સામાં આવતી લાગુ પડતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર રકમો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ચુકવી આપવા બંધાયેલ છે અને તેવી રકમો સદરહુ સ્કીમની સર્વિસ સોસાયટીની રચના

થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળાને ચુકવી આપશે અને સદરહુ સ્કીમની યોજનાની કોમન સુવિધાઓ જેવી કે લીફ્ટ, પેસેજ, રોડ-રસ્તા, કોમન લાઈટ, ડ્રેનેજ, પાણી, પાઈપ લાઈન, કોમન ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જ તથા અન્ય મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ તેમજ કોમન સગવડો અંગેના તમામ ખર્ચા તેમાંથી કરવામાં આવશે તથા એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળીની રચના થયેથી સદરહુ સ્કીમનાં પઝેશન સમયે એકતરફવાળા દ્વારા તેવી તમામ રકમનો હીસાબ સદરહુ સ્કીમની વહીવટી કમીટીને સુપરત કરવામાં આવશે.

(૬.૨) **Possession by the Second Party**

સદરહુ મિલક્તનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તેમજ સદરહુ મિલક્તનો કબજો બીજીતરફવાળાને સુપરત કર્યા બાદ તેમજ સદરહુ સ્કીમનાં તમામ યુનિટોનાં વેચાણ બાદ સદરહુ સ્કીમને લાગુ સદરહુ જમીનનાં જરૂરી તમામ પેપર્સ, પ્લાન, બી.યુ. પરમીશન, રેવન્યુ રેકર્ડ તથા લાગુ પડતા તમામ કાગળો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની સર્વિસ સોસાયટીની વહીવટી કમીટીને સુપરત કરવાનાં છે અને રહેશે.

(૦૭) Representation And Warranties of the First Party

<u>એકતરફવાળા આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.</u>

(એ) એકતરફવાળા પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે તથા તેમજ એકતરફવાળા પ્રોજેક્ટની જમીનનો સંપૂર્ણપણે આગવો અને પ્રત્યક્ષ તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) એકતરફવાળાએ પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે.વધુમાં એકતરફવાળા હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન, મકાન એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) એકતરફવાળાને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્યા કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી બીજીતરફવાળાના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, લખાણ તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) એકતરફવાળાએ આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના બીજીતરફવાળાના ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ સબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરવા અંગે એકતરફવાળાને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી એકતરફવાળા આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે એકતરફવાળા, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો બીજીતરફવાળાના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપી શકશે.

(જે) બીજીતરફવાળાના સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે. પરતું સદર સર્વિસ સોસાયટીનો તમામ મેઈન્ટેનન્સ તથા પ્રોજેક્ટની જાળવણી ખર્ચની તમામ રકમ બીજીતરફવાળાએ વરાડે ચુકવવાના રહેશે જેમાં એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(કે) એકતરફવાળા, સરકારી માંગણું, ચાર્જ કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભરાણ પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત(સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) <u>બીજીતરફવાળા/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,</u>

(એ) એકતરફવાળા દ્વારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "પારિજાત બ્લેસીંગ્સ" નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં બાંધકામ સારૂ જે આર્કીટેકટો, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયરો, કોન્ટ્રાક્ટરો ઈત્યાદી તમામની નિમણૂંક કરેલી છે અને તેઓની કામગીરીથી તથા અન્ય રોકેલ કન્સલ્ટન્ટો એન્જીનીયરોથી બીજીતરફવાળા સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ છે તેમજ તેઓ સાથે એકતરફવાળા એ જે કોઈ કરારો, લખાણો કરેલ છે તેનાથી બીજીતરફવાળા માહીતગાર છે જે હકીકત આથી બીજીતરફવાળા કબુલ મંજુર રાખે છે.

(બી) સદરહુ જમીન ઉપર "પારિજાત બ્લેસીંગ્સ" નામથી ઓળખાતુ જે બિલ્ડીંગ બાંધવામાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગનાં દરેક ફ્લોર ઉપર જવા આવવા માટે સીડી અને પેસેજ મુકવામાં આવેલા છે

અને સીડી અને પેસેજની જગ્યા બીજીતરફવાળાએ હંમેશ માટે ખુલ્લી રાખવાની છે અને તેવી સીડી અને પેસેજની ખુલ્લી જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ચીજવસ્તુઓ મુકવાની નથી તેમજ અન્ય ફલેટધારકોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી.

(સી) સદરહુ ફલેટ સાથે અન્ય ફલેટો પણ સદરહુ ફલેટને અડીને બાંધવામાં આવેલ છે જેથી તે દિવાલો સહિયારી અને સહમાલિકીની ગણાશે અને તેવા સહિયારી દિવાલમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી કે બાકોરું પાડવાનું નથી તેમજ સદર બાંધકામને અન્ય બાંધકામથી અલગ પાડવા માંગણી કરવાની નથી તેમજ આજુબાજુની દિવાલોમાં આવેલ ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન, વોટર કનેક્શન, ડ્રેનેજ કનેક્શન, પીલરો કે બિલ્ડીંગનાં અન્ય કોઈ બાંધકામને નુકશાન થાય કે હાની થાય તેવુ કૃત્ય કરવા-કરાવવાનું નથી કે તે અંગે ભવિષ્યમાં પણ બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાનો નથી.

(ડી) બીજીતરફવાળાને માત્ર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત સિવાય અન્ય ફલેટો કે બિલ્ડીંગની બાકી રહેતી ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો સ્વતંત્ર હક્ક કે હિત ઉત્પન્ન થયેલા નથી અને થશે નહીં અને તેમ થયાનું ગણાશે નહીં.

(ઈ) સદરહુ સ્કીમના ફલેટનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે. જેથી સદરહુ ફલેટનો વાણિજ્યના હેતુ સારુ કે અન્ય કોઈપણ હેતુ સારુનો ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ કે અન્ય સભ્યને અડચણ અવરોધ કે પજવણી થાય તેવી રીતે ઉપયોગ કરવાનો નથી કે ફલેટમાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકાશે નહી કે કાયદા વિરુદ્ધના કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે નહી. જે બાબત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(એફ) સદરહુ ફલેટના તમામ પ્રકારનાં વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે. સદરહુ જમીનનાં વેરાઓ, મહેસુલ તથા એજ્યુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગનાં કોમન વેરાઓની રકમ ચુકવવાની જવાબદારી તમામ ફલેટધારકોની જોઇન્ટલી અને સેવરલી છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમનાં રસ્તામાં તથા સીડીમાં, માર્જીન વિગેરેમાં પ્રકાશ સારુ રાખવામાં આવેલ કોમન લાઇટોનું બળતણ ખર્ચ અને ફલેટમાં પાણી (બોરમાંથી કે અન્ય રીતે) મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સારુ ઇલેક્ટ્રીક મોટરનાં બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ, તેમજ ચોકીદારનો ખર્ચ અને સાફ, સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અહીં લખેલ ના હોય તેમ છતાં સહિયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો બીજીતરફવાળા અન્ય ફલેટધારકો સાથે સહિયારી રીતે ચુકવવા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ તેની ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે અને આવા ખર્ચા સારુ એકતરફવાળા અથવા સદરહુ સ્કીમની જાળવણી સારૂ રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તેવી રકમ આ સ્વરૂપનાં મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવા માટે બીજીતરફવાળા જમા કરાવશે. જો બીજીતરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહીં, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે.

(જી) સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ પાણીની લાઈન, ગટર લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ થઈ શકશે નહીં અને કોઈપણ સભ્ય આવું બાંધકામ કરશે તો સર્વિસ સોસાયટી તેવુ અનઅધિકૃત બાંધકામ જે તે સભ્યના ખર્ચે દુર કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ સહિયારી સગવડતાઓની બાંધકામવાળી મિલક્તો બાબતે તેના કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ, મરામત, જાળવણી માટે સદરહુ સ્કીમ અગર સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો અથવા રીપેરીંગ કરનાર માણસો જે તે સભ્યના ફલેટમાં, મિલક્તમાં પ્રવેશ કરી તેવુ કામ જરૂરી સમયમાં પુરુ કરી શકશે અને તેમાં બીજીતરફવાળા સંમતિ છે અને તે અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(એચ) સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "પારિજાત બ્લેસીંગ્સ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગનો બાહ્ય દેખાવ યાને એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી અને સમગ્ર બિલ્ડીંગનો બાહ્ય દેખાવ અને એલીવેશન બગાડે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવાનું નથી. સદરહુ ફલેટના આંતરીક બાંધકામમાં ફેરફાર કરવા હોય તો સર્વિસ સોસાયટીની પૂર્વ મંજુરીથી બીજીતરફવાળા પોતાનાં ખર્ચે અને જોખમે તેવા ફેરફાર કરી શકશે.

(આઈ) સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યાનો વપરાશ નિયત કરવામાં આવેલ પ્રકારે તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય ફલેટ હોલ્ડરો સાથે સહીયારી રીતે કરવાનો છે તેમજ પાર્કીંગની જગ્યામાં તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને અડચણરૂપ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા કરાવવાનું નથી. જેથી બીજીતરફવાળાએ તેવી વ્યવસ્થાનું કાયમ માટે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનો નથી કે વિરોધ કરવાનો નથી અને આવી પાર્કિંગ માટે ફાળવેલ જગ્યાનો ઉપયોગ જે તે સભાસદે પોતાના વાહન પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો છે અને તેનો બીજો અન્ય કોઈ ઉપયોગ કરવા કરાવવાનો નથી.

(જે) સદરહુ જમીનનાં માલીકી અંગેનાં હક્કો ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થીતી દર્શાવતા મહેસુલી દફ્તર (ગામનમુના વિગેરે) નાં ઉતારા અથવા રેવન્યુ દફ્તરની અધિકૃત નકલો તથા એક્તરફવાળાનાં એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે બીજીતરફવાળા દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા બીજીતરફવાળાને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(કે) એક્તરફવાળા દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું બીજીતરફવાળા દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા બીજીતરફવાળાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે ખરીદ થનાર તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીક્ત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

(૦૯) *Conveyance of the said Apartment*

એપાર્ટમેન્ટનાં દસ્તાવેજ બાબત

આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અને સમજુતીઓ મુજબ બીજીતરફવાળા દ્વારા સદરહુ મિલકતની નિયત કરવામાં આવેલ વેચાણ કિંમતની સંપુર્ણ રકમ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળા કરી આપવા સારૂ બંધાયેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ સારૂ સરકારશ્રીમાં ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તેમજ વકીલ ફી કે દસ્તાવેજ સંદર્ભે થનાર અન્ય ખર્ચ સંપુર્ણપણે બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ સદરહુ મિલકતની જાળવણી સારૂ ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટી અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે.

વધુમાં ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તમારી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) *Defect Liability*

ક્ષતીની જવાબદારી

વધુમાં સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદરનાં ગાળામાં સદરહુ મિલકતમાં બીજીતરફવાળાએ સુધારેલ ન હોય તેવા એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ માત્ર આર.સી.સી.બાંધકામ તથા પ્લાસ્ટરનાં કિસ્સામાં બાંધકામ, સ્ટ્રક્ચર્સની ગુણવતામાં ક્ષતિ થયેલ જણાઈ આવે તો તેવી બાબતની બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને લેખિત સ્વરૂપે જાણકારી આપવાની છે અને તેવી ક્ષતિઓ એકતરફવાળાએ શક્ય ઝડપી સમયમાં રીપેર/સુધારી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ જો તેવી ક્ષતિઓ બીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવનાર કે કરેલ ફર્નિચર, તેમજ આંતરીક સુધારા વધારાનાં કારણે ઉત્પન્ન થયેલ હોય તો તેવી ક્ષતિઓ સુધારવા કે તે અંગેની નુકશાની ભરપાઈ કરવા સારુ એકતરફવાળા બંધાયેલ ન હતા અને નથી જેની આથી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને પાકી ખાત્રી, બાંહેધરી આપે છે. તેમજ જો એકતરફવાળા ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો તેવા સમયે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે એકતરફવાળાનાં નિયંત્રણ બહાર હોય તેવી એવી કોઈપણ સ્ટ્રકચરલ ખામીઓ, વર્કમેનશીપની ખામીઓ, ગુણવત્તા અથવા તો સેવાઓની જોગવાઈઓની ખામીઓ માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહી.

(૧૧) Right of Second party to Use Common Area and Facilites Subject to Payment of Total Maintenance Charges

સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી)ખર્ચની ચુકવણીને આધીન બીજીતરફવાળાના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક

સદરહુ "પારિજાત બ્લેસીંગ્સ" નામની સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓનું મેઈન્ટેનન્સ સારી રીતે થાય સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓનાં મેઈન્ટેનન્સ સારુ રચવામાં આવનારે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનાં ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે તથા સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનાં સભાસદ બનવાની શરતે સદરહુ ફ્લેટનું વેચાણ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરેલ હોઈ બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનાં બાયલોઝ, ઠરાવો, નિતિનિયમો વિગેરેનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે તેમજ જરૂરીયાતને આધિન રૂબરૂ હાજરી આપવાની છે. વધુમાં સદરહુ મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાના નિતી-નિયમોનું પાલન કરવાનું છે તથા સદરહુ મિલકત ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર કરવાના પ્રસંગે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીમાં જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ભરવાની છે અને તમામ વહીવટ ખર્ચ ચુકવી આપવાનો છે તેમજ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા સિવાય બીજીતરફવાળા આ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહિ તથા બાંધકામમાં વધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. તે તમામ હકીકતો બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૨) Right to Enter The Apartment For Repairs

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર

સદરહુ મિલકતનાં મેઈન્ટેનન્સ સારુ મેઈનટેનન્સ એજન્સી/સર્વિસ સોસાયટી અથવા તેનાં એજન્ટને કોમન એરીયા, પેસેજ, પાર્કિંગ, ફ્લેટની ગેલેરીમાં તેમજ સમારકામ સારુ જરૂરી હોય તેવી તમામ જગ્યાએ મેઈનટેનન્સ સારુ પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટીએ જે તે ફ્લેટ હોલ્ડરને અગાઉથી યોગ્ય સુચનાં આપવાની રહેશે.

(૧૩) Uses of Basement & Service Area

સર્વિસ એરીયાનો વપરાશ

સદરહુ "પારિજાત બ્લેસીંગ્સ" યોજનામાનાં એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વીજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળા દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) *General Compliance with respect to Apartment*

એપાર્ટમેન્ટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત

(એ) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સામારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી બીજીતરફવાળા તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

બીજીતરફવાળા એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી કરે. એકતરફવાળા દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળા દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) *Compliance of laws Notification to by second part*

બીજીતરફવાળા દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત

બીજીતરફવાળા પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે બીજીતરફવાળા આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે બીજીતરફવાળા આથી બાહેંધરી લીધી છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સામારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) *First part Shall not Mortgageor Create Charge*

એકતરફવાળા ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

આ બાનાખતનાં કરારમાં સહી કર્યા બાદ એકતરફવાળા સદરહુ મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો તે બીજીતરફવાળાનાં સદરહુ મિલકત ખરીદવાનાં હક્કોને અસર કર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) *Apartment Ownership Act, (of relevant State)*

સંબંધીત રાજ્યનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન

વધુમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ને અનુરૂપ છે અને અમો એકતરફવાળા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીશુ.

(૧૮) *Binding Effect*

<u>બંધનકારક અસર</u>

વધુમાં એકતરફવાળા દ્વારા બાનાખતનો કરાર બીજીતરફવાળાને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર બીજીતરફવાળાને મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને એકતરફવાળાને પરત કરે નહી તથા એકતરફવાળા સબંધીત સબ-રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે નહીં. તેમજ બીજીતરફવાળા બાનાખતનો કરાર દિન ૩૦-(ત્રીસ) માં સહી કરીને એકતરફવાળાને પરત કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે એકતરફવાળા દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને તેની ભૂલ સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે અને જો તે બીજીતરફવાળાને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો બીજીતરફવાળાની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા બીજીતરફવાળાએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત શરતોને આધીન બીજીતરફવાળાને કોઈપણ જાતના વ્યાજ વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) *Entire Agreeemnt*

<u>સંપુર્ણ કરાર</u>

આ બાનાખતનાં કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયે આજ અગાઉ થયેલ તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કંઈ અન્ય પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ હોય તે તમામ આથી રદ્દ (*Supersede*) થાય છે.

(૨૦) *Right To Amend-*

વધુમાં આપણ બન્ને ક્ષપકારોની એકમેકની સંમતીથી આ બાનાખતનાં કરારમાં સુધારો થઈ શકશે અને તે અંગેનાં તમામ હક્કો બંને પક્ષકારોનાં અબાધિત રહેશે.

(૨૧) *Provisions of this Agreement applicable on Allottee Subsequent Allotees :-*

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ સમજુતી મુજબ સદરહુ એક્ટની તમામ જોગવાઈઓ સદરહુ મિલકતનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં મિલકત માલીકોને પણ લાગુ પડશે અને આ બાનાખતનાં કરારમાં તથા કરવામાં આવનાર વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન કરવા સદરહુ મિલકતનાં ભવિષ્યનાં માલીકો પણ બંધાયેલા રહેશે અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતીઓને આધિન બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાનું છે અને રહેશે અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(૨૨) *Severability :-*

અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) *Metod of Calculation of Proportionate share wherever referrred to in the Agreement :-*

કરાર જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :-

વધુમાં આ બાનાખતનાં કરારમાં જયાં-જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજીતરફવાળાએ પ્રોજેકટ અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓનાં ખર્ચની ચુકવણી કરવાની છે તેવી ચુકવણીની રકમો સદરહુ મિલકતનાં કુલ કાર્પેટ એરીયાનાં કબજા ભોગવટા અનુસાર ભોગવવાની છે અને રહેશે.

(૨૪) *Further Assurance*

વધારાની ખાત્રી

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે, કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) *Place of execution*

સહી કરવાનું સ્થળ

વધુમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ અંદરો અંદરની સમજુતી મુજબ આ કરાર તથા ત્યારબાદનાં તમામ લખાણોમાં સહીઓ, અંગુઠાઓ કરવા સારુ એકતરફવાળાની ઓફીસે અથવા એકતરફવાળા દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ એડવોકેટશ્રીની ઓફીસે બીજીતરફવાળાએ હાજર રહેવાનું છે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા સહીઓ કર્યા બાદ તેમજ સબરજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ કાર્યવાહી પૂર્ણ થયેલ સમજવાની છે તથા આ કરાર ગાંધીનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) <u>નોંધણી</u>

સદરહુ મિલકતનાં આ બાનાખતનાં કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવા સારુની કાર્યવાહી માટે બીજીતરફવાળા અથવા/અને એકતરફવાળાએ કચેરીમાં હાજરી આપી નોંધણીની કાર્યવાહી પૂર્ણ કરાવવાની છે.

(૨૭) Notices

<u>સુચનાઓ</u>

આ બાનાખતનાં કરારમાં નિયત કરવામાં આવેલ સમજુતીઓ/સુચનાઓ બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાને તેમનાં નીચે દર્શાવેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એકતરફવાળાનું સરનામું :- આગળ દર્શાવ્યા મુજબ

(૨) બીજીતરફવાળાનું સરનામું :- આગળ દર્શાવ્યા મુજબ

આ બાનાખતનો કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈપણ પક્ષકારનાં ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાએ બંનેને પરસ્પર જાણ કરવાની છે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો એકતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાને યોગય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) Joint Second part

<u>સંયુક્ત બીજીતરફવાળા</u>

સદરહુ મિલકતનાં વેચાણ લેનારમાં એક કરતા વધારે પક્ષકારો હોય તેવા કિસ્સામાં એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળામાં જે પ્રથમ નામ દર્શાવેલ હોય તેમનાં સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને બીજીતરફવાળા પૈકી કોઈપણ એક પક્ષકારને મળેલ પત્ર વ્યવહાર બીજીતરફવાળાનાં સર્વે પક્ષકારોને મળેલ હોવાનું સમજવામાં આવશે. જે બીજીતરફવાળા સર્વે પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડયૂટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-</u>

આ બાનાખતનો કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ નોંધણી ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) Dispute Resolution

<u>વિવાદનો ઉકેલ</u>

આ બાનાખતનાં કરારની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે પરંતુ જો ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ પરસ્પર ઉકેલી શકાય તેમ ન હોય તો રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ

ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) *Governing Law*

શાસન વ્યવસ્થા

આ બાનાખતનાં કરારથી પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થયેલ હક્કો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને તથા તેમાં કરવામાં આવનાર વખતો વખતનાં સુધારાને આધિન ગણાશે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા બંનેએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ કે લાગવગ વગર, બિનકેફે પુરા હોશો હવાસમાં તનમનના સાવધાનપણામાં, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, સોચી, વિચારીને કરી આપેલ છે.

એકતરફવાળા – લખી આપનાર :–

પરમ ઈન્ફ્રાસ્કાયઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં
વતી અને તરફથી તેનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર :–

....
મિકિન વિપુલકુમાર શાહ

સાક્ષીની સહી :–

૧........................

૨........................

પરિશિષ્ટ -૧

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર ઝોન-૨ તથા તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે સરગાસણની સીમના ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૮ (સરગાસણ-પોર-કુડાસણ) માં થતા તેની રૂઈએ ફળવાયેલ એકત્રીત ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૧+૧૦૨ ની ૨૬૭૧ ચોરસમીટરની બહુહેતુક બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં કરવામાં આવતા સીટી સરવે ઓફીસ : ગાંધીનગર, વોર્ડ : સરગાસણ (બીનખેતી), શીટ નંબર-એનએ-૯૯, સીટી સર્વે નંબર-એનએ૩૭૯/૨ તથા એનએ૩૭૯/૩ ફાળવવામાં આવેલ છે તે રીતેની જમીન ઉપર એક્તરફવાળા લખી આપનારે **"પારિજાત બ્લેસીંગ્સ"** નામની યોજના મુકેલ છે, જેના ચારખુંટ નીચે મુજબ છે.

સદરહુ એકત્રીત ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૧+૧૦૨ ની જમીનના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : ફાઈનલપ્લોટ નંબર-૧૦૨
પશ્ચિમે : ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૯૯
ઉત્તરે : ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૭૯
દક્ષિણે : ૧૮ મીટર રોડ

પરિશિષ્ટ - ૨

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ જમીનમાં આવેલ **"પારિજાત બ્લેસીંગ્સ"** નાં નામથી ઓળખાતી સ્કીમના "......." બ્લોકના .... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર-....... ની .... ચોરસમીટર તથા બાલ્કની .... ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા (ચોકડી) .... ચોરસમીટર એમ મળી કુલ ...... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા (....... ચોરસમીટર બીલ્ટઅપ એરીયા)નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ **"પારિજાત બ્લેસીંગ્સ"** ના નામની સ્કીમની જમીનમાંનાં રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટ સહિતની જમીનમાંની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી .... ચોરસમીટરની જમીનના સહીયારા વપરાશી હક્કો તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હક્કો સહિતની મિલકત જેના ચારખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

પરીશીષ્ટ–૩

(એપોર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

૧. આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર

૨. બહારની દિવાલો સેન્ડફ્રેઈસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

૩. દરવાજા – પ્લેન ફલશ ડોર

૪. બારી – એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી

૫. ફલોરીંગ - વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

૬. રસોડું – ગ્રેનાઈડ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ શીંક સાથે

૭. બાથરૂમ – ગ્લેઝ ટાઈટલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરીવેર્સ

૮. પ્લમ્બીંગ – સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

૯. ઈલેક્ટ્રીક – સારી ગુણવતાવાળા ઈલેટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

૧૦. લીફટ – સારી ગુણવતાવાળી લીફટ

તદઉપરાંક્ત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

એનેક્ષર–એ

મંજુર થયેલ પ્લાન

એનેક્ષર–બી

રેરા રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ