-: બાનાખત કરાર :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ખોરજની સીમના સર્વે નંબર- ૫૧૦, ૫૨૬, ૫૨૯, ૫૩૨ ની કુલ જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૬૩(ખોરજ)માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૨/૧ ની ૨૦૬૫૧ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"શાલીગ્રામ લેકવ્યુ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર __ ના ____ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/ઓફીસ/દુકાન નંબર _____ ની આશરે ____ ચોરસમીટર (બીલ્ટઅપ) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત કે જેમાં મિલકતનો કાર્પેટ એરિયા ____ ચો.મી. તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનો ____ ચો.મી. એરીયાનો સમાવેશ થાય છે તે મિલકતનો બાનાખતનો કરાર.

<u>એકતરફવાળા-</u> **શ્રીમાતે ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર LLP.**

<u>લખી આપનાર</u> (પાનકાર્ડ નંબર- ACRFS 4435 J)

જે પેઢી લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ એક્ટ ૨૦૦૮ અન્વયે રજી.નંબર-AAC-8150 થી તા.૧૪/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ પેઢી છે.

જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસઃ- “શાલીગ્રામ હાઉસ”, રાજપથ કલબની પાછળ, બોડકદેવ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટીકર્તા ભાગીદાર- **પ્રફુલકુમાર વીરજીભાઇ કાછડીયા**

ઉમર- ૫૦, ધંધો- વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક્તરફવાળા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, વહીવટીકર્તાઓ તથા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમિનિસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા-</u> ____________________

<u>લખાવી લેનાર</u> (પાનકાર્ડ નંબર- ____________)

ઉમર-___તથા___ધંધો- ____, ધર્મે હિન્દુ,

રહેવાસી-______________________________________

____

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર તથા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમિનિસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જત</u>

ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ખોરજની સીમના સર્વે નંબર- ૫૧૦, ૫૨૬, ૫૨૯, ૫૩૨ ની કુલ જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૩ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૨/૧ તથા ૮૨/૨ ની કુલ ૩૭૧૫૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૨/૧ ની ૨૦૬૫૧ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, તેની ઉપર આવેલ "**શાલીગ્રામ લેકવ્યુ**" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર ___ ના ______ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/ઓફીસ/દુકાન નંબર _____ ની આશરે _____ ચો.મી.(બિલ્ટઅપ)ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત કે જેમાં મિલકતનો કાર્પેટ એરિયા ____ ચો.મી. તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયા ____ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી મિલકત અમો લખી આપનારની કાયદેસરની માલિકીની આવેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત મોજે ખોરજ તાલુકા ગાંધીનગર, જીલ્લો ગાંધીનગરના સર્વે નંબર ૫૧૦ ની ૧૨૩૪૩ ચો.મી. જમીન કિશોરભાઈ ખમાનચંદ ગોયેલ, નરેન્દ્રભાઈ ઘનશ્યામદાસ, યશવીરભાઈ ઘનશ્યામદાસ, મેનાબેન કિશોરભાઈ, તરુણભાઈ કિશોરભાઈ અને જુહીબેન કિશોરભાઈના કબ્જા ભોગવટાની આવેલ. તેઓ પાસેથી સદર જમીન પાયલબેન ચીમનલાલએ તારીખ ૧૦/૧૨/૧૯૯૯ ના રોજ જુદા જુદા બે વેચાણ દસ્તાવેજ રજી.નંબર ૫૫૩૨ તથા ૫૫૫૭ થી ખરીદ કરેલ. જેની ફેરફાર નોંધ નંબર ૫૯૫૫ તા.૨૮/૧૨/૧૯૯૯ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

મોજે ખોરજની સર્વે નંબર ૫૨૬ ની ૫૮૬૮ ચો.મી. જમીન યશવીર ઘનશ્યામદાસ તથા જ્ઞાનપ્રકાશ છબીલદાસ ની માલિકીની આવેલ. આ જમીન તેઓએ તારીખ ૧૦/૧૨/૧૯૯૯ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર- ૫૫૩૭ થી પાયલબેન ચીમનલાલને વેચાણ આપેલ. જેની ફેરફાર નોંધ નંબર ૫૯૪૮ તા.૨૮/૧૨/૧૯૯૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

મોજે ખોરજના સર્વે નંબર ૫૨૯ ની ૨૬૪૦૬ ચો.મી. જમીન યશવીર ધનશ્યામદાસ તથા જ્ઞાનપ્રકાશ છબીલદાસના કબ્જા ભોગવટાની આવેલ. જે જમીન પાયલબેન ચીમનલાલએ જુદા જુદા ચાર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ ૧૦/૧૨/૧૯૯૯ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૫૫૩૮ તથા ૫૫૬૫ તથા તારીખ ૧૬/૧૨/૧૯૯૯ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૫૬૪૩ અને ૫૬૪૭ થી નોંધાયેલ છે. જેની ફેરફાર નોંધ નંબર ૫૯૫૪ થી તા.૨૮/૧૨/૧૯૯૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

મોજે ખોરજના સર્વે નંબર ૫૩૨ ની ૧૭૩૦૦ ચો.મી. જમીન યશવીર ધનશ્યામદાસ તથા જ્ઞાનપ્રકાશ છબીલદાસની માલિકીની આવેલ જે જમીન જુદા જુદા ત્રણ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી પાયલબેન ચીમનલાલને વેચાણ આપેલ. જે દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ ૧૦/૧૨/૧૯૯૯ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૫૫૩૯ અને ૫૫૬૬ તથા તારીખ ૧૬/૧૨/૧૯૯૯ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૫૬૪૪ થી નોંધાયેલ છે. જેની ફેરફાર નોંધ નંબર ૫૯૫૩ તા.૨૮/૧૨/૧૯૯૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનનો ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર-૬૩(ખોરજ)માં સમાવેશ થતા સદર સર્વે નંબર ૫૧૦, ૫૨૬, ૫૨૯, ૫૩૨ ને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૨/૧ અને ૮૨/૨ ફાળવવામાં આવેલ. જેમાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૨/૧ નું ક્ષેત્રફળ ૨૦૬૫૧ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૨/૨ નું ક્ષેત્રફળ ૧૬૫૦૦ ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેમના તારીખ ૦૬/૦૧/૨૦૧૧ હુકમ ક્રમાંક: સીબી/જમીન/તત્કાલ/બી.ખે./ એસ.આર. ૧૩ /૧૦ / વશી.૩૧૩ થી ૩૨૮/૨૦૧૧ થી મોજે ખોરજ તાલુકા ગાંધીનગરના સર્વે નંબર ૫૧૦, ૫૨૬, ૫૨૯, ૫૩૨(એફ.પી.નં. ૮૨/૧, ૮૨/૨) ની ૩૭,૧૫૧ ચો.મી. જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૨/૧ ની ૨૦૬૫૧ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન પાયલબેન ચીમનલાલ અગ્રવાલનાઓએ શ્રીમાતે ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રા.લી.ને તા.૧૭/૧૧/૨૦૧૧ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર ૧૨૯૬૭ થી વેચાણ આપેલ છે. જેની ફેરફાર નોંધ નંબર ૮૫૭૮ તા.૨૪-૧૧-૨૦૧૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ શ્રીમાતે ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર પ્રા.લી. ને મર્યાદિત જવાબદારીવાળી ભાગીદારી પેઢીમાં પરિવર્તિત કરીને શ્રીમાતે ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર LLP કરેલ અને સદર જમીનના તમામ રેકર્ડમાં પણ અમો એકતરફવાળાનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જેની ફેરફાર નોંધ નંબર ૯૪૨૨ તા. ૨૯-૦૧-૨૦૧૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત વિગતે અમો વેચાણ આપનારા સર્વે નંબર ૫૧૦, ૫૨૬, ૫૨૯, ૫૩૨નો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૬૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૨/૧ અને ૮૨/૨ પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૨/૧ ની કુલ ૨૦૬૫૧ ચો.મી. જમીનના કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક બનેલ. જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અમો એકતરફવાળાને સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના તથા ડેવલોપ કરવાના પૂરતા હક્ક અને અધિકારો છે.

ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન/નકશા પ્રમાણેનું બાંધકામ કરી જુદા જુદા ફ્લેટ્સની “શાલીગ્રામ લેકવ્યુ” નામની સ્કીમ મુકેલ. જેમાં આવેલ બ્લોક નંબર- એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ, આઈ માં બાંધકામ કરવા માટે ઔડા પાસેથી રજાચીઠ્ઠી નંબર- PRM/234/9/2015/285 થી બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ “શાલીગ્રામ લેકવ્યુ” નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જેમાં કુલ ૩૯૬ ફ્લેટ્સ તથા ૧૨૭ શોપ્સ અને ઓફિસીસનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.

- ⇨ બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ : શાલીગ્રામ લેકવ્યુ
- ⇨ બ્લોકની સંખ્યા : ૧૧
- ⇨ બેઝમેન્ટની સંખ્યા : એક
- ⇨ હોલો પ્લીન્થ : છે
- ⇨ માળની સંખ્યા : ૧૨
- ⇨ દરેક માળ પર ફ્લેટની સંખ્યા

ફ્લોર	**ઉપયોગ**	**બ્લોક**
		એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ, આઈ માં આવેલ યુનિટો
બેઝમેન્ટ	પાર્કિંગ	
ગ્રાઉન્ડ	કોમર્શીયલ+પાર્કિંગ+સિક્યુરીટી +કેબીન+કોમન હોલ	૨૧
ફર્સ્ટ	રહેણાંક+કોમર્શીયલ	૫૪
સેકન્ડ	રહેણાંક+કોમર્શીયલ	૫૬
થર્ડ	રહેણાંક+કોમર્શીયલ	૫૬
ફોર્થ	રહેણાંક+કોમર્શીયલ	૫૬
ફિફ્થ	રહેણાંક+કોમર્શીયલ	૫૬
સિક્સ્થ	રહેણાંક+કોમર્શીયલ	૪૪
સેવન્થ	રહેણાંક	૩૬
એઈટથ	રહેણાંક	૩૬
નાઈન્થ	રહેણાંક	૩૬
ટેન્થ	રહેણાંક	૩૬
ઈલેવન	રહેણાંક	૩૬
ટ્વેલ્વ	રહેણાંક	------
સ્ટેર કેબીન મશીન રૂમ		
કુલ		**૫૨૩**

બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ .... બ્લોક ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/ઓફીસ/દુકાન નંબર .... કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. (કાર્પેટ એરિયા) તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું .... ચો.મી. તેમ મળીને કુલ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. નું બુકિંગ કરાવેલ છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ ફલેટ/ઓફીસ/દુકાન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ ખાતે સીરીયલ નંબર .... થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેનું પ્રમાણિત સર્ટીફીકેટ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી બીડેલ છે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કિટેકશ્રી જીગ્નેશ પટેલ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે ઔડાએ મજુર કરેલ છે. જે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગત અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોપેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમાં સરકારી સૂચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરિયાત પડે તો એકતરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરાવવા હક્કદાર છે. અને તેમ છતાં વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુંએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

વધુમાં એકતરફવાળાએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે. તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા માલ સામાન મળવામાં વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એકતરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળાએ તેના જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે. જે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ ડી.વી.દેસાઈ એડવોકેટનું તારીખ ૨૮/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજનું લીધેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર કરી શકશે નહિ. અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલું જ નહિ પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડસ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બિનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના ૭/૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર તમો બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહિ અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશનની ઈત્યાદી મંજુરી મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પૂર્ણ થતા જરૂરી મંજુરી મેળવી બી.યુ, પરવાનગી મેળવવાની છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવાના આશયથી અમો એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ સદર **"શાલીગ્રામ લેકવ્યુ"** નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર .... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/ઓફીસ/દુકાન નંબર .... કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું .... ચો.મી. તેમ મળીને કુલ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. ના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સંપૂર્ણ જમીનમાં વણવહેચાયેલ વરાડે પડતા વણવહેચાયેલ હિસ્સા સહિતની મિલકત જેનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ સહિતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨{પાર્ટ-એ} માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદર મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીમત રૂા.........................=૦૦ (અંકે રૂપિયા .... પુરા) માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોય અમો એકતરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર. સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઇન્ડિયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનો છે.

એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનો નક્કી કરેલ છે. અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. તેમજ અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતે કીમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે. અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહિ.

<u>~: બાનાખતના કરારની શરતો :~</u>

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે પેરા ૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચૂકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોય અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂ...................=00 (અંકે રૂપિયા .... પુરા) કે જેમાં કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ સાથે ગણવામાં આવેલ છે, અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાસદર મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે જેની વિગતવાર કિંમતનું વિભાજન નીચે મુજબ આપેલ છે.

i. રૂા. ..../- સદર ફ્લેટ/ઓફીસ/દુકાન કે જેમાં મિલકતનો કાર્પેટ એરિયા તથા બાલ્કની તથા વોશ એરીયાની કિમતનો તેમજ તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૧ અને ૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

ii. રૂા. ..../- સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ ઓપન ટેરેસ કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર છે તે પેટે

iii. રૂા. ..../- સદર ફ્લેટમાં ફાળવવામાં આવેલ ઓપન પાર્કિંગ સ્પેસ નંબર .... કે જે .... ફ્લોરમાં આવેલ છે.

iv. રૂા. ..../- સદર ફ્લેટમાં ફાળવવામાં આવેલ કવર્ડ પાર્કિંગ સ્પેસ નંબર .... કે જે .... ફ્લોરમાં આવેલ છે.

કુલ રૂા..................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા

વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદર મિલકતના બાના પેટે રૂપિયા .... (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ અમો એકતરફવાળાને તમો બીજીતરફવાળાએ આપેલ છે જે એકતરફવાળાને મળી ચૂકેલ છે જેની આથી પહોચ આપીએ છીએ.

રૂપિયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ
રૂા. ..../-	....	....	....
રૂા. ..../-	....	....	....
રૂા. ..../-	....	....	....
રૂા. ..../-	....	....	....
રૂા. ..../-	....	....	....
રૂા. ..../-	....	....	....
રૂા. ..../-	....	....	....
રૂા. ..../-	....	....	....

કુલ રૂા..................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખથી .... (............) માસમાં નીચે મુજબ ટુકડે ટુકડે અથવા તો તે સદર મિલકતનું બાંધકામના તબક્કા મુજબ તમો બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે ચૂકવી આપવાની રહેશે. બાંધકામના તબક્કાવાર ડીમાન્ડ લેટર મળ્યેથી દિન ૧૫ માં આ રકમ ચૂકવી આપવાની રહેશે.

ક્રમ	રકમ	વિગત
૧.		આ કરાર રજીસ્ટર થયાના દિન ૭ માં કુલ કિમતના ૩૦ % મુજબ ચૂકવવાના રહેશે.
૨.		પ્લીન્થ લેવલના બાંધકામ સમયે કુલ કિમતના ૧૫% મુજબ ચૂકવવાના રહેશે.
૩.		સ્લેબ વિગેરેનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિમતના ૨૫ % મુજબ ચૂકવવાના રહેશે.
૪.		આંતરિક દિવાલોનું ચણતર અને પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ અને બારી દરવાજાના ફીટીંગ થયે કુલ કિમતના ૫% મુજબ ચૂકવવાના રહેશે.
૫.		સેનેટરી ફીટીંગસ, સીડી, લીફ્ટની દીવાલ, લોબીનું બાંધકામ ફ્લોર લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિમતના ૫% મુજબ ચૂકવવાના રહેશે.
૬.		બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા બહારની દીવાલોનું પ્લાસ્ટર, વોટરપ્રૂફિંગ સાથેનું ટેરેસ તથા એલીવેશન થાય ત્યારે કુલ કિમતના ૫% મુજબ ચૂકવવાના રહેશે.
૭.		લીફ્ટ, વોરટપંપ, ઇલેક્ટ્રિકલ ફીટીંગસ, વાતાવરણને અનુરૂપ જરૂરિયાતો, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, પેવીંગનું કામકાજ તથા અન્ય જરૂરી કામકાજ પૂર્ણ થાય ત્યારે કુલ કિમતના ૧૦% મુજબ ચૂકવવાના રહેશે.
૮.		બાકીની રહેતી રકમ સદરહુ મિલકતના કબ્જા સોપણી વખતે ચુકવવાની રહેશે.

ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમમાં સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, બાનાખત, લખાણો અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ફી, એડવોકેટ ફી વગેરે તમામ ખર્ચ નો સમાવેશ થતો નથી. આમ, આ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

સદર બિલ્ડીંગના મેઇન્ટેનન્સ પેટે એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એકતરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેંકમાં જમા કરશે. અને તે સર્વિસ સોસાયટી આ રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઇન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે વધુમાં સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબ માસિક મેઇન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચૂકવવાના છે.

સદરહુ વેચાણ અવેજની રકમ સિવાય સરકારશ્રી/કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જિસની રકમમાં વધારો કરવામાં આવે તો આવી રકમ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે આવી રકમની માંગણી કરતી વખતે એકતરફવાળા જે-તે ઓથોરીટી દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ નોટીફીકેશન કે હુકમની નકલ બીજીતરફવાળાને આપશે. અને આવી રકમની ચુકવણી તબક્કા મુજબની ચુકવણી સાથે કરી શકાશે.

વધુમાં સદરહુ મિલકતના કાર્પેટ એરિયા પરિશિષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબનો છે કાર્પેટ એરિયાની વ્યાખ્યા રેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ સમજવાની રહેશે એટલે કે મિલકતનો ઉપયોગમાં લઇ શકાય તેટલી જગ્યા એમાં આંતરિક દીવાલો, પાર્ટીશન દીવાલોનો સમાવેશ થઇ જાય છે. પરંતુ તેમાં બાહ્ય દીવાલો, બહારની બાલ્કની, ઓટલાનો વિસ્તાર વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.

વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવશે તેમજ બિલ્ડીંગના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહિ તેમાં છતાં જો યોજનાનું સૌદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હિતમાં તેવા

સામાન્ય ફેરફારો કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના ઠરાવ, પરિપત્રો, આર્કિટેક કે એન્જીનીયરના સુચન મુજબના કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાળા તેવા ફેરફારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાના સુચન મુજબ સદરહું મિલકતના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઇનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં તેમાં ફેરફાર કરી શકતા હોય તેવા સુધારા વધારા અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું. તે અંગેનો વધારાનો ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ચૂકવવાનો રહેશે.

વધુમાં સદર મિલ્કતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારનીશરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઇપણ ઇલેક્ટ્રોનિકસ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ "શ્રીમાતે ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એલ.એલ.પી." નામથી આપવાનો થશે જે તમામ ચેકો/ પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનું સ્થળ અમદાવાદ રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજીતરફવાળાને આપીશું ત્યારેજ સદર મિલકતનો અવેજ અમોની મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો-કરવો તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

વધુમાં એમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનું બાંધકામ તારીખ .... (.........) સુધીમાં પૂર્ણ કરવાના છીએ અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છીએ તેથી જયારે પણ સદર મિલ્કતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખિત જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરિપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છતા

સંલગ્ન ઓથોરીટીની વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મુદતમાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનું રહેશે, પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં માલ સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જિત આફતો આવવાના કારણે, યુદ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાયતો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરિપત્રો, સર્ક્યુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયમ સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદર મિલકતનો કબજો સોપવામાં સમય લાગે તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહિ, પરંતુ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ સંપૂર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

વધુમાં ઉપર દર્શાવેલ કારણોસર સદર મિલકતનો કબજો સોપવામાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તેમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખિત જાણ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને કરવાનો રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર લેખિત નોટીસ મળેથી દિન ૪૫(પિસ્તાલીસ)માં તમો બીજીતરફવાળાએ ચૂકવેલ રકમ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચૂકવવાના રહેશે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ ઉપર એકતરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એકતરફવાળા આ

બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવીજ રીતે અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલ્કતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પૂર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સમયસર બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકીએ તો તેમો બીજીતરફવાળાએ ચૂકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એકતરફ વાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચૂકવવાનો રહેશે.

વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ.પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા સદર નિયમ સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો નીચે જણાવેલ વિગતે આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનુ ગણાશે.

વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કિમત તમો બીજીતરફવાળા એ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપીએ તો અમો એકતરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દિવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતા બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચૂકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એકતરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ.

(i) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને પંદર દીવસની લેખિત નોટીસ રજી. એ.ડી./ઈ-મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપો આપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(ii) અને તેમ થતાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા એ ચૂકવેલ રકમ પૈકી............ ટકા રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચૂકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ત્રીસ દિવસમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતા સદર ત્રીસ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(iii) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચૂકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજીતરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશન નો કરાર કરે તે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ એકતરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજીતરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી એક માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

વધુમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી વગર) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર દુકાન/ઓફીસ/ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોપવાનો રહેશે.

વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરિક હોયતો તમો બીજીતરફવાળા ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોનું પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નીતિ-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનીક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતી રિઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગક કોઈ નોટીસ મળે કે ઇન્ક્વાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોએ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરિણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહિ, પરંતુ તેવો અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે એટલુંજ નહિ પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઇન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની

રહેશે અને ઇન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નીતિ નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઇન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી રહીશું નહિ.

વધુમાં સદર બિલ્ડીંગમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા સંલગ્ન ઓથોરીટી પરવાનગી આપે તો તેવું બાંધકામ કરવા અંગે એકતરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનું ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ કે અન્ય સભાસદો એ કોઈપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાની રહેશે નહિ.

વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઇન્ટનેન્સ અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફીકેટ ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના અંગે ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતની કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમાં તે ચૂક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને /અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઇ શકશે નહિ. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જયારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદો સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમિટી/મેનેજીંગ કમિટી/જનરલ કમિટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં સદર મિલ્કતની બી.યુ.પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મિલકત અંગેના વેરા, ટેક્ષ બીલો તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરિયા અંગે જે કોઈ વણવહેચાયેલ વરાડેપડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જીસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તવા તમામ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જીસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે એટલુજ નહિ પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના ના થાય ત્યાં સુધી અમો એકતરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તમો બીજીતારફ્વાળએ ચૂકવવાના રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

i. અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ ડી.વી.દેસાઈ, એડવોકેટનું તારીખ ૨૬/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજનું લીધેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીય અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પૂર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

ii. સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ શરુ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક્તરફવાળાએ લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે. તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે અમો એકતરફવાળાએ મેળવીને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવાની છે.

iii. સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફીકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

iv. સદર યોજના પૂર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જરૂરી પરવાનગી કલેકટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

v. અમો એકતરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી. અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.

સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ તથા હાલના આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો મુજબ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો બીજીતરફવાળાને સોપીશું તેમજ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને રેરાના કાયદા મુજબ સોપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એકતરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે. જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાળે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાનો રહેશે.

સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજ દિન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે. તેમજ બી.યુ.પરમીશન સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

સદર મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજ દિન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી અર્ધસરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

i. સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો

રહેશે એટલુંજ નહિ પરંતુ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરશન, ઈલેક્ટ્રીસીટી કંપની તેમજ લાગુ પડતી લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

ii. તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતમાં કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરુધ્ધની કોઈજ પ્રવુતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ, તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઇ જતા નુકશાન થાય તેમ છતા આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નીર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળા બંધનકર્તા રહેશે.

iii. સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહિ તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નીતિ-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહિ અને વખતો વખતા બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો

રહેશે તેમ છતા તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાઆ કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમોએકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સંહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

iv. વધુમાં સદર મિલ્કતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઇપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહિ એટલુંજ નહિ પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઇપણ સભાસદ કરી શકશે નહિ તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલિકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહિ કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહિ કે તેઓની માલિકની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ , પાઈપલાઈન તથા ઈલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દીવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહિ અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળા તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહિત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

v. વધુમાં દરેક દુકાન/ઓફીસ વેચાણ લેનારાઓએ તેમની દુકાન/ઓફીસની આગળ ભાગે અન્ય કોઈને નડતરરૂપ ન થાય તે રીતે પોતાનું બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારની દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઇપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નીઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહિ તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે.

vi. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટના બહારી દીવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહિ કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહિ.

vii. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહિ અને કરો કરવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

viii. વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ સક્ષમ ઓથોરીટીએ જે મુજ્બ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતેજ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.

ix. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટના માટે જે કોઈ ઇલેક્ટ્રિક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઇલેક્ટ્રિક કંપની પાસેથી લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણેજ સદર ફ્લેટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતા જો તમો બીજીતરફવાળાને ફ્લેટ માટે આપવામાં આવેલ લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઇલેક્ટ્રિક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજુરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી

લેવાની રહેશે તેમ છતા તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

x. વધુમાં કુત્રિમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભૂકંપ, આગ, યુદ્ધ, આંતરિક ધમાલ, અતિવૃષ્ટિ જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વીમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રીમીયમ અંગે વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય તેવું કોઈ કુત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહિ.

xi. સદર મિલકતના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહિ કે સદર મિલ્કતની આજુબાજુ કચરો ફેકવાનો રહેશે નહિ અને સદર સ્કીમમાં હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલુંજ નહિ પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કુત્ય કરવાના રહેશે નહિ.

xii. સદર મિલકત અંગે ભરવું પડતું મેઇન્ટેન્સી, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જયારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નીતિનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના

માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેન્ટેનન્સી ચાર્જીસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

xiii. ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જીસ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, વીમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજીતરફવાળા ભરવાના રહેશે અંતે તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહિ.

xiv. વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહિ તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઇપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહિ અને તેમાં એકતરફવાળાનો હક્ક, હિત, હિસ્સો ચાલુ અને અબાધિત રહેશે.

xv. વધુમાં બીજીતરફવાળા તેમના પરિવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દિન ૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખિતમાં એકતરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વીકારશે અને જો તે સુચનો સ્વીકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વીકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખિત જાણ એકતરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાના મજૂરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એન્જીનીયરો સાથે ક્યારેય પણ કોઈ વાદ-વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહિ કે તેમની સાથે સદર મિલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહિ.

xvi. વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ દુકાન/ઓફીસ/ફ્લેટના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલું જ નહિ પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસેલીટીઝ જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપી દાવા દુવી કરી શકશો નહિ અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ,૨૦૧૬ ના નીતિ નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેંક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

વધુમાં સદર મિલકતનીતમા વેચાણ કીંમત અને અન્ય ચાર્જિસ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફકત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કિમતના .... % વસુલ લઇ તમો બીજીતરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

વધુમાં એકતરફવાળાનીસદર બિલ્ડીંગમાં કોમન યુઝ માટે મુલાકાતીઓએ રાહ જોવાની જગ્યા, બેકઅપ ડી.જી. જનરેટર, ઇન્ટીગ્રેટેડ સિક્યુરીટી સિસ્ટમ, ફાયર સેફટી ઈત્યાદી જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઇડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાળા જે કોઈ સર્વિસ પ્રોવાઇડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા છે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઈ ચાર્જિસ એકતરફવાળા નક્કી કરે તે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે.

આ યોજનાની તમામ સગવડો જેવી કે માર્જિનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, ઇન્ટીગ્રેટેડ સિક્યુરીટી સિસ્ટમ, ફાયર સેફટી ઈત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહિ અને તે હરહંમેશા અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાનાઅન્ય સહ-માલિકો કે સહ કબજેદારો સાથે સહિયરે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ , ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટીખર્ચ આપવાનો તે વરાળે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરિયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરિયાની સગવડો તમામ મેઇન્ટેનન્સ નિયમિત તારીખે ચૂકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઇન્ટેનન્સ નિયમિત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલું જ નહિ સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને

આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજનાની અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઇલેક્ટ્રિક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઇક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહિ.

વધુમાં સદર યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજીતરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહિ અને એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કિંગ આપેલ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કિંગ તે પાર્કિંગ એરિયામાં જ કરવાનું રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કિંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેડ પાર્કિંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાના વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કિંગ એરિયામાં જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહિ કે તેમનો કોઈ હક્ક, હિત, હિસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહિ અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કિંગની જગ્યા એકતરફવાળાની માલિકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એકતરફવાળાને જ રહેશે અને એકતરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યાપ કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહિ.

સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચૂકવેલ હોય તો સદર ચેક ક્લીયર થયેથી જ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની ચૂકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.

વધુમાં આ બાનાખત કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે કે તેના અમલકારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલકારી કરવાની રહેશે જે અમો એકતરફવાળા અને તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે તેમજ એકતરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થે સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવી હશે કે તેમાં સુધારા વધારા કરવાના હશે તો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર સમજુતીથી લેખિતમાં કરવાનો રહેશે.

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

વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઇ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુધ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણવહેચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ

સભાસદોએજમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સંયુક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

વધુમાં સદર મિલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સર્વિસ ટેક્ષ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ (વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર , રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઇપણ ડાયરેક્ટ કે ઇન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે અહીં.

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

વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ-વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નીર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન લેવાના રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

~: પરિશિષ્ટ-૧ :~

ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે ખોરજની સીમના સર્વે નંબર- ૫૧૦, ૫૨૬, ૫૨૯, ૫૩૨ ની કુલ જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૩ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૨/૧ તથા ૮૨/૨ ની કુલ ૩૭૧૫૧ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૨/૧ ની ૨૦૬૫૧ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, તેની ઉપર આવેલ **“શાલીગ્રામ લેકવ્યુ”** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નંબર ___ ના ______ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર _____ ની આશરે _____ ચો.મી. અંદરનો(કાર્પેટ એરિયા) તથા _____ ચો.મી. બાલ્કની અને વોશ એરીયા મળી કુલ ______ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત.

~: પરિશિષ્ટ-૨ :~

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

બ્રોશરમાં દર્શાવ્યા મુજબ સ્પેશીફીકેશન તથા તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

તે બાબતનો બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય, બીનકેફે હાલતમાં મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમિનિસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ ..../૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

<u>એકતરફવાળા-લખી આપનાર:-</u>

શ્રીમાતે ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર LLP. એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર:-

પ્રફુલકુમાર વીરજીભાઈ કાછડીયા ....

<u>બીજીતરફવાળા-લખાવી લેનાર :-</u>

(૧) ....

(૨) ....

તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર

બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧) ....

(૨) ....

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

એકતરફવાળા ફોટોગ્રાફ અંગુઠાનું નિશાન

....

(...)

(શ્રીમાતે ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર LLP. એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટીકર્તા ભાગીદારી:- પ્રફુલકુમાર વીરજીભાઈ કાછડીયા, જેઓએ આ બાનાખતમાં સહી કરેલ છે.)

બીજીતરફવાળા ફોટોગ્રાફ અંગુઠાનું નિશાન

....

(...)

(... જેઓએ આ બાનાખતમાં સહી કરેલ છે.)