<u>બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮(સોલા)ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ ચાંદલોડીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫ પૈકી ના ૫/૧૦,૫/૧૧,૫/૨૩ ની સબ પ્લોટ નંબર-૬/બી ની ૩૫૬૪ ચોરસમીટર ની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' ના નામથી ઓળખાતી ની સ્કીમના "............... "બ્લોક માં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ /દુકાન નંબર-............ ની .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલા ....ચોરસમીટર ના હક્કો તથા સદરહુ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત નો બાનાખતનો કરાર.

<u>એકતરફવાળા</u> :- નિર્ણયનગર કો ઓપરેટીવ શોપીંગ કોમ્પલેક્ષ સોસાયટી લીમીટેડના વતી અને તરફથી

લખી આપનાર તેના ચેરમેન

મહેન્દ્ર વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ
ઉંમર વર્ષ-૫૭, ધંધો : વેપાર
રહેવાસી : ૯,જગનિર્માણ સોસાયટી, નવરંગ સ્કુલ પાછળ, નારણપુરા, અમદાવાદ

સેક્રેટરી
નિલેશ કાંતિલાલ પટેલ
ઉંમર વર્ષ-૫૦, ધંધો : વેપાર
રહેવાસી : નિર્ણયનગર કો.ઓ. શોપીંગ કોમ્પલેક્ષ, નિરણયનગર, ચાંદલોડીયા રોડ, અમદાવાદ
ફોર્મ નંબર-૬૦ ભરેલ છે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં " અમો" "એકતરફવાળા" અગર "લખી આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "લખી આપનાર" સોસાયટી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ચેરમેન સેક્રેટરીઓ, સભ્યો,વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા :-</u>
લખાવી લેનાર

(૧) ....
વર્ષ-......., ધંધો-.....
(PAN : ....)

(૨) ....
વર્ષ-........, ધંધો-......,
(PAN : ....)

બન્ને રહેવાસી : ....ના

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''તમો'' ''બીજીતરફવાળા'' અગર ''લખાવી લેનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''લખાવી લેનાર'' તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>ત્રીજીતરફવાળા :-</u>
ડેવલોપર

વી એસ એફ પ્રોજેક્ટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ-દુકાન નંબર-૫૬, નિર્ણયનગર કો-ઓ.શોપીંગ કોમ્પલેક્ષ, નિર્ણયનગર, ચાંદલોડીયા રોડ, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર આકાશ અરવિંદભાઈ પટેલ વર્ષ-૩૯, ધંધો-વેપાર

(PAN :AMEPP 0400F)

રહેવાસી : ૧૭/બી, વિજય કોલોની, સરદાર પટેલ કોલોની ન જીક, નારણપુરા,અમદાવાદના

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''અમો'' ''ત્રીજીતરફવાળા'' અગર ''ડેવલોપર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''ત્રીજીતરફવાળા''ભાગીદારી પેઢી તથા તના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો , વહીવટકર્તા, ઓથોરાઈઝ સીગ્નેટરી ,એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જત :-</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮(સોલા)ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ ચાંદલોડીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫ પૈકી ના ૫/૧૦,૫/૧૧,૫/૨૩ ની સબ પ્લોટ નંબર-૬/બી ની ૩૫૬૪ ચોરસમીટર ની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' ના નામથી ઓળખાતી ની સ્કીમના "............ " બ્લોક માં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ /દુકાન નંબર-............. ની .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ

રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલા ....ચોરસમીટર ના હક્કો તથા સદરહુ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન'' અથવા ''સદરહુ મિલકત'' અથવા ''સદરહુ યુનીટ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

સદરહુ ગામ મોજે :ચાંદલોડીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫ પૈકી ના ૫/૧૦,૫/૧૧,૫/૨૩ ની સબ પ્લોટ નંબર-૬/બી ની ૩૫૬૪ ચોરસમીટર ની બીનખેતીની જમીન નિર્ણયનગર કો ઓપરેટીવ શોપીંગ કોમ્પલેક્ષ સોસાયટી લીમીટેડની ચાલતી આવેલી.

સદરહુ નિર્ણયનગર કો ઓપરેટીવ શોપીંગ કોમ્પલેક્ષ સોસાયટી લીમીટેડ એ ગુજરાત સહકારી મંડળીઓ નો કાયદો -૧૯૬૧ નીચે અનુક્રમ નંબર- ઘ/૧૯૭૩૧ તારીખ ૨૧.૯.૨૦00 ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ સોસાયટી છે.

સદરહુ સોસાયટીએ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાની તમામ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવીને, પ્લાન મંજુર કરાવીને રસ્તા તથા માર્જીન મુકી "નિર્ણયનગર શોપીંગ સેન્ટર " નામની દુકાનો/યુનીટોની સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ તથા શેરફાળો, બાંધકામ ફાળો, વહીવટીફાળો વિગેરેની રકમો ઉઘરાવીને સદરહુ સ્કીમના યુનીટો જુદી-જુદી વ્યક્તિ, પેઢી, સંસ્થાને અલોટમેન્ટ થી ફાળવેલ.

સદરહુ "નિર્ણયનગર શોપીંગ સેન્ટર" નામની સ્કીમનું બાંધકામ જુનુ થઈ ગયેલ હોવાથી તેના રીપેરીંગમાં ઘણો ખર્ચ થાય તેમ હોવાથી તથા હાલના એફ.એસ.આઈ પ્રમાણે વધારે બાંધકામ મળતું હોવાથી એકતરફવાળા સોસાયટી ના તમામ સભ્યો દ્વારા હયાત બાંધકામ દૂર કરી તે જગ્યાએ નવી દુકાનો,ઓફીસો તથા ફલેટો બાંધવાનું નક્કી કરેલું અને તે માટે ડેવલોપર તરીકે ત્રીજીતરફવાળા યાને કે વીએસ એફ પ્રોજેક્ટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી ની નિમણુંક કરવાનું નક્કી કરેલ અને તે રીતે સદરહુ સ્કીમનું રીડેવલપમેન્ટ કરવાનું એકતરફવાળા સોસાયટીના સર્વે સભ્યોએ નક્કી કરેલ જે અંગે તારીખ ૨૬.૨.૨૦૨૩

તથા ૨૮.૨.૨૦૨૩ ના રોજ સોસાયટી ની જનરલ મીટીંગમાં ઠરાવ સર્વાનુમતે પસાર કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા એ સદરહુ જમીન રીડેવલપ કરવા સારૂ વી. એસ. એફ. પ્રોજેક્ટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી યાને કે ત્રીજીતરફવાળા ને સત્તા અને અધિકાર આપેલ. જે અંગેના ડેવલપમેન્ટ કરાર (એગ્રીમેન્ટ) તારીખ ૨૦.૭.૨૦૨૩ નારોજ મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર, અમદાવાદ-૮ (સોલા)ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૮૮૩૭ થી નોંધાયેલ અને ત્યારથી સદરહુ જમીન ડેવલપ કરવાના હક્કો ડેવલપમેન્ટ કરારની શરતો મુજબ ત્રીજીતરફવાળા ને પ્રાપ્ત થયેલ જે મુજબ ડેવલપરે સંમતિપત્ર/ થયેલ સમજુતી મુજબ કુલ ૬૪ સભ્યોને નવી સ્કીમ માં નવા યુનીટ જૂના યુનીટ ના બદલામાં બાંધીને આપવાના છે અને બાકીના વધારાના યુનીટો ત્રીજીતરફવાળાની સુચના અનુસાર એકતરફવાળાએ યુનીટ ખરીદવા ઈચ્છતી વ્યક્તિને એલોટમેન્ટના લેખથી એલોટ કરવાના રહેશે.

ત્યારબાદ સોસાયટીએ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારું ના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ., જેની રજાચીઠ્ઠી બ્લોક એ, બી,સી ની જેનો નંબર-૦૮૧૯૧/૦૫૦૪૨૩/એ૭૩૭૦/આરઓ/એમ૧ તારીખ ૨૬.૧૦.૨૦૨૩ ના રોજ આપેલ છે.

અમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ બિનખેતીની જમીન ઉપર ઉપરોક્ત મેળવેલ મંજુરીઓ તથા પાસ થયેલ પ્લાનોને આધિન "એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ" એ નામની રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ સારું ના યુનીટો ની સ્કીમનું બાંધકામ શરુ કરેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ ૭-૩-૨૦૨૪ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-PR/GJ/AHMEDABAD CITY/Ahmedabad Municipal Corporation /MAA13087/070324/311227 થી કરાવેલ છે.

ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારું ના રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરેલ., તથા રજાચીઠ્ઠી -૦૬૨૬૯/૦૫૦૪૨૩/ એ૭૩૭૦/આરઓ/એમ૧ તારીખ ૩.૧૨.૨૦૨૪ ના રોજ આપેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની રીવાઈઝ નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ .... ના રોજ અનુક્રમ નંબર-............................ થી કરાવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમના બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન અંગેની માહિતી અમો ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે. જે અંગેની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ તમારા એન્જીનીયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. જે આ સાથે ''પરિશિષ્ટ-બી'' તરીકે જોડેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ સુદેવી એસ રાવલ, એડવોકેટ, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ, તપાસી લેવડાવેલ અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાં સદરહુ ફલેટ/દુકાન વેચાણ આપવા સારુંની વિનંતી કરેલી. જે વિનંતી એકતરફવાળાએ માન્ય રાખી સદરહુ ફલેટ/દુકાન આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો અને સમજુતી અનુસાર વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ .... Lkk hks y Lkw{ Lktçkh- ....થી કરાવેલ છે. જેની નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર આ સાથે ''એનેક્ષર-એ''થી સામેલ રાખેલ છે.

આમ સદરહુ જમીન ઉપર જરૂરી તમામ પરવાનગી-મંજુરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ દુકાનો,ઓફિસો, ફલેટો, રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પાર્કીંગ, માર્જીન, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ વોટરટેંક, સેનેટરી બ્લોક, ડ્રેનેજની સગવડો સવલતો રાખી ઉપરદળનું

બાંધકામ શરુ કરેલ છે અને જે સમગ્ર સંકુલને ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ''નામ આપવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતા કરારમાં ''સદરહુ સંકુલ'' અગર ''સદરહુ સ્કીમ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' ના નામથી ઓળખાતી ની સ્કીમના "................ " બ્લોક માં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ /દુકાન નંબર-............. ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલા ....ચોરસમીટર ના હક્કો તથા સદરહુ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ''ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત રૂા............................/- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેમાં ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં ભરવાની રકમોનો સમાવેશ થતો નથી, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આજરોજ આ બાનાખત કરીએ છીએ જેની શરતો અને સમજુતીઓ નીચે મુજબ છે.

શરતો અને સમજુતીઓ

(૧) સદરહુ ફ્લેટ/દુકાન નંબર- .... ની મિલકત રૂા............/- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને સદરહુ યુનીટ વેચાણ લેવાનું બીજીતરફવાળાએ મંજુર કરેલ હોઈ, ભવિષ્યમાં તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનાં નથી અને તે રીતની સંપૂર્ણ સ્પષ્ટતા સાથે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં ફલેટ/દુકાન નું હયાત બાંધકામ તથા સદરહુ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક તથા ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' ની સહિયારી સગવડતાઓ જેવી કે લીફ્ટ, પેસેજ, પગથીયા, ધાબુ, રોડ, પાણીના કનેકશનો, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેટ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન પ્લોટ તથા અન્ય સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકત વિગેરે તમામના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકોનો સમાવેશ થાય છે.

(૨) સદરહુ યુનીટ ની નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ

કોર્પોરેશનનો ચાર્જ, ટોરેન્ટ પાવરનો ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી.,સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ હાલના તથા વખતો વખતના સરકારી, અર્ધ-સરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા ની રહેશે.

(૩) આ બાનાખતનાં બાનામા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

<u>અવેજ ચુકવ્યાની વિગત</u>

રૂા........................./-	(અંકે રૂપિયા ....પુરા) તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને તારીખ.............. ના રોજના ....બેંક ના ચેક નંબર ..../રોકડે થી ચુકવેલ છે.

રૂા........................./-	અંકે રૂપિયા .... પુરા

એ રીતે રૂા........................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)તમો બીજીતરફવાળો અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલ છે જે રકમ વેચાણ અવેજની કુલ કિંમતમાંથી મજરે ગણવાની રહેશે. સદરહુ ફલેટ/દુકાનનો બાકીનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ <u>આજથી ....(...........) માસમા ચુકવી આપવાનો રહેશે. પરંતુ જો બીજીતરફવાળાએ બેંક લોન લેવાની હશે તો બીજીતરફવાળો બેંક માંથી લોન ....(.........)માસમા મેળવી લેવાની રહેશે</u> અને સદરહુ ફલેટની પૂર્ણ કિંમત ચુકવી દેવાની રહેશે જે બાનાખતની મુખ્ય શરત છે. સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેના તમામ દસ્તાવેજ પુરાવાઓ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે તથા બીજીતરફવાળાએ તેમના કાયદાકીય નિષ્ણાત એડવોકેટ મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અંગેની મંજુરીઓ પણ બીજીતરફવાળાએ

તેમના એન્જીનીયર્સ પાસે જોઈ તપાસી લીધેલ છે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા એ સદરહુ ફલેટ/દુકાન વેચાણ લેવા સારુ એકતરફવાળાને જણાવેલુ. સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગે કે બાંધકામની મંજુરી અંગે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા કે તકરાર લેવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી.

(૪) (એ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ ફલેટ/દુકાન નું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર કારપેટ એરીયાનું છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(બી) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ ફલેટની સાથે આવેલ ૧ બાલ્કની/વરંડો કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(૫) આ બાનાખતથી સદરહુફલેટ/દુકાન નો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલો નથી પરંતુ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બાંધકામ પૂર્ણ થયે થી બી.યુ.પરમીશન મળ્યા પછી સોંપવાનો છે.

(૬) સદરહુ સ્કીમનુ બાંધકામ અમો ત્રીજીતરફવાળાએ ૩૧-૧૨-૨૦૨૭ સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું છે તથા કબજો સોંપવાનો છે પરંતુ જો કોઈ કુદરતી આફત જેવી કે પુર, ભુકંપ, કોરોના મહામારી કે પેન્ડેમીક જેવા સંજોગોમા, વાવાઝોડુ, વરસાદ કે માલસામાન ન મળવાના કારણે બાંધકામ પૂર્ણ ન થાય તો મુદતમાં આપોઆપ વધારો ગણાશે.

(૭) સદરહુ સ્કીમનું મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળા સોસાયટી દ્વારા કરવામાં આવશે તથા સદરહુ સ્કીમમાં વેચાણ રાખનાર તમામ સભ્યોએ સદરહુ સોસાયટીના સભ્ય બનાવાનું રહેશે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ ''સોસાયટી'' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૮) સદરહુ સ્કીમનું નામ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' રાખવામાં આવેલ છે, જે નામ બીજીતરફવાળા કે અન્ય યુનીટ હોલ્ડરો બદલી શકશે નહિ.

(૯) ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બાંધવામા આવેલ ''એસ વી એસ હીસ્ટ્રી'' સ્કીમના

અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનએ પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી બીજીતરફવાળાએ જોયેલ છે તથા તપાસેલ છે. ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ‘‘એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ’’ ના નામથી ઓળખાતી ની સ્કીમના "............... " બ્લોક માં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ /દુકાન નંબર-............. ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલા ....ચોરસમીટર ના હક્કો તથા સદરહુ ‘‘એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ’’ ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. અમો એકતરફવાળાએ તથા ત્રીજીતરફવાળાએ યુનીટ ધારકોને વગર વહેંચાયેલી યુનીટના બાંધકામનાં ક્ષેત્રફળ અનુસારની જમીનનુ વેચાણ કરેલ છે. આમ વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનુ વેચાણ કરેલ હોઈ કોઈપણ જમીનનો સ્વતંત્ર હિસ્સો બીજીતરફવાળાને મળવાપાત્ર નથી. વળી દરેક યુનીટ ની કિંમત ફલેટની સ્થિતિ (સીચ્યુએશન) તથા યુનીટના સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર યુનીટ ની કિંમતમા ફેરફાર થઈ શકે છે. જે હકિકત બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતીથી સદરહુ ‘‘એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ’’ ના નામથી ઓળખાતી ની સ્કીમના "............... " બ્લોક માં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ /દુકાન નંબર-............. ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલા ....ચોરસમીટર ના હક્કો તથા સદરહુ ‘‘એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ’’ ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧૦) ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ ‘‘એસ વી એસ હીસ્ટ્રીઝ’’ નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગનાં બાંધકામ સારું જે આર્કીટેકટો સ્ટ્રકચરલ એન્જીનિયરો, કોન્ટ્રાકટરો, ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તે અંગેની તમામ માહિતી બીજીતરફવાળાએ મેળવેલ છે તેમજ બાંધકામ અંગેના ત્રીજીતરફવાળા સાથે જે કોઈ કરાર, લખાણો થયેલ છે તેનાથી બીજીતરફવાળા માહિતગાર છે તથા તેવા તમામ લખાણો બીજીતરફવાળાએ બિનશરતી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧૧) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો

તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ. સદરહુ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનીટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ સોસાયટીની માલીકી ની રહેશે અને તે અંગે સોસાયટી તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવા સારું સહી લખાણની જરૂર પડ તે કરી આપવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ યુનીટ હોલ્ડરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૨) સદરહુ મિલકતનો કબજો ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને સોંપે ત્યાં સુધીના તમામ પ્રકારના વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચાઓ જેવા કે મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ, પાણી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટી ચાર્જીસ વિગેરે એકતરફવાળાએ ભરવાના છે.

(૧૩) સદરહુ સ્કીમના બાંધકામમાં હયાત કાયદાકીય છુટછાટોને લીધે કે ચાલુ સ્કીમ દરમ્યાન કાયદાકીય ફેરફારને લીધે મળતી વધારાની છુટછાટો અનુસાર સ્કીમમાં મોટા ફેરફાર કરવા પડે તો સ્કીમના સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર્સ તથા આર્કીટેક્ટની સુચના અને સંમતિ અનુસાર તેવા ફેરફારો કરવાના હક્કો ત્રીજીતરફવાળાના રહેશે પરંતુ તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ યુનીટના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર ત્રીજીતરફવાળાતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ યુનીટના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થતો હશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાની સંમતિ લેવાની રહેશે.

(૧૪) અમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના પ્રોજેક્ટ ઉપર જરૂરી કાયદાકીય વર્ક ઈન્સ્યોરન્સ લેવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે. જે અંગેની માહિતી તમો બીજીતરફવાળા આપેલ છે. જે હકીકત તમો બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧૫) ત્રીજીતરફવાળા જો સમયસર સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને ન આપી શકે તો બીજીતરફવાળા કોઈપણ કારણ વગર સદરહુ મિલકત અંગે બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ રકમ વ્યાજસહિત

પરત માંગવા હક્કદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા વહીવટી ખર્ચની રકમ બાદ કર્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ SBI MCLR + 2 % રકમ નક્કી થયેલ વ્યાજસહિત પરત ચુકવશે પરંતુ તેમ છતાં જો બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગતા હશે તો ત્રીજીતરફવાળાસદરહુ મિલકતનો કબજો જ્યાં સુધી ન સોંપે ત્યાં સુધીના સમય માટે પ્રત્યેક માસનું બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર SBI MCLR + 2 % નું વ્યાજ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. જેની એકતરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧૬) સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ, સહીયારી બાંધકામવાળા મિલકત તથા સહીયારી જમીનનાનું મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળા સોસાયટી દ્વારા કરવામાં આવશે અને સોસાયટીના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે અને સોસાયટીના નિતિ-નિયમોનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે પરંતુ જો સદરહુ સોસાયટીના નિતિ-નિયમોનું પાલન કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ-બાતલ ગણાશે અને ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળાવહીવટી ખર્ચ તથા નુકશાનની રકમ કાપી બાકી રહેતી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનીટ પેટે ચુકવેલ રકમ વગર વ્યાજે પરત કરશે. જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ.

(૧૭) સદરહુ મિલકતના બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો ત્રીજીતરફવાળાને આ સાથે જોડેલ ''એનેક્ષર-બી''માં દર્શાવ્યા અનુસાર બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે જો બીજીતરફવાળા દ્વારા વેચાણ અવેજની રકમ વહેલી ચુકવવામાં આવે તો તેવી વહેલી ચુકવેલ રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપવાનુ રહેશે પરંતુ જો બીજીતરફવાળા ''એનેક્ષર-બી''માં દર્શાવ્યા અનુસાર હપ્તા ચુકવવામાં કસુર કરે નિષ્ફળ જાય તો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ બીજીતરફવાળાએ તેવી SBI MCLR + 2 % રકમો ના વ્યાજસહિત ચુકવવાની રહેશે અને તેમ છતાં બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ન ભરે તો ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને માસ-૧ (એક)ની નોટીસ આપી સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ કેન્સલ કરી શકશે અને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બુકીંગની રકમમાંથી વ્યાજની રકમ કાપી, બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરી શકશે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ઉપર બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો છે તેવી

કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૮) સદરહુ સ્કીમનું ''બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન'' મળી ગયા બાદ માસ-૧ (એક)માં બાકીનો વેચાણ અવેજ સ્વકારી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ /અલોટમેન્ટનો લેખ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા એ બીજીતરફવાળાને કરી આપી, સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે અને તે અંગેના તમામ જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ ત્રીજીતરફવાળા એ બીજીતરફવાળાને સોંપવાના રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મિલકતનો કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને ૧ (એક) માસમાં સોંપવામાં આવે પરંતુ સદરહુ મિલકતનો બીજીતરફવાળા બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદરહુ મિલકતનો કબજો ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી ન મેળવી લે અગર તો મેળવવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પણ સદરહુ મિલકતના બી.યુ. પરમીશન મળેથી ૧ (એક) માસ બાદથી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૨૦) સદરહુ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું સંપૂર્ણ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફલેટના નક્કી કરેલા ક્ષેત્રફળમાં આશરે ૩ %થી વધારો ક્ષેત્રફળનો ઘટાડો થાય તો તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળાએ ઘટેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારની બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ૯% ના વ્યાજસહિત બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની રહેશે.

(૨૧) પ્રમોટર યાને કે ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને નીચે પ્રમાણે રજુઆત કરે છે અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧) પ્રોજેક્ટના અમલીકરણ માટે, પ્રમોટર, આ સમજુતીના માલીકી હક્ક અહેવાલ માં જાહેર કર્યા પ્રમાણે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં સ્પષ્ટ અને વેચાણપાત્ર માલીકી હક્ક ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીન પર વિકાસ કાર્ય કરવાના જરૂરી હક્ક ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની કબજો પણ ધરાવે છે.

(૨) પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે, પ્રમોટર કાયદેસર ના હક્ક ધરાવે છે અને તે અંગે

સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસેથી જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે અને પ્રોજેક્ટનું વિકાસ કાર્ય પુરું કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી મંજૂરી ઓ મેળવશે.

(૩) માલીકી હક્કના અહેવાલ માં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર કોઈ બોજો નથી.

(૪) માલીકી હક્કના અહેવાલ માં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ ના સબંધમાં કાયદાની કોઈ અદાલત સમક્ષ, કોઈ દાવો અનિર્ણીત નથી.

(૫) પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ મકાન/વિંગ ના સબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે અસ્તિત્વમાં છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ મકાન/વિંગ ના સબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોને આપનાની તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન, મકાન/વિંગ અને સહીયારા (કોમન) વિસ્તારોના સબંધમાં લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પ્રમોટરે હંમેશા પાલન કરેલ છે અને કરવુ જોઈએ.

(૬)પ્રમોટરને આ સમજુતી કરવાનો હક્ક છે અને જેનાથી અહી ઉભા કરેલા એલોટીના હક્ક, માલીકી હક્ક અને હિતસબંધને પ્રતિકૂળ અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કે કામકાજ તેણે કરેલ નથી અથવા કરવામાં ચૂક કરેલ નથી.

(૭) પ્રમોટરે, આ સમજૂતી હેઠળના એલોટીના હક્કને કોઈપણ રીતે અસર થાય તેવા, પ્રોજેક્ટ અને સદરહુ(ફ્લેટ/દુકાન) સહિત પ્રોજેક્ટની જમીન ના સબંધમાં, કોઈ વ્યક્તિ અથવા પક્ષકાર સાથે,વેચાણની કોઈ સમજૂતી અને/અથવા વિકાસલક્ષી સમજૂતી અથવા બીજીકોઈ સમજૂતી/ગોઠવણ કરેલ નથી.

(૮) પ્રમોટર એ બાબતનું સમર્થન કરે છે કે આ સમજૂતીમાં દર્શાવવા માં આવેલ હોય તેવી કોઈપણ રીતે સદરહુ (ફ્લેટ/દુકાન)ને વેચવા પર, પ્રમોટર પર કોઈપણ રીતે પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવેલ નથી.

(૯)એલોટીના એસોસીએશન સાથે માળખાનો માલીકી ફેર-ખત કરતી વખતે, પ્રમોટરે, માળખાના સહીયારા (કોમન) વિસ્તારોનો કાયદેસરનો, ખાલી, શાંતિપૂર્ણ, ભૌતિક કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપવો જોઈશે.

(૧૦) પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટ ના સબંધમાં ચૂકવવાના સરકારી લેણાં, કરવેરા, ચાર્જીસ, અને વેરા, અને બીજા નાણાં, લેવાપાત્ર, કર, વેરા, પ્રીમીયમ, નુકશાન અને /અથવા દંડ અને બીજા ખર્ચ,સક્ષમ સત્તા મંડળો ને યોગ્ય રીતે ચૂકવેલા છે અને તે ચૂકવવાનું અને અદા કરવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) માલીકીહક્કના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય (સદરહુ મિલકતના સંપાદન અથવા માંગણી માટેની કોઈ નોટિસ સહિત) પ્રોજેક્ટની જમીન અને /અથવા પ્રોજેક્ટ ના સબંધમાં, સરકાર અથવા કોઈ બીજા સ્થાનિક મંડળ અથવા સત્તામંડળની કોઈ નોટિસ અથવા કોઈ વૈધાનિક કાયદા, સરકારી વટહુકમ,જાહેરનામા પ્રમોટરને મળેલા નથી અથવા તેમના ઉપર બજાવવામાં આવેલા નથી.

(૨૨) સદરહુ ફ્લેટના વેચાણ બાદ ૫(પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે ત્રીજીતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકતમાં ઈન્ટીરીયલ કામ કરવામાં આવે કે તોડફોડ કરવામાં આવે કે સતત સ્ટ્રચરને હેમરીંગ કરવામાં આવે કે કોઈ યુનીટ હોલ્ડર દ્વારા સહિયારી વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે યુનીટ ના સ્ટ્રક્ચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહિતની જવાબદારી જે તે યુનીટ હોલ્ડરની રહેશે અને બીજીતરફવાળા તે અંગે ત્રીજીતરફવાળા કે એકતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી ત્રીજીતરફવાળા કે એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(૨૩) સદરહુ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફલેટ/દુકાન નું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬(રેરા) પ્રમાણે કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ ફલેટ/દુકાન ની મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઈ સદરહુ ફલેટ/દુકાન નો બિલ્ટઅપ એરીયા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર .... ચોરસમીટર

છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવશે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ બાનાખતના કરારમાં કરવામાં આવેલ છે.

(૨૪) સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને એક જ યુનીટ તરીકે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનીટના બે ભાગ કરવાના નથી કે હયાત બારી-બારણાં તથા સદરહુ મિલકતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહિ કે સદરહુ મિલકતમાં અન્ય જગ્યામાં બારી-બારણાં મુકી શકશે નહિ કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરાં પાડી શકશે નહિ.

(૨૫) સદરહુ જમીન ઉપર ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' નામથી ઓળખાતું જે બિલ્ડીંગ બાંધવામાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગનાં દરેક ફલોર ઉપર જવા આવવા માટે દાદરા અને પેસેજ મુકવામાં આવેલ છે અને દાદરા અને પેસેજોની જગ્યા બીજીતરફવાળાએ હંમેશ માટે ખુલ્લી રાખવાની છે અને તે દાદરા અને પેસેજોની ખુલ્લી જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ચીજવસ્તુઓ મુકવાની નથી તેમજ અન્ય માલિકોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના અન્ય સભ્યો સાથે હળીમળીને રહેવાનું છે અને જો તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય સભ્યો સાથે મતભેદ કે તકરારો ઉભી થાય તો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભ્યોએ અંદરોઅંદર સમાધાન કરવાનું રહેશે અને અંગે અમો ત્રીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ. જેની તમો બીજીતરફવાળા પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૨૬) વધુમાં અમો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ ફલેટ/દુકાન સાથે અન્ય યુનીટ પણ સદરહુ ફલેટ/દુકાન ને અડીને બાંધવામાં આવનાર છે. તેથી તે દિવાલો સહિયારી અને સહમાલિકીની ગણાશે અને તેવા સહિયારી દિવાલમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી બાકોરુ પાડવાનું નથી તેમજ સદર બાંધકામને અન્ય બાંધકામથી અલગ પાડવાની માંગણી કરવાની નથી તેમજ આજુબાજુની દિવાલો ઈલેકટ્રીક કનેકશન, વોટર કનેકશન, ડ્રેનેજ કનેકશન, પીલરો કે બિલ્ડીંગનાં અન્ય કોઈ બાંધકામને નુકશાન થાય કે હાની થાય તેવું કૃત્ય કરવું કે કરાવવાનું નથી.

(૨૭) વધુમાં ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ બાંધકામવાળી મિલ્કતની બી.યુ. પરમીશન એટલે કે બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન અમારા ખર્ચે અને જોખમે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનનાં નિતિ-નિયમો અનુસાર જરૂરી ફી ભરીને મેળવી આપવાની રહેશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈ પણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૨૮) અમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના બંધાયેલ સ્કીમ અન્વયે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન લાવી આપેથી ૧ (એક) માસમાં બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી કરાવી લઈ સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ ફલેટની બી.યુ. પરમીશન મળેથી તે અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટોના ખર્ચાઓ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, લીફ્ટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાર્કીંગ, લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્કો તથા ઓવર હેડ ટેન્કો ભરવાના ઈલેક્ટ્રીક પંપો, કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગનું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનીટોના માલીકો બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની જાણકારી બીજીતરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને કે એકતરફવાળા સોસાયટીના હોદ્દેદારો પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે તથા તેવી તમામ રકમોની માહીતી મેળવીને ચૂકવવાની છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો ત્રીજીતરફવાળા, કે સોસાયટીના હોદ્દેદારો બંધાલેયા નથી.

(૨૯) સદરહુ જમીન ઉપર બંધાયેલા ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' બિલ્ડીંગમાંની સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકત જેવી કે પાર્કીંગ, સીડીઓ, લીફટ, કંપાઉન્ડ વોલ, માર્જીન વિગેરે તથા સહિયારી સગવડતામાં સદરહુ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' બિલ્ડીંગમાં યુનીટ ખરીદનાર તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનીટના ખરીદનારાઓ સાથે સહીયારી વપરાશી હક્કો રહેશે સદરહુ સ્કીમના વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાના યુનીટના ક્ષેત્રફળ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાનો સદરહુ સ્કીમના સહીયારા બાંધકામ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ, અંડર ગ્રાઉન્ડ, ઓવર હેડ, પાણીની ટાંકી વિગેરેનો વપરાશી તથા સહીયારી સગવડતાઓના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો ઉમેરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટના ક્ષેત્રફળમાં જે નક્કી થયેલ છે તેટલા વધારાના બાંધકામનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો પ્રાપ્ત થાય છે. તે હકીકતની બીજીતરફવાળાએ ખાત્રી કરી / કરાવી લીધેલ છે અને તે હકીકત બીજીતરફવાળાને બીનશરતી કબુલ, મંજુર છે અને રહેશે. તે જરીતે ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' ની જમીનમાંનો વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો અન્ય યુનીટ હોલ્ડરો સાથે સહીયારો હોઇ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ જમીનનો સ્વતંત્ર હક્ક

બીજીતરફવાળા માંગવા હક્કદાર રહેશે નહી.

(૩૦) સદરહુ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' માં આવેલ પાણીની લાઈન, ગટર લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ થઈ શકે નહિ અને કોઈપણ સભ્ય આવું બાંધકામ કરશે તો તે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તેવું અનઅધિકૃત બાંધકામ જે તે સભ્યના ખર્ચે દુર કરી શકશે.

(૩૧) સદરહુ જમીન ઉપર ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગનો બાહ્ય દેખાવ યાને એલીવેશન કે કલરમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી અને સમગ્ર બિલ્ડીંગનો બાહ્ય દેખાવ અને એલીવેશન બગડે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવાનું નથી. સદરહુ યુનીટ નાં આંતરિક બાંધકામમાં ફેરફાર કરવા હોય તો સ્કીમના આર્કીટેક તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનિયરની મંજુરીથી કરવાનું રહેશે તથા ફેરફાર કરવાનો જે કાંઈ પણ ચાર્જ થાય તે એડવાન્સ ચુકવવાનો રહેશે.

(૩૨) સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ સારું કરવાનો છે તે સિવાય કોઈપણ કોમર્શીયલ, હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, કંપની ગેસ્ટ હાઉસ, ટ્રસ્ટની પ્રવૃત્તિ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિ, ડેરી-પાર્લર, કન્સલ્ટેશન, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, લેબોરેટરી, વિડીઓ ગેમ પાર્લર, બ્યુટી પાર્લર, સાયબર કાફે, ટ્યુશન અને કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસીસ એન્ડ રીપેરીંગ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃત્તિઓ સારું કરી શકશે નહિ.

સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફક્ત કોમર્શીયલ, તથા ધંધાકીય પ્રવૃત્તિઓ સારું કરવાનો રહેશે રહેણાંકના હેતુ સારું કરી શકશે નહિ.

(૩૩) સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ, સહીયારી બાંધકામવાળા મિલકત તથા સહીયારી જમીનના મેન્ટેનન્સ સારુ સદરહુ સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો એ એકતરફવાળા સદરહુ સોસાયટીના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે તે શરતે સદરહુ યુનીટ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરોની સોસાયટી સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ, સહીયારી મીલકત તથા સહીયારી જગ્યાના મેન્ટેનન્સ સારુ સદરહુ સ્કીમનાં મેઈન્ટેનન્સ પેટે તમો બીજીતરફવાળાએ પઝેશન સમય એકતરફવાળા સોસાયટી જે રકમ

નક્કી કરે તે રકમ સોસાયટી નાં નામે તમો બીજીતરફવાળાએ બીનશરતી રીતે ચુકવવાની રહેશે. સદરહુ સ્કીમનાયુનીટ હોલ્ડરો પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ નેશનલાઈઝ બેંકમાં ફીક્સ ડીપોઝીટ તરીકે મુકવામાં આવશે અને તેના વ્યાજમાંથી સદરહુ સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ કરવામાં આવશે પરંતુ જો વ્યાજની રકમમાંથી સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ ન થઈ શકે તો સોસાયટી નક્કી કરે તે રીતે દર મહીને માસીક મેઈન્ટેન્સની રકમ પણ કોઈપણ જાતના વાંધા કે તકરાર વગર ચુકવવાની રહેશે સદરહુ યુનીટની નક્કી થયેલ વેચાણ કીંમત ઉપરાંત ત્રીજીતરફવાળા નક્કી કરે તે ટોરેન્ટ પાવર તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ચાર્જીસ અંગે રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની છે તે રકમ પરત માંગવા કે તેનો હિસાબ માંગવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી તેમજ સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં વેચાણ કરો તો સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખનારે સદરહુ એકતરફવાળા સોસાયટીના નિતિ-નિયમો અનુસાર જે ટ્રાન્સફર ફી નક્કી કરવામાં આવે તે ટ્રાન્સફર ફી ભરવાની રહેશે.

(૩૪) સદરહુ યુનીટ અન્વયે દસ્તાવેજ તારીખ પછીના સરકાર અથવા કોર્પોરેશન અથવા અન્ય સરકારી ખાતા દ્વારા કોઈ નિયમોમાં ફેરફાર થાય અને તેના લીધે કોઈપણ પ્રકારનો વેરો અથવા ચાર્જીસમાં ફેરફાર કે નવા ટેક્ષ વિગેરે લાગે તો તે તમામ સભ્યો વચ્ચે સરખે ભાગે વહેચાશે અને તે આપવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૩૫) આ બાનાખતથી સદરહુ યુનીટ નો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો ત્રીજીતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલો નથી પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બી.યુ.પરમીશન મળ્યા બાદ સોંપવાનો છે. જો બીજીતરફવાળા આ બાનાખતની શરતોનું પાલન કરે નહિ તો આ બાનાખત આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે.ત્યારબાદ તમો બીજીતરફવાળા એ સદરહુ મિલકત ઉપર કોઈ હક્ક રહેશે નહિ તેમજ અમો ત્રીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતની તબદીલી કોઈપણ ત્રાહિત વ્યક્તિને ઈચ્છા મુજબ કરી શકીશું. જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા હક્કદાર રહેશે નહી અને બીજીતરફવાળા તેવી કોઈપણ કાર્યવાહીઓ કરશે તો તે રદ અને ગેરકાયદેસર ગણાશે અને તેને લીધે એકતરફવાળા કે ત્રીજીતરફવાળા ને કોઈ નુકશાન કે ખર્ચ ભોગવવો પડેશે તો તે તમામ નુકશાન તથા ખર્ચ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વસુલ કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૩૬) સદરહુ યુનીટના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, વેરાઓ જેવા કે પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, શિક્ષણ વેરો, એજયુકેશન સેસ, વિશેષધારો વિગેરે અમો ત્રીજીતરફવાળાએ ભરવાનાં છે અને ત્યારપછીનાં તમામ પ્રકારના ટેક્ષ તથા વેરાઓ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાનાં શીરે છે.

(૩૭) સદરહુ સ્કીમનુ પાર્કીંગ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપવાનું છે અને તે અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર નથી તે હકીકત બીજીતરફવાળા બીનશરતી કબુલ મંજુર રાખે છે. અમો ત્રીજીતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાતરી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ યુનીટ અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમો એકતરફવાળા કે ત્રીજીતરફવાળા એ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરેન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી, તેમજ સદરહુ યુનીટ અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ યુનીટ અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવા-દુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડિંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી.

(૩૮) સદરહુ યુનીટ ના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઈન્કમટેક્ષ એકટ હેઠળ પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબરની માહિતી પુરી પાડવાની છે તથા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેની ઝેરોક્ષ નકલ રજુ કરવાની છે. જો કોઈપણ પક્ષકારના ઈન્કમટેક્ષનો પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબર ધરાવતો ન હોય તો તેને કાયદા અનુસાર ફોર્મ નંબર-૬૦ ભરવાનું રહેશે તથા રહેઠાણ અંગેનો પુરાવો રજુ કરવાનો રહેશે. જો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.૫૦,૦૦,૦૦૦/-(અંકે રૂપિયા પચાસ લાખ) ઉપર હોયતો બીજીતરફવાળાએ ૧% ની ટી.ડી.એસની રકમ ત્રીજીતરફવાળાના કુલ વેચાણ અવેજમાંથી ભરવાની રહેશે.

(૩૯) સદરહુ યુનીટ વેચાણ સારું જે કાંઈ કાયદાકીય મંજુરીની જરુર પડે તે અમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમારા ખર્ચે મેળવવાની છે પરંતુ સદરહુ યુનીટનાં વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે તથા સદરહુ યુનીટ અન્વયે ભરવી પડતી જી.એસ.ટી.ની રકમનો ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ એ

ભોગવવાના છે.

(૪૦) સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ જો સંયુક્ત નામે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ હોય તો બીજીતરફવાળા પૈકી જે પ્રથમ નામ હશે તે નામ-સરનામે ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૪૧) સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં જો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કે ત્રીજીતરફવાળા વચ્ચે વાંધા તકરાર કે મતભેદ ઉભા થાય તો તેવા એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા કે ત્રીજીતરફવાળા પક્ષકારોએ સાથે મળીને તેનું ઉકેલ લાવવાનો રહેશે અને જો તેમાં નિષ્ફળ જાય તો ગુજરાત સરકાર દ્વારા રચવામાં આવેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીના નિતિ-નિયમ મુજબ સમાધાન લાવવાનું રહેશે.

(૪૨) આ બાનાખતનો વિશિષ્ટ અમલ કરાવી શકાશે તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવાદુવી કરવાના થાય તો તે અંગેની કોર્ટ-કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

ડેવલોપર ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઊભો કરશે નહીં:-

ડેવલોપર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ યુનીટ ગીરો મુકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઊભો કરશે નહીં,અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઊભો કરવામાં આવશે,તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામા ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર અલોટીના હક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

કરાર રદ કરવા બાબત:-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો,આવી જોગવાઈઓ ,તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી

જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

<u>વિવાદનું નિરાકરણઃ-</u>

પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને **RERA** સત્તામંડળને મોકલવાના રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૬૪૧૫.૨૦ ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ એસ આઈ **(FSI- Floor Space Index)** ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલભ્ય એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને ૯૬૨૨.૮૦ ચોરસમીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટ માંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૯૬૧૬.૬૭ ચોરસમીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને અલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના યુનિટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણને આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ યુનિટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

<u>(૪૩)</u> <u>સદરહુ યુનીટનું પુરેપુરુ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે.</u>

<u>-: પરિશિષ્ટ (એ) :-</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮(સોલા)ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ ચાંદલોડીયાની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫ પૈકી ના ૫/૧૦,૫/૧૧,૫/૨૩ ની સબ પ્લોટ નંબર-૬/બી ની ૩૫૬૪ ચોરસમીટર ની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ''ના નામથી ઓળખાતી ની સ્કીમના "............... " બ્લોક માં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ /દુકાન નંબર-............. ની .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલા ....ચોરસમીટર ના હક્કો તથા સદરહુ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' ના નામથી ઓળખાતા સંકુલની સહિયારી સગવડતાઓમાનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત

પુર્વ :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

સદરહુ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ''નામની સ્કીમના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ નોંધણી અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ :--:

પરિશિષ્ટ (બી) :-

સદરહુ ''એસ વી એસ હિસ્ટ્રીઝ'' નામની સ્કીમના બાંધકામની પરવાનગી, મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠીની નકલ :-

-: એનેક્ષર(સી) :-

સદરહુ યુનીટ નંબર-............. અન્વયે ચુકવવાની થતી વેચાણ અવેજની રકમની વિગત :-

એલોટીએ, આ કરાર કરવામા આવ્યો તે વખતે /પહેલા રૂા.................(અંકે રૂપિયા.............................પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦%(ટકા)થી વધુ નહીં)આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ ડેવલોપરને બાકી રહેલી રૂા.................(અંકે રૂપિયા.....................)ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૧) રૂા.................(અંકે રૂપિયા.............................પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૩૦ %(ટકા)થી વધુ નહીં) ડેવલોપરને કરાર કરવામા આવ્યા બાદ ચુકવવામા આવશે.

(૨)રૂા.................(અંકે રૂપિયા.............................પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૪૫ %(ટકા)થી વધુ નહીં) ડેવલોપરને, ઉપરોકત યુનીટ જયાં આવેલું છે, તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૩)રૂા.................(અંકે રૂપિયા.............................પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૭૦%(ટકા)થી વધુ નહીં) ડેવલોપરને, ઉપરોકત યુનીટ જયાં આવેલું છે, તે મકાન અથવા પાંખનું , પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૪)રૂા.................(અંકે રૂપિયા.............................પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૭૫ %(ટકા)થી વધુ નહીં) ડેવલોપરને, ઉપરોકત યુનીટની દિવાલો,,અંદર નું પ્લાસ્ટર,ફરસ, બારી-બારણાનુ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૫) રૂા.................(અંકે રૂપિયા.............................પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૮૦ %(ટકા)થી વધુ નહીં) ડેવલોપરને, ઉપરોકત યુનીટની સેનટરી ફીટીંગ્ઝ,દાદર, લિફટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૬) રૂા.................(અંકે રૂપિયા.............................પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૮૫ %(ટકા)થી વધુ નહીં) ડેવલોપરને, ઉપરોકત યુનીટ જયા આવેલું છે તે મકાન અથવા બહારનું પ્લમીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન,નોટરપ્રુફિંગ સાથે ની

ટેરેસનુ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૭) રૂા.................(અંકે રૂપિયા.............................પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૯૫ %(ટકા)થી વધુ નહીં) ડેવલોપરને, ઉપરોકત યુનીટ જયા આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફટ,પાંણી ના પંપ, વીજળીક જોડાણો ,વીજળીક, યાંત્રિક એને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વચાણખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય-નુ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૮) બાકીની રૂા.................(અંકે રૂપિયા.............................પુરા) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી યુનીટના એલોટીને સોંપવામા આવે ત્યારે ચુકવવામા આવશે.

એ રીતેનો બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે. જે અમો એકતરફવાળા સોસાયટીના હાલના તથા વખતો વખતના ચેરમેન, સેક્રેટરી,સભ્યો, વહીવટકર્તા, એટોર્નીઓ વિગેરે તથા ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતાના ભાગીદારો, વહીવટકર્તા, ઓથોરાઈઝ સીગ્નેટરીઓ,વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૨૫ નારોજ અમદાવાદ મધ્યે

એકતરફવાળા - લખી આપનાર :-
નિર્ણયનગર કો ઓપરેટીવ શોપીંગ કોમ્પલેક્ષ સોસાયટી
લીમીટેડના વતી અને તરફથી
તેના ચેરમેન
મહેન્દ્ર વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ --------------------------
સેક્રેટરી
નિલેશ કાંતિલાલ પટેલ --------------------------
ત્રીજીતરફવાળા-ડેવલોપર :-
વી એસ એફ પ્રોજેક્ટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

આકાશ અરવિંદભાઈ પટેલ

ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ તેમની સહી નીચે સહી કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

સાક્ષીઓ :-

(૧) ---------------------------

(૨) ---------------------------

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ

સહી	ફોટો	ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન

એકતરફવાળા - લખી આપનાર

નિર્ણયનગર કો ઓપરેટીવ શોપીંગ કોમ્પલેક્ષ સોસાયટી
લીમીટેડના વતી અને તરફથી
તેના ચેરમેન

મહેન્દ્ર વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ
સેક્રેટરી

નિલેશ કાંતિલાલ પટેલ

બીજીતરફવાળા - લખાવી લેનાર :-

ત્રીજીતરફવાળા-ડેવલોપર **:-**

વી એસ એફ પ્રોજેક્ટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

આકાશ અરવિંદભાઈ પટેલ