Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

–: કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર :–

<u>લખી આપનાર :–</u> એકતરફવાલા	નેહા ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો (૧) પ્રફુલભાઈ પુંજાભાઈ મકવાણા, ભારતીય નાગરિક, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર, ઉં. આ.પુખ્ત, રહેવાસી ૨૬, શ્રી પ્રભુ સોસાયટી, આઈ.ઓ.સી. રોડ, ચાંદખેડા, અમદાવાદ. (૨) મનોજભાઈ વિષ્ણુભાઈ પંચાલ, ભારતીય નાગરિક, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર, ઉં. આ. પુખ્ત, રહેવાસી ગામ દંતાલી, ગાંધીનગર. (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં લખી આપનાર અને અગર એકતરફવાલા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા છેલ્લા હયાત ભાગીદારોનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે)

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

<u>લખાવી લેનાર :–</u>
બીજીતરફવાલા

(૧). ....,
PAN :
AADHAR :
ભારતીય નાગરિક, ધર્મે હિન્દુ, ઉં.વ.પુખ્ત,

(૨). ....,
PAN :
AADHAR :
ભારતીય નાગરિક, ધર્મે હિન્દુ, ઉં.વ.પુખ્ત,
બંને રહેવાસી ....
....

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં લખાવી લેનાર અને અગર બીજીતરફવાલા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે, જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા લખાવી લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાલા)

–: જત્ત :–

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ ઝુંડાલની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર–૪૧૧/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦–૪૫–૫૩ યાને ૪૫૫૩ ચો.મી. વાળી જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૬૯ (ચાંદખેડા–ઝુંડાલ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરતાં ફાળવવામાં આવેલ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૯૬ ની ૨૭૩૨ ચો.મી. ની રહેણાંકના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ " **નીલકંઠ હાઈટસ્** " ના નામથી ઓળખાતી મીલ્કત લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી ભોગવટાની આવેલી છે.

(૨) મજકુર સરવે નબંર–૪૧૧/૧ ની ૪૫૫૩ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૬૯ (ચાંદખેડા–ઝુંડાલ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૯૬ ની ૨૭૩૨ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ અને મજકુર જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારુ અરજી કરતાં મે. ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, ગાંધીનગરના તારીખ ૧૮ માહે ઓકટોબર સને ૨૦૧૪ ના રોજ હુકમ નંબર એલએકયૂ / તત્કાલ / બિ. ખે. / એસ.આર. / ૫૨ / ૧૪ / વશી ૩૭૧૩ થી ૨૬ / ૨૦૧૪ થી રહેણાંકના હેતુ સારુ બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે., અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર–૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર ૭૬૧૩ થી તારીખ ૨૦ માહે ઓકટોબર સને ૨૦૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે., જે નોંધ તારીખ ૧૫ માહે ડીસેમ્બર સને ૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરાવામાં આવેલ છે.

(૩) મજકુર સરવે નબંર–૪૧૧/૧ ની ૪૫૫૩ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૬૯ (ચાંદખેડા–ઝુંડાલ–ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૯૬ ની ૨૭૩૨ ચોરસમીટર રહેણાંકના હેતુની બીનખેતીની જમીન તેના માલીક પુનમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીની પાસેથી લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ ૧૫ માહે જુલાઈ સને ૨૦૧૭ ના

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

રોજ વેચાણ રાખેલી, અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખે ગાંધીનગરના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૧૧૨૨૩ થી નોંધાવવામાં આવેલ છે અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર–૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર–૮૪૫૯ થી તારીખ ૨૧ માહે જુલાઈ સને ૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે., અને તે રીતે ત્યારથી તે હાલ સુધી મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૯૬ ની ૨૭૩૨ ચોરસમીટરની રહેણાંકના હેતુની બીનખેતીની જમીન લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે., અને એ રીતે સદરહુ સમગ્ર મીલકતમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સિવાય લખી આપનારનાં કુટુંબનાં સભ્યોનો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ યાને હકક હીસ્સો પોષાતો નથી.

(૪) ત્યારબાદ લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૯૬ ની રહેણાંકના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર કુલ ૭ માળનું બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન તૈયાર કરાવેલા અને તેવા તૈયાર થયેલા પ્લાનો પાસ કરાવવા સારુ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ઔડા) માં રજુ કરેલા અને તેવા પ્લાનો ઔડાએ તેમના હુકમ નંબર– પીઆરએમ / ૪૧ / ૦૨ / ૨૦૧૮ / ૧૨૩ થી તારીખ ૨૭ માહે એપ્રિલ સને ૨૦૧૮ ના રોજ પાસ કરેલા છે., ત્યારબાદ પાસ થયેલા પ્લાન ઉપરાંત વધુ બે માળ બાંધવાની પરવાનગી મળી રહે તેમ હોવાથી કુલ ૯ માળનું બાંધકામ કરવા અંગેના રીવાઈઝ પ્લાન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ઔડા) માં રજુ કરેલા અને તેવા પ્લાનો ઔડાએ તેમના હુકમ નંબર– પીઆરએમ / ૨૩૯ / ૬ / ૨૦૧૯ / ૪૨૪ થી તારીખ ૨૧ માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૧૯ ના રોજ પાસ કરેલા છે.

(૫) એ રીતે ઉપરોકત જણાવેલ બીનખેતીની મંજુરી, પ્લાન, રજાચીઠ્ઠી, વિકાસ પરવાનગી, સરકારી ઓથોરીટી ધ્વારા આપવામાં આવેલ મંજુરીઓ તથા નીતિ–નિયમો અનુસાર તથા તેમાં જણાવેલ શરોતનું પાલન કરીને તથા તેવી મંજુરીઓમાં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન, સગવડો, સવલતો તથા જીવન જરુરી પાણી, ગટર, વીજળી કનેકશન અને નિતિ નિયમ મુજબના કન્સ્ટ્રકશન મટીરીયલનો ઉપયોગ કરીને સદર જમીન ઉપર લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ "**નીલકંઠ હાઈટસ્**" ના નામથી ફલેટોનું બાંધકામ કરેલ / કરાવેલ છે અને તે રીતે ત્યારથી સદરહુ "**નીલકંઠ હાઈટસ્**" ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મીલ્કત લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૬). મજકુર મીલ્કત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે સ્થાનિક સંસ્થાઓ વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી તે કોઈના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરી કે ઓફીસોમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે કોઈ હુકમનામું થયેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈનો ભરણપોષણનો કે અન્ય કોઈ હકક પોષાતો નથી તેમજ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી કે કોઈને કબજો સોંપેલ નથી તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટસ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રીએ આપેલ છે.

(૭) મજકુર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે બાંધકામવાળી મીલ્કત "**નિલકંઠ હાઈટસ્**" એ નામથી ઓળખાશે અને મજકુર નામમાં ફેરફાર કરવાનો લખાવી લેનારને કે ફલેટના તમામ સભ્યોને કોઈપણ જાતનો હકક અને અધિકાર નથી.

(૮) લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નોંધણી નંબર–પીઆર/જીજે/અમદાવાદ/અમદાવાદ સીટી/ઔડા/આરએએ૦૪૧૫૦/૨૮૧૧૧૮ થી તારીખ ૨૮ માહે નવેમ્બર સને ૨૦૧૮ ના રોજથી કરાવેલ છે., સદરહુ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતાં હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુધ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરુઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૯) લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલી હતી અને લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કયા–કયા ફલેટોવાળી મીલ્કત વેચવાની બાકી છે તેની માહીતી માંગેલ હતી તેમજ મજકુર સ્કીમની તમામ માહીતીઓ જેવી કે બીનખેતીની મંજુરીઓ, વિકાસની પરવાનગી, બાંધકામના પ્લાન, મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડસ, ટાઈટલ, તેમજ અન્ય લખાણો / દસ્તાવેજો લખાવી લેનારે પોતે જાતે અગર પોતાના જાણકાર અનુભવી વ્યકિત / સંસ્થા મારફતે તપાસી મજકુર ફલેટ તથા અન્ય તમામ સહીયારી સુવિધાઓ વિગેરેથી કરવામાં આવેલું બાંધકામ તથા બાંધકામના માલ સામાન, બાંધકામની ગુણવત્તા તેમજ બાંધવામાં આવેલ ફલેટના માપ, ક્ષેત્રફળ, કારપેટ એરીયા, પ્લાન મુજબ બીલ્ટઅપ એરીયા, તેમજ તમામ સુખસુવિધાઓ અને પાર્કિંગ અને સ્કીમની તમામ એમેનીટીઝ વિગેરેની તમામ માહીતીઓ લખાવી લેનારે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી પાસેથી માંગેલી, જોઈ તપાસી લીધેલી અને તેથી લખાવી લેનારે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની **"નીલકંઠ હાઈટસ્"** ની સ્કીમમાં સભ્ય થવાની ઈચ્છા દર્શાવેલ તેમજ લખાવી લેનારે તમારી પસંદગીનો **બ્લોક–..........** ના .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર–..........** ની આશરે .... **ચોરસવાર યાને** .... **ચોરસમીટર કારપેટ એરીયા (વિથાઉટ એકસ્ટ્રર્નલ વોલ) તથા બાલ્કની/વરંડાની આશરે .... ચો.મી. તથા વોશ એરીયાની આશરે .... ચો.મી.** ના બાંધકામ સહીતની મીલ્કત તથા સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં **વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી.** હકક હીસ્સા સહીતની મીલ્કત ખરીદ કરવા માંગો છો તેમ જણાવેલ ત્યારબાદ લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા લખાવી લેનાર વચ્ચે મીલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને તેના ફળ સ્વરુપે બંને પક્ષકારોએ મજકુર **ફલેટ નંબર–...............** વાળી મીલ્કત વેચાણ આપવા–લેવા સંમત થયેલા છે.

(૧૦) સદરહુ **"નીલકંઠ હાઈટસ્"** નાં નામથી ઓળખાતી બાંધકામવાળી મીલ્કત પૈકી **બ્લોક–..........** ના .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર–..........** ની આશરે .... **ચોરસવાર યાને** .... **ચોરસમીટર કારપેટ**

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

એરીયા (વિથાઉટ એક્સ્ટ્ર્નલ વોલ) તથા બાલ્કની/વરંડાની આશરે .... ચો.મી. તથા વોશ એરીયાની આશરે .... ચો.મી. ના બાંધકામ સહીતની મીલ્કત તથા સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં **વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી.** હકક હીસ્સા સહીતની મીલ્કત, કે જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશીષ્ટ–એ માં આપવામાં આવેલ છે., તે નીચે પરિશીષ્ટ–એ માં જણાવેલ બાંધકામવાળી મીલ્કતનાં માલિકી હકકને તથા તેમાં આવેલ તમામ ફીટીંગ્સ તથા ફીકચર્સને તેમજ સદરહુ **ફલેટ નંબર–..........** વાળી મીલ્કત પરત્વે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનાં બીજા જે જે લાગભાગ યાને હકક હીસ્સા પોષાતા હોય તે તે લાગભાગ યાને હકક હીસ્સાને, વિગેરે તમામને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં 'મજકુર મીલ્કત' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૧૧) મજકુર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબ એપાર્ટમેન્ટ ટાઈપના રહેણાંકના ફલેટોના બાંધકામની યોજના નિયમબધ્ધ રીતે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને મજકુર જમીન લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત મીલકત આવેલી છે. મજકુર મીલકત લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ લખાવી લેનારને એલોટ કરવાનું નકકી કરી એલોટમેન્ટ લેટર ઈશ્યુ કરેલ છે.

(૧૨) લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી મજકુર મીલ્કત વેચાણ આપવા ઈચ્છતા હોવાથી તેમજ લખાવી લેનાર મજકુર મીલ્કત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા હોવાથી., લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા લખાવી લેનાર વચ્ચે અવારનવાર કરવામાં આવેલ ચર્ચા વિચારણાને અંતે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ મીલ્કત ઉચ્ચક કુલ્લે **રૂા.............................–૦૦. અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં તેમજ આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન રહીને લખાવી લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છ અને તે રીતે તેમજ સદરહુ કિંમતમાં લખાવી લેનારે મજકુર મીલ્કત વેચાણ લેવાનું કબુલ કરેલ છે., અને મજકુર મીલ્કતનાં વેચાણ અવેજ પેટે બાનામાં,

રૂા.............................–૦૦.	અંકે રૂપિયા .... પુરા લખાવી લેનાર પાસેથી લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામનો તારીખ .... માહે .... સને–૨૦......... ના રોજનો .... બેંક, અમદાવાદનાં ચેક નંબર–......................... થી બાનામાં મળેલા છે.

રૂા.............................–૦૦. અંકે રૂપિયા .... પુરા લખાવી લેનાર પાસેથી લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને મળેલા છે. (જે મલ્યા હોવાનું લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી આથી કબુલ કરે છે., તેમજ તેની પહોંચ સ્વીકારે છે., તેમજ સદરહુ રકમ મજકુર મીલ્કતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાનું આથી કબુલ કરે છે.) જયારે બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબના બાંધકામના તબકકાવાર પ્રમાણે તેમજ કુલ રકમના ટકાવારી પ્રમાણે લખાવી લેનારે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે અને તે ચુકવવામાં લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની કસુર કરવાની રહેશે નહીં. તેમજ હપ્તાની રકમ બાંધકામ થયા મુજબ તથા બાંધકામ સંપૂર્ણ થયેથી સંપૂર્ણ રકમ ચુકવી આપવા લખાવી લેનાર લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

કુલ રકમના ટકા (%)	બાંધકામનો તબકકો
૧૦ ટકા	બાનાખતના કરાર વખતે અથવા તે પહેલા
૩૦ ટકા	બાનાખતના કરાર થયાના ૩૦ દિવસમાં
૪૫ ટકા	પ્લીન્થ લેવલે
૭૦ ટકા	સ્લેબ્સ, પીલ્લર સાથેના સ્ટ્કચર સહીતના બીલ્ડીંગ વખતે
૭૫ ટકા	દિવાલ, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–બારણાના કામ વખતે
૮૦ ટકા	સેનેટરી ફીટીંગ, સીડી તથા લોબીનું ફલોરીંગ તથા લીફટ વેલ વખતે
૮૫ ટકા	એકટર્નલ પ્લમ્બીંગ–પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટર પ્રુફીંગ વખતે
૯૫ ટકા	લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, એન્ટ્રેન્સ લોબી, પેવીંગ, પ્લીન્થ, પ્રોટેકશન તેમજ જરુરી સવલતો વખતે
૧૦૦ ટકા	વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે

(૧૩) એ રીતે ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબની વિગતે લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાંધકામના તબકકાવાર તેમજ રકમના ટકાવારી પ્રમાણે હપ્તાની રકમ ચુકવી આપવાની છે., જો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી આ બાનાખતમાં નકકી થયેલ શરતો મુજબનું વર્તન કરેલ હોય અને યોજનાનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલુ રાખેલ હોય અને તે સામે લખાવી લેનારે અગાઉ નકકી થયા મુજબના હપ્તામાં જે બાકીની રકમની ચુકવણી કરવાની હોય તે ચુકવણી કરવામાં વિલંબ કરે અગર લખાવી લેનાર તેવા હપ્તાનો અવેજ ન ચુકવે તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી લખાવી લેનારને નોટીસથી જાણ કરી વધારાના ૧૫ (પંદર) દિવસની રાહ જોશે તેને મોરીટોડીયમ (વધારાનો સમય) ગણવાનો છે અને તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર આવો હપ્તો ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો સદરહુ બાનાખત રદ થયેલું ગણવાનું રહેશે અને તે માટે અલગથી કોઈ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહીં જે બંને પક્ષકારો આથી કબુલ રાખે છે. પરંતુ જો લખાવી લેનાર લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને વાર્ષિક ૧૨% લેખે ગણતા માસીક ૧% નું વ્યાજ ચુકવી આપવા તૈયાર હોય અને તે અંગેની લેખિત સંમતિ લખી આપે તો તેવા હપ્તાની મુદૃત નકકી થયેલ હપ્તાની તારીખના ડીફોલ્ટ ૧ માસ (૩૦ દિવસ) સુધીની રહેશે અને ત્યારે પણ જો લખાવી લેનાર આવી રકમની ચુકવણી વ્યાજ સહીત ન કરી શકે તો આ બાનાખત આપોઆપ રદ થયેલ ગણવાનું છે અને લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ લખાવી લેનારે ચુકવેલ રકમ પરત ચુકવવાની છે અને તે રકમની કુલ નકકી થયેલ અવેજની રકમના ૧૦% (ટર્મીનેશન ચાર્જીસ) રકમ ફોરફીટ કરવા હકકદાર છે અને જે અંગે લખાવી લેનારે કોઈપણ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને આવી ટર્મીનેશન ચાર્જીસની રકમ બાદ કર્યા બાદ જો લખાવી લેનાર બાકી રહેતી રકમ લખી આપનાર

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

ભાગીદારી પેઢી પાસેથી ૧ (એક) માસમાં લેવા નહીં આવો તો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી આવી રકમ પોતાની પાસે વગર વ્યાજ મુકી રાખશે અને ત્યારબાદ લખાવી લેનાર જયારે પણ માંગશે ત્યારથી ૧ (એક) માસમાં ચુકવી આપવા બંધાયેલા છે અને તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર ફકત ૧ (એક) માસ (૩૦ દિવસ) ના ૧% લેખેનું વ્યાજ ચુકવી આપવા માટે બંધાયેલા છે.

—: શરતો :—

૧... આ કરારની મુદૃત., આ કરારની તારીખથી માસ–૦૬ (છ) પુરા સુધીની નકકી કરવામાં આવેલી છે.

૨... મજકુરુ મીલ્કતની કુલ કિંમતમાં બાંધકામની કિંમત, વગર વહેંચાયેલ જમીનની કિંમત, રોડ, રસ્તા તથા સ્કીમની તમામ કોમન સુવિધાઓની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

૩.... મજકુર મીલ્કતને લગતા તથા મજકુર સ્કીમને લગતા તમામ ડોકયુમેન્ટો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ લખાવી લેનારને ચકાસવા આપેલ છે અને ઉપરોકત તમામ ડોકયુમેન્ટોની લખાવી લેનારે તથા લખાવી લેનારના એડવોકેટે પુરતી ચકાસણી કરેલ છે અને ત્યારબાદ લખાવી લેનારે મજકુર મીલ્કત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

૪.. મજકુર મીલ્કતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા મજકુર મીલ્કતની બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ લખાવી લેનારે દિન–૭ માં તે અંગેની જાણ કરેથી મજકુર મીલ્કતની પુરેપુરી વેચાણ કિંમત લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપો ત્યારે મજકુર મીલ્કતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ લખાવી લેનારને કરી આપવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે મજકુર મીલ્કતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનો રહેશે.

૫.... મજકુર સ્કીમના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને આ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીમાં દરેક સભ્યએ મેમ્બર થવુ ફરજીયાત છે તથા સોસાયટીના તમામ નિતિ નિયમોનું લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા સોસાયટીના નિભાવ ખર્ચ સારુ સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સની જે રકમ નકકી કરે તે રકમ દસ્તાવેજ કરતાં પહેલા લખાવી લેનારે સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની રહેશે.

૬.... આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ મીલ્કતની કુલ કિંમતમાં જમીનની કિંમત તથા બાંધકામની કિંમતનો જ સમાવેશ થયેલ છે તેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, જી.ઈ.બી. ખર્ચ, લીગલ ચાર્જ, એ.એમ.સી. ચાર્જ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા વખતો વખતના સરકારી ટેક્ષો તથા એકસ્ટ્રા વર્ક અંગેના તમામ ચાર્જ લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવી આપવાનો રહેશે જેનો ઉપરોકત કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.

૭.... મજકુર મીલ્કતનું બાંધકામ એનેક્ષર–સી માં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબનું લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ પૂર્ણ કરવાનું રહેશે. પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, કુદરતી હોનારત, માલસામાનની તંગી, સરકારી નિતિ નિયમોમાં થતા ફેરફારોને કારણે બાંધકામ ઉપરોકત મુદતમાં પૂર્ણ ના થઈ શકે અને બાંધકામ વિલંબથી પૂર્ણ થાય અને અગર મીલ્કતની બી.યુ.

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

પરવાનગી મેળવવામાં વિલંબ થાય તો લખાવી લેનારે કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી અને તેવા કારણોસર સમયમર્યાદા આપોઆપ વધેલી ગણાશે તેમજ તે અંગે કોઈપણ જાતના દાવાદુવી, તકરાર, કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદો કરશે કરાવશે નહીં તેવી લખાવી લેનાર લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે., પરંતુ તેવી કોઈપણ જાતના તકલીફો ઉપસ્થિત થયા વગર કે વાંધા વિરોધ થયા વગર લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી લખાવી લેનારને મજકુર મીલ્કતનો કબજો સોંપ્યા બાદ બી.યુ. પરવાનગી લાવી આપવામાં વિલંબ કરે તો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ લખાવી લેનારે ચુકવેલ રકમના માસીક ૧% વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે.

૮.... મજકુર બીલ્ડીંગનું વપરાશનું સર્ટીફીકેટ આવી ગયેલ હોય અને એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર હોય તેવી લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના દિન–૧૫ ની સમયમર્યાદામાં લખાવી લેનારે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી પાસેથી નકકી કરેલ ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલ્કતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવવામાં વિલંબ થાય, અને લખાવી લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ લખાવી લેનાર પાસેથી ફલેટની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ મેળવી લઈ લખાવી લેનારના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરી આપવાનો રહેશે.

૯.... લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી આથી જાહેર કરે છીએ કે, લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંણત્ર નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી એપક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, તેવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત યોજનાને લાગુ પડે છે. સદર સ્કીમમાં તે મુજબની એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ કરેલ છે. મજકુર સ્કીમમાં લખી આપનારે મજકુર સ્કીમની સદર જમીન ઉપર લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ જે એફ.એસ.આઈ. મળે તેનો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ કરવાનું છે અને મજકુર મીલ્કતનું તથા મજકુર સ્કીમમાં આવેલ ફલેટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની જ રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે લખાવી લેનાર મજકુર મીલ્કત ખરીદવા સંમત થયેલા છો.

૧૦... મજકુર સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતા તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ તથા ઈલેકટ્રીક સીટી કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામ લખી આપનાર ભાગીદારી

Edited with the trial version of Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit: www.foxitsoftware.com/shopping

પેઢી ધ્વારા સારી કંપનીના નાંખવાના છે. તેથી આવા કોઈપણ યંત્રને થતુ નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત, તે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી કે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં. જે અંગે લખાવી લેનાર લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.

૧૧... મજકુર મીલ્કત ઉપર લખાવી લેનાર કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા, બેંકમાંથી લોન મેળવવા ઈચ્છો તો તે અંગે જરુરી લોન માટેના કાગળો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ લખાવી લેનારને સોંપેલા છે. પરંતુ લોન પાસ કરવા અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી લખાવી લેનારની છે એટલું જ નહીં પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તમારી લોન પાસ ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં કોઈ ફેરફાર થશે નહીં.

૧૨... લખાવી લેનારે આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મીલ્કતમાં જો કોઈ એકસ્ટ્રા વર્ક એટલે કે સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન સીવાયનું અગર સ્પેશીફીકેશનથી અલગ અગર વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલ્કતના સ્પેશીફીકેશનથી અલગ કોઈપણ કામ કરાવવા ઈચ્છતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા એકસ્ટ્રા વર્કની જે કાંઈપણ રકમ થતી હોય તે રકમની ચુકવણી લખાવી લેનારે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં ચુકવી આપવાની છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં આવી ચુકવણી લખાવી લેનાર ઉપરોકત મુદતમાં ન કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી મજકુર મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે નહીં અને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ આવા એકસ્ટ્રા વર્કની રકમની ચુકવણી બાદ જ કરી આપશે. વળી જો લખાવી લેનાર આવી એકસ્ટ્રા વર્કની રકમ નકકી થયેલ સમય મર્યાદામાં ન ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર આપો–આપ રદબાતલ થયેલ ગણવાનો છે.

૧૩.. સદરહુ યોજનામાં બુકીંગ કરાવતાં સમયે જે નિતિ નિયમો લખાવી લેનારને જણાવવામાં આવેલ છે તે તમામ નિતિ નિયમો તથા ભવિષ્યમાં બનનાર નિતિ નિયમો લખાવી લેનારને હરહંમેશ કબુલ, મંજુર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને આ તમામ શરતો તથા યોજનાનાં અને યોજના અંગેના ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાના નિતિ નિયમોને દરેક ફલેટ ધારકોએ ચુસ્તપણે આધિન રહેવાનું છે.

૧૪... આથી લખાવી લેનાર લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

(એ). તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટનું તથા મજકુર સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જયાં જયાં જરુર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખુબ જ સારી રીતે કરશે અને મજકુર યોજના સંકુલ અને પોતાનો ફલેટ ચોખ્ખો રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ સદરહુ ફલેટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

પ્રકારના જવલંત જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા વાતાવરણને આપત્તિરુપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીજવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહીં કે રાખશે નહીં.

(બી) વધુમાં, લખાવી લેનારના ફલેટમાં આવેલ રસોડું, બાથરુમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જયાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી લખાવી લેનારની છે અને પાણી તે સહેલાઈથી છકટી જાય તેવો પદાર્થ છે જેથી લખાવી લેનારે વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય ફલેટના સહમાલીકોને અથવા હોલ્ડરોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે. જેથી આ જણાવ્યા પ્રમાણે અન્ય કોઈપણ રીતે ભવિષ્યમાં લખાવી લેનારની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર ફલેટ કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી લખાવી લેનારની છે અને તેવા સંજોગોમાં આવું રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ લખાવી લેનારે પોતાના સ્વખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.

(સી) વધુમાં, લખાવી લેનારે વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ મજકુર મીલ્કતમાં સરકાર માન્ય વીમા કંપની ધ્વારા જરુરી વીમો સ્વખર્ચે ફરજીયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.

(ડી) વધુમાં, લખાવી લેનારે વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટમાં કે મજકુર સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ તમો લખાવી લેનારે કરવાની રહેશે નહીં.

(ઈ) વધુમાં, સદરહુ યોજના અંગે લખાવી લેનાર ધ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ ઈત્યાદી જેવા ફાળાની ખર્ચની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી લખાવી લેનારે ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસેમાં ચુકવી આપવાની છે.

(એફ) મજકુર મીલકતની બી.યુ. પરવાનગી/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ % થી વધુ ન હોય તે પ્રમાણે જોવાનું રહેશે. તેમજ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈણ સંજોગોવસાત ઘટાડો થયો હોય તો તેવી ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ તમો લખાવી લેનારે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને પરત કરવાની છે અને રહેશે.

૧૫... લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફકત લખાવી લેનારના નામનો જ કરી આપશે અને લખાવી લેનાર કોઈપણ સંજોગોમાં પોતાના નામનો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની મંજુરી વગર ફેરફારો કરી શકશે નહીં.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

૧૬... વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીની ઉત્તમ જાણ મુજબ સદરહુ યોજનાની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સમગ્ર બાંધકામ એટલે કે યોજનાના સમગ્ર સંકુલ ઉપર કે તેના કોઈપણ ભાગ સામે કોઈપણ જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે કવાસી જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે નામદાર કોર્ટમાં કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કોઈપણ દાવાદુવી કે લીટીગેશનો ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી.

૧૭.. મજકુર મીલ્કત અંગેના સ્થાનીક સરકારી વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ ભરવાના છે અને મજકુર મીલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

૧૮... લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી / પ્રયોજકો ધ્વારા કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ મજકુર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો તેમ કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટી / લખાવી લેનારના હકક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

૧૯... સદર યોજનામાં ફર્સ્ટ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે સભાસદો માટે પાર્કીગ રાખવામાં આવેલ છે જે ભાગમાં દરેક મેમ્બર્સના યુનિટ નંબરથી માર્કિંગ કરેલ પાર્કિંગ જે તે યુનિટ હોલ્ડરને કાયમી રીતે એલોટ કરવામાં આવશે. જે પાર્કિંગનો ઉપયોગ જે તે યુનિટ હોલ્ડરે કરવાનો છે. દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાના ફલેટના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કંપાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શિસ્તપુર્વક અને નિતિ નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

૨૦... લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મજકુર મીલ્કતનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને લખાવી લેનાર કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને કરી આપે ત્યારબાદ લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ લખાવી લેનારને દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તેમજ મજકુર મીલ્કતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. લખાવી લેનાર ધ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની લખાવી લેનાર આથી પાકી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. લખાવી લેનાર આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છે. લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા લખાવી લેનાર સંમત થયેલ છે.

૨૧... મજકુર બીલ્ડીગનું વપરાશનું સર્ટીફીકેટ આવી ગયેલ હોય અને એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર હોય તેવી લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના દિન–૧૫ ની સમયમર્યાદામાં લખાવી લેનારે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી પાસેથી નકકી કરેલ ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

નકકી કરેલ મીલ્કતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેની પરવાનગી મેળવવામાં વિલંબ થાય, અને લખાવી લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ લખાવી લેનાર પાસેથી ફલેટની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ મેળવી લઈ લખાવી લેનારના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૨.. લખાવી લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ–૫ (પાંચ) ના સમયગાળા દરમ્યાન મજકુર મીલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી લખાવી લેનાર લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી લખાવી લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રકચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને લખાવી લેનારની અન્ય કોઈ માલ મીલ્કત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રોનીકસ સામાન, કે ફીનીસીંગ મટીરીયલ્સને નુકશાન થયેલ હોય તે રીપેર કરવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની રહેશે નહીં અને આવી સ્ટ્રકચરલ ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો લખાવી લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળ તર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી લખાવી લેનારને લીધે કે કોઈ કુદરતી આફતોને કારણે થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા લખાવી લેનારના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી લખાવી લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા લખાવી લેનારને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી લખાવી લેનારે વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅસલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૨૩... મજકુર મીલ્કતના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ, નકલ ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે.

૨૪... આ બાનાખતના કરાર અંગે કોઈપણ કારણસર કોઈપણ પ્રકારનો મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો કોર્ટમાં જવાનું નથી. પરંતુ તેનો નિકાલ ધી

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

આરબીસ્ટ્રેશન એન્ડ કોન્સીલેશન એકટ ૧૯૯૬ હેઠળ તથા તે અનુસંધાને થયેલ સુધારા વધારાઓ અનુસંધાને ગાંધીનગર મુકામે ગુજરાતી અગર અંગ્રેજી ભાષમાં કરવાનો રહેશે અને આવો લવાદ ધ્વારા લેવાયેલ નિર્ણય છેવટનો ગણાશે અને બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૫... આ બાનાખતના કરારમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ–વિવાદ સીવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

૨૬... મજકુર મીલ્કત લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે મજકુર મીલ્કતમાં બીજા કોઈનો હકક હીસ્સો કે હીત સંબંધ નથી. મજકુર મીલ્કત ઉપર લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ કોઈ બોજો કે ગીરો કરેલ નથી.

–: પરિશીષ્ટ–એ :–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ગામ ઝુંડાલની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર–૪૧૧/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦–૪૫–૫૩ યાને ૪૫૫૩ ચો.મી. વાળી જમીનના ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૬૯ (ચાંદખેડા–ઝુંડાલ–ત્રાગડ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૯૬ ની ૨૭૩૨ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ " **નીલકંઠ હાઈટસ્** " ના નામથી ઓળખાતી મીલ્કતના **બ્લોક–............** ના **.................** **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર–............** ની આશરે **................. ચોરસવાર યાને .... ચોરસમીટર કારપેટ એરીયા (વિથાઉટ એકસ્ટ્રર્નલ વોલ) તથા બાલ્કની/વરંડાની આશરે .... ચો.મી. તથા વોશ એરીયાની આશરે .... ચો.મી.** ના બાંધકામ સહીતની મીલ્કત તથા સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં **વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી.** હકક હીસ્સા સહીતની મીલ્કત.

<u>સમગ્ર સ્કીમના ખુંટચારની વિગત :–</u>

પૂર્વે :– ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૯૯.

પશ્ચિમે :– ટી.પી. રોડ.

ઉત્તરે :– નેબરહુડ સેન્ટર.

દક્ષિણે :– ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૯૭+૧૯૮.

<u>મજકુર મીલ્કતના ખુંટચારની વિગત :–</u>

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી તમામ મીલ્કત તેનાં પોષાતા તમામ લાગભાગ યાને હકક હીસ્સા સહીત.

એ રીતેનો આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર શહેર ઝુંડાલ મધ્યે આજરોજ તારીખ ...., માહે ...., સને ૨૦૨૧ ના દિને લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ પોતાની રાજીખુશીથી તેમજ અકકલ હોંશીયારીથી વાંચી વંચાવી, સમજી અને વિચારીને કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબદબાણ સિવાય સ્વસ્થચીત્તે અને શરીરે લખાવી લેનારને લખી આપેલો છે., જે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને તથા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે, રહેશે અને ગણાશે.

લખી આપનાર :–

નેહા ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો

(૧)..
(પ્રફુલભાઈ પુંજાભાઈ મકવાણા)

(૨)..
(મનોજભાઈ વિષ્ણુભાઈ પંચાલ)

તેઓએ તેમની સહી નીચે જણાવેલ
બે સાક્ષીઓ રુબરુ કરેલ છે.

(૧)..

(૨)..

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

પરીશીષ્ટ–બી
(યુનિટ ફલોર પ્લાન)

એનેક્ષર–એ

૧.. મંજુર થયેલ પ્લાન.
૨... બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી (પીઆરએમ / ૪૧ / ૦૨ / ૨૦૧૮ / ૧૨૩ થી તારીખ ૨૭ માહે એપ્રિલ સને ૨૦૧૮) તથા (પીઆરએમ / ૨૩૯ / ૬ / ૨૦૧૯ / ૪૨૪ થી તારીખ ૨૧ માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૧૯)

એનેક્ષર–બી

પ્રોજેકટનું રેરા (RERA) હેઠળ મંજુર થયેલ સર્ટીફીકેટ નંબર–પીઆર/જીજે/અમદાવાદ/અમદાવાદ સીટી/ઔડા/આરએએ૦૪૧૫૦/૨૮૧૧૧૮ થી તારીખ ૨૮ માહે નવેમ્બર સને ૨૦૧૮

એનેક્ષર–સી

યુનિટ અંગેનું આપવાનું નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશનનું લીસ્ટ તથા એમેનીટીઝનું લીસ્ટ

(૧). આર.સી.સી. રોડ.
(૨). વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
(૩). અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ આર.સી.સી. પાણીની ટાંકી.
(૪). ભૂકંપ પ્રુફ બાંધકામ.
(૫). ગ્રેનાઈટ સેન્ડવીચ કીચન.
(૬). આઈ.એસ.આઈ. માર્કનું ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ.
(૭). એલ્યુમીનીયમ સેકશનની બારીઓ.
(૮). ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર અને બાકીના ફલસ ડોર.
(૯). પાણીનો બોર.
(૧૦). આર.સી.સી. રોડ.
(૧૧). પરકોલેટીંગ વેલ.
(૧૨). ધાબા ઉપર ચાઈના મોજેક.
(૧૩). ધાબા ઉપર પીવીસી પાણીની ટાંકી.
(૧૪). જી.ઈ.બી. વીજ કનેકશન.

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ–૩ર (એ) તથા સુધારેલ કલમ–પર ની જોગવાઈઓનાં સંદર્ભમાં પરિશીષ્ટ :–

લખી આપનાર :–

નેહા ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

(૧).. ....
(પ્રફુલભાઈ પુંજાભાઈ મકવાણા)

(૨).. ....
(મનોજભાઈ વિષ્ણુભાઈ પંચાલ)

લખાવી લેનાર :–

(૧).. ....
( )

(૨).. ....
( )