

એકતરફવાળા

-----:-
વેચાણ આપનાર
જમીનમાલિક

બાનાખત

"SANSKRUTI REALTY PRIVATE LIMITED", એ નામની કંપની, ધી કંપનીઝ એક્ટ, ૧૯૫૬ નીચે ગુજરાત, દાદરા એન્ડ નગર હવેલીના અમદાવાદ ખાતેના આસીસ્ટન્ટ કંપની રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમા તારીખ ૩૦-૦૧-૨૦૦૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-U45201GJ2008PTC052763 ઉપર નોંધાયેલી કંપની, જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ-પ્લોટ નંબર-૧૫૩/૧૫૪, જી. આઈ. ડી. સી. ફેસ-૨, નર્મદા નગર, ભરૂચ-૩૮૨૦૧૫ ખાતે આવેલી છે, જેનો PAN:-AALCS6529G છે, તેના વતી અને તરફથી તેના ડાયરેક્ટર શ્રી રાજેશભાઈ રમેશભાઈ તાપીયાવાળા, ઉંમર આશરે વર્ષ-૫૯, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી-૬૮, પ્રીતમ સોસાયટી નંબર-૧, ભરૂચ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા "અમો", "એકતરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર", એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "વેચાણ આપનાર" કંપનીનો તથા તેના હાલના અને વખતોવખતના ડાયરેક્ટરો, સભાસદો, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, સકસેસરો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા

-----:-
વેચાણ રાખનાર

- (૧) શ્રી
ઉંમર આશરે વર્ષ-..., ધંધો-.....,
(PAN :),
- (૨) શ્રીમતી
ઉંમર આશરે વર્ષ-..., ધંધો-.....,
(PAN :),
બંને રહેવાસી-.....
.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા "તમો", "બીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર"

:: ૨ ::

એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "વેચાણ રાખનાર" કંપની તથા તેના હાલના અને વખતોવખતના ડાયરેક્ટરો, સભાસદો, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

ત્રીજીતરફવાળા

ડેવલપ કરનાર

-----:- 'SANSKRUT INFRACON PRIVATE LIMITED", એ નામની ધી કંપનીઝ એક્ટ, ૧૯૫૬ નીચે ગુજરાત, દાદરા એન્ડ નગર હવેલીના અમદાવાદ ખાતેના કંપની આસીસ્ટન્ટ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમા તારીખ ૩૦-૧૦-૨૦૧૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-U45201GJ2012PTC072499 ઉપર નોંધાયેલી કંપની છે, જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ-પહેલોમાળ, સમૃદ્ધી બીલ્ડીંગ, વલ્લભ ડાઈનીંગ પાસે, ઓફ સી. જી. રોડ, અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે, જેનો PAN:AAECN1686J છે, તેના વતી અને તરફથી તેના ડાયરેક્ટર શ્રી રાજેશ ભંવરલાલ હુંડિયા, ઉંમર આશરે વર્ષ-૪૮, ઘંઘો-વહેપાર, રહેવાસી-૧૭, પંછીલ સોસાયટી, ઉસ્માનપુરા ગાર્ડન પાસે, ઉખ્માનપુરા, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા "ત્રીજીતરફવાળા" અગર "ડેવલપર અને કન્ફર્મીંગ પાર્ટી", એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "ડેવલપર" કંપનીનો તથા તેના હાલના અને વખતોવખતના ડાયરેક્ટરો, સભાસદો, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ભરૂચના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ભરૂચના તાલુકા ભરૂચના ગામ મોજે ભોલાવના સર્વે નંબર-૨૬ પૈકી /૨

ની ૧૩૬૨૧ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એકતરફવાળાની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, સંયુક્ત માલિકી અને કબજા ભોગવટાની બોજારહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ બાનાખતમાં "પ્રોજેક્ટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરે પુરૂ વર્ણન "પરિશિષ્ટ-૧" માં કરવામાં આવેલું છે.

(બી) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન ઈન્ડોકેમ લીમીટેડ ((જે કંપની આગાઉ ખટાઉ જંકાર લીમીટેડના નામથી ઓળખાતી હતી)ના વતી અને તરફથી તેના ડાયરેક્ટર Mr.B. G. Sontakke એ તારીખ ૦૪-૦૮-૨૦૦૮ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળા "SANSKRUTI REALTY PRIVATE LIMITED" ને વેચાણ આપેલી છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજ ભરૂચના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ ૦૭-૧૦-૨૦૦૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૬૩૮૪ ઉપર નોંધાવવામાં આવેલો છે. તે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૨૦-૦૩-૨૦૧૮ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૮૨૮૨ પાડવામાં આવેલી છે. આમ ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો એકતરફવાળા "SANSKRUTI REALTY PRIVATE LIMITED"ની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલી બોજારહીત જમીન છે.

(સી) સર્વે નંબર-૨૬ પૈકી ૪૫૮૩૫ ચોરસમીટર જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી તાલુકા વિકાસ અધિકારી, તાલુકા પંચાયત, ભરૂચના એ તેમના તારીખ ૨૭-૦૩-૧૯૮૭ ના રોજના હુકમ નંબર-તા. પં./ભૂમી/એનએઓ/૧૭/૮૬-૮૭ થી આપેલી. તે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૧૪-૦૫-૧૯૮૭ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૧૮૭૨ પાડવામાં આવેલી. ત્યારબાદ બીનખેતીની મુદતમાં વધારો કરવાનો હુકમ તાલુકા વિકાસ અધિકારી, ભરૂચના એ તેમના તારીખ ૨૦-૧૧-૧૯૮૦ ના રોજના હુકમ નંબર-તા. પં./ભૂમિ/ખે.શી/મુદત થી આપેલી. ત્યારબાદ ફરીવાર સદર હુકમની મુદતમાં વધારો કરવામાં આવેલો છે જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે તેની અમો એકતરફવાળા આથી તમો બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

(ડી) એકતરફવાળાએ સર્વે નંબર-સર્વે નંબર-૨૬ પૈકી /૨ ની ૧૩૬૨૧ ચોરસમીટર જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સાડનું બાંધકામ કરવાના પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી, વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચના તારીખ ૨૪-૧૧-૨૦૧૭ ના રોજના હુકમ નંબર-બૌડા/બાંધકામ પરવાનગી/BH-1176/વશી/૪૧૨૭ થી ૪૧૩૦, બાંધકામ પરવાનગી નંબર-૧૦૧૮ થી પાસ કરેલા છે. ત્યારબાદ બાંધકામ પુર્ણ કરવા સાડ મુદત વધારા હુકમ મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચના તારીખ ૨૧-૦૮-૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નંબર-બૌડા/બાં.પ.મુદત

વધારો/વશી/૨૨૫૦ ફા. નં. ૧૧૭૬ થી આપેલો છે. ત્યારબાદ બાંધકામ પુર્ણ કરવા સારૂ મુદત વધારા હુકમ ભરૂચ અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ભરૂચના તારીખ ૦૩-૦૭-૨૦૨૦ ના રોજના હુકમ નંબર-બૌડા/બાં.પ.મુદત વધારો/વશી/૧૦૧૬ થી ૧૦૧૭, ફા. નં. ૧૧૭૬ થી આપેલો છે. તે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

(ઈ) એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીનમાં બાંધકામ કરવા સારૂનો એક ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અમો એકતરફવાળાએ તારીખ ૨૯-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજ ત્રીજીતરફવાળાને કરી આપેલો છે, જે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ ભરૂચના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તેજ તારીખ અનુક્રમ નંબર-૭૨૮૫ ઉપર નોંધાવવામાં આવેલો છે.

(એફ) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન ડેવલપરે પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા **"સમૃદ્ધિ રેસીડેન્સી"**ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેને હવે પછી આ લેખમાં **"સદરહુ પ્રોજેક્ટ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં **"સમૃદ્ધિ રેસીડેન્સી"** સ્કીમમાં (૧) બ્લોક-A & B માં HOLLOW PLINTH, HR/GROUND FLOOR ૮ યુનીટ, ફર્સ્ટ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, સેકન્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, થર્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ તથા ફોર્થ ફ્લોરે ૮ યુનીટ તથા ટેરેસ મળી કુલ ૪૦ યુનીટો, (૨) બ્લોક-C & D માં HOLLOW PLINTH, HR/GROUND FLOOR ૮ યુનીટ, ફર્સ્ટ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, સેકન્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, થર્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ તથા ફોર્થ ફ્લોરે ૮ યુનીટ તથા ટેરેસ મળી કુલ ૪૦ યુનીટો, (૩) બ્લોક-E & F માં HOLLOW PLINTH, HR/GROUND FLOOR ૮ યુનીટ, ફર્સ્ટ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, સેકન્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, થર્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ તથા ફોર્થ ફ્લોરે ૮ યુનીટ તથા ટેરેસ મળી કુલ ૪૦ યુનીટો, (૪) બ્લોક-G & H માં HOLLOW PLINTH, HR/GROUND FLOOR ૮ યુનીટ, ફર્સ્ટ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, સેકન્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, થર્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ તથા ફોર્થ ફ્લોરે ૮ યુનીટ તથા ટેરેસ મળી કુલ ૪૦ યુનીટો, (૫) બ્લોક-I & J માં HOLLOW PLINTH, HR/GROUND FLOOR ૮ યુનીટ, ફર્સ્ટ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, સેકન્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, થર્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ તથા ફોર્થ ફ્લોરે ૮ યુનીટ તથા ટેરેસ મળી કુલ ૪૦ યુનીટો, અને (૬) બ્લોક-K & L માં HOLLOW PLINTH, HR/GROUND FLOOR ૮ યુનીટ, ફર્સ્ટ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, સેકન્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, થર્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ તથા ફોર્થ ફ્લોરે ૮ યુનીટ તથા ટેરેસ મળી કુલ ૪૦ યુનીટો નુ બાંધકામ કરવાનુ છે. આમ તે રીતે **"સમૃદ્ધિ રેસીડેન્સી"** સ્કીમમાં બ્લોક-એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ, આઈ, જે, કે અને એલ માં કુલ ૨૪૦ યુનીટોનુ તથા ટેરેસનુ બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ ડેવલપરે તમોને આપેલી છે.

(જી) સદરહુ **"સમૃદ્ધિ રેસીડેન્સી"** સ્કીમની નોંધણી ડેવલપરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬

(જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એક્ટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ ના રોજના નોંધણી નંબર—..... થી આપેલું છે. જેની નકલ આ સાથે **"એનેક્ચર-એ"** થી જોડેલી છે. વધુમાં "....." સ્કીમમાં બાંધકામમાં ડેવલપરે ભવિષ્યમાં ફેરફાર કરવાના અને તે ફેરફારની નોંધણી પણ ડેવલપરે જરૂરી ફી ભરીને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ નીચે કરાવવાની છે અને રહેશે.

(એચ) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર ડેવલપરે **"સમૃદ્ધિ રેસીડેન્સી"** સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે. આમ તે જમીનમાં બંધાઈ રહેલી **"સમૃદ્ધિ રેસીડેન્સી"** સ્કીમમાં બ્લોકમાં ફ્લોરે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર—.... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત વેચાણ આપવાનું આ બાનાખત અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમોને કરી આપીએ છીએ. ઉપર વર્ણવેલી ફ્લેટની મિલકતે હવે પછી આ બાનાખતમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન **"પરિશિષ્ટ-૨"** માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહુ ફ્લેટની મિલકતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

મિલકત	કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમાં) (રેરા મુજબ)	બાલ્કની/વોશ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમાં)
ફ્લેટ નં.....			

(આઈ) આ બાનાખતની નોંધણી કરતા પહેલા અમો એકતરફવાળાએ/ડેવલપરે તમો બીજીતરફવાળાને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજૂરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ **"સમૃદ્ધિ રેસીડેન્સી"** પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા/ડેવલપરે સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

:: ૬ ::

(જે) સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલકત ખરીદવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો તથા ડેવલપરનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ ફ્લેટની મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તથા ડેવલપરે તમો બીજીતરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલું છે, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ, અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજૂતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

શરતો અને સમજૂતીઓ

(૧) બાનાખતની શરતો-સમજૂતીઓનું વિગતવાર વર્ણન:

આ બાનાખત અંગે આપણે પક્ષકારો નક્કી થયેલી શરતો અને સમજૂતીઓનું વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે સર્વે પક્ષકારોએ વાંચેલું અને સમજેલું છે. અને તેમા તેઓ સંમતી આપે છે.

(૨) યુનીટના વેચાણ અવેજની વિગત :-

(૨.૧) "સમૃદ્ધિ રેસીડેન્સી" સ્કીમમા બ્લોકમાં ફ્લોરે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત (જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) વેચાણ આપનાર/ડેવલપરે પાસેથી વેચાણ લેવાનું વેચાણ રાખનારે નક્કી કરેલું છે. આ "સમૃદ્ધિ રેસીડેન્સી" સ્કીમનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલું છે. આ ફ્લેટને આ સાથેના ફ્લોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી "એનેક્ષર-બી" થી બતાવેલ છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલકતની કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરેલી છે. તથા વેચાણ રાખનારે તે કિંમતે અમારી/ડેવલપરે પાસેથી તે સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલું છે. જે વેચાણ કિંમત બંને પક્ષકારોને કબુલ, મંજૂર છે. આ કિંમતમાં ફ્લેટની કારપેટ એરીયાની મિલકત તથા સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી હક્કોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોનું વર્ણન "પરિશિષ્ટ-૩" માં કરવામાં આવેલું છે.

(૨.૩) આ બાનાખતના બાનામા તમો બીજીતરફવાળાએ ડેવલપરને રૂા...../- અંકે રૂપિયા

..... પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ તથા શાખા	ચેક/RTGS/D.D./NEFTની તારીખ	રકમ(રૂપિયા)
		ચેક/RTGS/D.D./NEFTનો નંબર	
(૧)			
(૨)			
(૩)			
			કુલ રૂા...../-

એ રીતે કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા તમોએ ડેવલપરને ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવેલા છે, જે ડેવલપરને મળેલ છે અને તેની પહોંચ ડેવલપર કબુલ કરે છે તથા તેની ચુકવણીની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૨.૪) સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને/ડેવલપરને કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦% રકમ ચુકવી આપેલી છે. સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા/ડેવલપરને નીચેની વિગતે ચુકવવાની છે. આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ છે.

ક્રમ	વિગત	ટકા
૧	બાનાખતની નોંધણી થયા બાદ મુળ કિંમતના	૩૦%
૨	પ્લીન્થ લેવલ વખતે	૪૫%
૩	બીલ્ડીંગ/વીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટસ સ્લેબ લેવલ વખતે	૭૦%
૪	દિવાલ, ઇન્ટરનલ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીનું કામ પુર્ણ થયેથી	૭૫%
૫	સેનીટરી ફીટીંગ્સ, સ્ટેરકેસીસ, લીફ્ટ વેલ્સ, લોબીસનું કામ પુર્ણ થયેથી	૮૦%
૬	એક્સટરનલ પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ ટેરેસીસનું કામ પુર્ણ થયેથી	૮૫%
૭	લીફ્ટસ, વોટર પમ્પ્સ, ઇલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો, મેકેનીકલ અને એન્વાયરમેન્ટ રીકવારમેન્ટસ, એન્ટરન્સ લોબીસ, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન અને બાનાખતમાં જણાવેલીઅન્ય જરૂરીયાતો પુર્ણ થયેથી	૯૫%
૮	પઝેશન વખતે	બેલેન્સ એમાઉન્ટ

સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમતની ચુકવણી રે રા

એકટના કાયદા મુજબ ઉપરોક્ત વિગતે નક્કી કરવામાં આવેલી છે. પરંતુ હકીકતમાં સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર નક્કી થાય તે મુજબ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા/ડેવલપરને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દ્વારા વખતોવખતો જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્સ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યા સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તેમજ વીજ કંપનીના ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ, જોડાણ, ડીપોઝીટ, રે રાના કાયદા નીચે ભરવાની થતી તમામ રકમ વિગેરેની થતી રકમ તથા સદરહુ મિલકત અંગેના તમામ ટેક્સ જેવા કે સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, નક્ત તથા અન્ય તમામ ટેક્સ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર/ડેવલપર દ્વારા માંગણી થયેથી દિન-૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નક્કી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દ્વારા એડીશનલ ફીક્વર્સ/ફેસેલીટીમાં (ડેવલપરે આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્વર્સ/ફેસેલીટીમાં સિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા/ડેવલપર દ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાળાને/ડેવલપર/લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાળા/ડેવલપરે તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા/ડેવલપરને ઉપર જણાવેલા હપ્તાઓમાં સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એકતરફવાળા/ડેવલપરે દ્વારા બીજીતરફવાળાને ઈન્ટીમેશન/નોટીસ આપ્યેથી દિન-૭(સાત)માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨.૮) બીજીતરફવાળા આથી સંમતી આપે છે કે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા/ડેવલપરે ને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નક્કી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ છે. અને તે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા/ડેવલપર નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

:: ૯ ::

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવાયેલી કોઈપણ રકમ એકતરફવાળા/ડેવલપર કોઈપણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં.

(૨.૧૦) સદરહુ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા/ડેવલપર તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરેની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા/ડેવલપરે બીજીતરફવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

(૨.૧૧) સદરહુ મિલકતના કારપેટ એરીયામાં ત્રણ— ૩% સુધી જો કોઈ ફેરફાર હશે તો તેમા બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે, તો બીજીતરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર ૮% વ્યાજ સહીત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા/ડેવલપરને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૩) વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચ :-

(૩.૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટી વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા કંપની, સોસાયટી કે એસોસીએશન કે તેવી રજીસ્ટર્ડ કે અનરજીસ્ટર્ડ સંસ્થાની રચના કરવામાં આવનાર છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "મેનેજમેન્ટ બોડી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે). જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનું છે. તેવી સંસ્થા દ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેવી સંસ્થાની નોંધણી માટે તમો બીજીતરફવાળાએ જ્યાં—જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં—ત્યાં તમારી સહીઓ—સંમતીઓ આપવાની છે. તેવી સંસ્થા દ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે,

(૩.૨) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે

અને રહેશે.

ક્રમ	રકમ(રૂપીયા)	ઉદ્દેશ
(૧)	રૂા...../—	મેનેજમેન્ટબોડી પાસેથી જરૂરી શેર ખરીદવા સારૂ.
(૨)	રૂા...../—	મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ પેટે. (સુપર બીલ્ટઅપ ઓરીયાના પ્રત્યેક ચોરસફૂટના રૂા...../— લેખે ગણતા)
(૩)	રૂા...../—	૨૪ મહીનાની એડવાન્સ રકમ ચાલુ મહીનાના મેન્ટેનેન્સની રકમ. (સુપર બીલ્ટઅપ ઓરીયાના પ્રત્યેક ચોરસફૂટના રૂા...../— લેખે)
કુલ રૂા...../—		

(૩.૩) સદરહુ "સમૃદ્ધિ રેસીડેન્સી" સ્કીમ માટે મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના એકતરફવાળા દવારા કરવામાં આવશે. પરંતુ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી/કબજો સોંપ્યેથી પ્રથમ ૨(બે) વર્ષ માટે સદરહુ સ્કીમનુ મેઈન્ટેનન્સ અને વહીવટ અમો એકતરફવાળા/ડેવલપરએ કરવાનો છે અને રહેશે. તે દરમ્યાન મેઈન્ટેનન્સનો જે ખર્ચો થશે તે ડેવલપર મેનેજમેન્ટ બોડી/સોસાયટીમાંથી ઉપાડી શકશે. ત્યારબાદ સ્કીમનો વહીવટ અમો એકતરફવાળા/ડેવલપરએ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપવાનો રહેશે અને ત્યારે સ્કીમના વહીવટ અંગેની કે મેઈન્ટેનન્સ અંગેની તમામ જવાબદારી મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને એકતરફવાળા/ડેવલપરની રહેશે નહીં.

(૩.૪) આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો એકતરફવાળા/ડેવલપર દવારા/મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા જો કોઈપણ વધારાની રકમની માંગણી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ સદરહુ મિલકતનો કબજો મળ્યા અગાઉ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તે સામે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૩.૫) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ આગાઉ આ શરત—૩ માં જણાવેલી તથા ઉપર જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ એકતરફવાળા/ડેવલપર દવારા જાણ થયેથી/નોટીસ આપ્યેથી દિન—૭(સાત)માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા/ડેવલપરને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :-

(૪.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયેથી તારીખ ૩૧-૦૩-૨૦૨૬ ના રોજ સુધીમાં અગર તે પહેલા સદરહુ મિલકતનો કબજો અમો/ડેવલપરે તમોને સોંપી દેવાનો છે અને રહેશે.

(૪.૨) જો એકતરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમા વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા, કારીગરો અને મજૂરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, ભુકંપ, કુદરતી આપત્તિ જેવા સંજોગોમાં, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ દ્વારા કરાયેલા હુકમો, રાજ્ય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં સુધારા-વધારા, સીવીલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ દ્વારા હુકમ કરવામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનુ બાંધકામ સમયસર પુરું થઈ શકેલું ના હોય અને એકતરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહીં તો તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા/ડેવલપર પાસેથી તેમના રોકાણનુ કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હકકદાર નથી અને તેવો હકક તેઓ આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

(૪.૩) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા/ડેવલપરે બીજીતરફવાળાને લેખીત/મૌખિક નોટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. બીજીતરફવાળાને તેની જાણ થયેથી/નોટીસ મળ્યેથી દિન-૭(સાત)માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જીસ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એકતરફવાળા/ડેવલપરે બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

(૪.૪) સદરહુ યુનીટ વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે તેની જાણ એકતરફવાળા/ડેવલપરે દ્વારા બીજીતરફવાળાને કરાયેથી/થયેથી દિન-૧૫ (પંદર)માં એકતરફવાળા/ડેવલપરના એડવોકેટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા/ડેવલપર પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ પ્રોજેક્ટની બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ મિલકતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસિપલ ટેક્સ, વરાડે પડતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજીતરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

:: ૧૨ ::

(૪.૫) સદરહુ મિલકતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એકતરફવાળા/ડેવલપર અને બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નક્કી થાય તો તેવી શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ :

(૫.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ તારીખ ૩૧-૦૩-૨૦૨૬ ના રોજ સુધીમાં એકતરફવાળા/ડેવલપરે પુર્ણ કરવાનો છે. પરંતુ જો શરત-૪.૨ માં જણાવેલ સંજોગો શિવાય પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવામાં વીલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય માટે બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક ૮% સુધીનું સાદુ વ્યાજ એકતરફવાળા/ડેવલપરે બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું છે અને રહેશે.

(૫.૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવામાં એકતરફવાળા/ડેવલપર દ્વારા વિલંબ થાય (શરત-૪.૨ માં જણાવેલા સંજોગો શિવાય) અને બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ્દ કરાવી શકશે. અને આ બાનાખત રદ્દ થયેથી બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી તમામ રકમ વાર્ષિક ૮% સાદુ વ્યાજ સહીત એકતરફવાળા/ડેવલપરે બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપશે. પરંતુ અન્ય કોઈ સંજોગોમાં/કારણસર બીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ્દ કરાવી શકશે નહીં/હકકદાર રહેશે નહીં.

(૫.૩) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વીલંબીત સમયે માટે વાર્ષિક ૮% લેખે વ્યાજની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા/ડેવલપરને ચુકવવાની છે અને રહેશે. અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ બીજીતરફવાળા ના ચુકવે તો તેઓ સદરહુ ફ્લેટનો કબજો મેળવી શકશે નહીં.

(૫.૪) જો બીજીતરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્સ સહીતની) ચુકવવામાં ૨(બે) માસથી વધારાનો વીલંબ કરશે તો શરત-૫.૩ માં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા/ડેવલપરે વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પુર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખત એકતરફી રીતે રદ્દ કરાવી શકશે.

સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરતા આગાઉ એકતરફવાળા/ડેવલપરે બીજીતરફવાળાને તે રદ્દ કરવા સારૂ દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે.

:: ૧૩ ::

ઉપરોક્ત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહીં તો એકતરફવાળા/ડેવલપર આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરી શકશે અને તેવો રદ્દીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા/ડેવલપરને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસના) ૫૦% ની રકમ એકતરફવાળા/ડેવલપર કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ્દ થયેથી બીજીતરફવાળાનો સદરહુ મિલકતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહીં. અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એકતરફવાળા/ડેવલપર તેમનું દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૬) અમો એકતરફવાળા/ડેવલપર આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,

(૬.૧) એકતરફવાળા/ડેવલપર આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી પ્રોજેક્ટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

(૬.૨) અમો એકતરફવાળા/ડેવલપરે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એકતરફવાળા/ડેવલપરે આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન અમોએ કોઈને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા મુકેલી નથી.

(૬.૩) અમો એકતરફવાળા/ડેવલપર તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ બાનાખતથી અમો એકતરફવાળા/ડેવલપરે તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ યુનીટની મિલકત કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪) અમો એકતરફવાળા/ડેવલપર તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને

બાનાખત કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

(૬.૫) સદરહુ યુનીટની મિલકતની કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજ્યુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો એકતરફવાળા/ડેવલપર બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ આવ્યા પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

(૬.૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમો એકતરફવાળા/ડેવલપરને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી.

(૬.૭) એકતરફવાળા/ડેવલપર બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના **"એનેક્ચર-સી"** દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(૬.૮) સદરહુ સ્કીમમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ પાર્કીંગ આપવામાં આવેલું છે. તેમા કવર્ડ કાર પાર્કીંગ ૫૮૬૮.૮૬ ચોરસમીટર આપવામાં આવેલું છે.

(૬.૯) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૨૦૦૨૨.૫૦ 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 એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆરની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૧૮૮૬.૫૦ ચોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૨૦૦૮ ચોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

:: ૧૫ ::

(૬.૧૦) કબજો સોપ્યેથી ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મિલકતમા અગર તો મિલકતના સ્ટ્રક્ચરમા ખામી હોવાનુ એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનુ ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા/ડેવલપર પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર એકતરફવાળા /ડેવલપર પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા/ડેવલપર આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(એ) જો આવી ખામીનુ કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનુ હોય.

(બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(ડી) જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા બીજીતરફવાળાને ખાતરી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાતરીનુ પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનુ હોય તો તે અંગે એકતરફવાળા/ ડેવલપર જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ ફેસ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય તો જો વાર્ષીક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહીં.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત-૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(જી) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફ્લોરિંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન)(બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા/ડેવલપરની રહેશે નહીં.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશબાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફ્લોરમાં) ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના કેબલ(ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા/ડેવલપરની રહેશે નહીં. તેમજ AIR Conditioning માટે કરવામાં આવેલ ઝરી કે હોલ કે કલેમ્પીંગથી થયેલ નુકશાનની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા/ડેવલપરની રહેશે નહીં.

(આઈ) બીજીતરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળા/ડેવલપરની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળા/ડેવલપરની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(૬.૧૧) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા/ડેવલપર વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

૭. ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજૂઆત :-

(૭.૧) ખરીદનાર આ કરાર નીચે તમામ રકમ (વ્યાજસહીત) નિયમિતપણે ચુકવી આપશે.

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામા આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટેજ આ મિલકત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક,

ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત પેસેન્જર વેહીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે.

(૭.૩) સદરહુ મિલકત વાપરવા માટે અને ઓક્યુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ-૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન અને બિલ્ડીંગમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મિલકતના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેક્સીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તામંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમનલાઈટસ, રીપેરીંગ, અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટની જમીનનું મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સાડ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચુકવવા સાડ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. જ્યાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપની)ની રચના થાય નહીં, ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ, વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર, વેચનાર તે રકમ ઉપરોક્ત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાંસુધીના સમય માટે વેચનાર ધ્વારા ખરીદનારને કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલકતના સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપની) ધ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ બિલ્ડીંગના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. તમોએ બિલ્ડીંગના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.

(૭.૫) ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંના અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો વેચનાર ધ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો પણ સદરહુ સ્કીમમાંની કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સાડ હકકદાર બનશે અને તેઓનો તેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક રહેશે. સૂચીત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ફીની રકમ ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સાડ હકકદાર બનશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.

(૭.૬) સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના

પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજૂરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.

(૭.૭) ખરીદનાર તેમની મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં, જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૭.૮) ખરીદનારને મિલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર ખરીદનાર જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર ખરીદનારની એકલાની જ રહેશે.

(૭.૯) ખરીદનાર સદરહુ મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહીં કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં. ઉપરાંતમાં બિલ્ડીંગની માર્જિનની જમીનમાં તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ ખરીદનાર કરશે નહીં. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીશનર નીચત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૭.૧૦) ખરીદનારે સદરહુ મિલકતમાં એકતરફવાળા દવારા નિયત કરવામાં આવેલી એરકન્ડીશનરની પાઈપ લાઈન મુજબ એરકન્ડીશનર ફીટીંગ કરાવવાનું રહેશે અને બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈપણ ભાગમાં તોડફોડ કરશે કરાવશે નહીં કે બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં.

(૭.૧૧) બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતમાં આવેલી વોશ એરીયામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહીં કે વધારાનું કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે પાર્ટીશન કરશે નહીં. તેમજ મિલકતની બારીમાં કુંડા મુકવા માટે વધારાનું પ્રોજેક્શન કરશે નહીં. જેનાથી પ્રોજેક્ટના બહારના એલીવેશન બદલાઈ જાય. જો બીજીતરફવાળા આવું કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કે બાંધકામ કે પાર્ટીશન કે પ્રોજેક્શન કે કાર્ય કરતા જણાશે તો એકતરફવાળા//ડેવલપર/મેનેજમેન્ટ બોડી તેમ કરતા બીજીતરફવાળાને તથા તેમના વખતોવખતના ખરીદનારાઓને રોકવા હકકદાર છે અને રહેશે. તે બાબત બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૭.૧૨) તમોએ તમારી મિલકતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સઘ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ઘરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકસાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૭.૧૩) ખરીદનાર પોતાના મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં. તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

(૭.૧૪) આ બાનાખત હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લહેણી રકમો જ્યાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી મેળવ્યા શીવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં, કે ટ્રાન્સફર, કે એસાઈન કરી શકશે નહીં.

(૭.૧૫) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ બિલ્ડીંગ અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી અને નિભાવ સાડૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ બિલ્ડીંગમાંના સદરહુ મિલકતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લહેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

(૭.૧૬) સદરહુ મિલકત કે બિલ્ડીંગ કે તેના ભાગની કે પ્રોજેક્ટ લેન્ડની ચકાસણી કરવા કે જોવા સાડૂ વેચનાર અને તેમના સર્વેયર અને એજન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે એપાર્ટમેન્ટમાં પ્રવેશ કરવા સાડૂ ખરીદનાર મંજૂરી આપશે.

(૭.૧૭) ખરીદનારને આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહુ મિલકતમાં કોઈજ લાગભાગ, હકક, હિત, કે હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. ખરીદનાર ધ્વારા ફુલ એન્ડ ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોક્ત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૮) સદરહુ પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં બાંધકામ કરવા મળતી પુરેપુરી ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ બી. યુ. પરમીશન આવે તે પહેલા વેચાણ આપનારે પુરેપુરી વાપરવાની છે. બી. યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ વધેલી એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ.નો હકક સદરહુ સ્કીમના તમામ ખરીદનારનો/ એલોટીનો સહીયારો/સોસાયટીનો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહીં.

(૭.૧૯) મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના થયેથી આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મિલકત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલકતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે. આવા વેચાયા વગરના યુનીટોના મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમયે યુનીટ વેચાય ત્યારે તે યુનીટના ખરીદનારે મેનેજમેન્ટ બોડીને ચુકવશે. જ્યાં સુધી યુનીટોનું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા પાસે આવી કોઈ મેઈન્ટેનન્સની રકમ કે મેઈન્ટેનન્સનું એડવાન્સ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા કે મેનેજમેન્ટ બોડી હકકદાર રહેશે નહીં.

(૭.૨૦) આ બાનાખતના કરારમાં સહી કરતી વખતે વેચાણ આપનારે/ડેવલપરે એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ/પ્લાન (ચેન્જ/વેરીએશન/ મોડીફીકેશનને આધીન) ખરીદનારને બતાવેલા છે તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ/પ્લાન ખરીદનારે સ્વીકારેલા છે. તેવા એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ/પ્લાન ફક્ત પ્રોવીઝનલ છે તથા તેમાં વેચાણ આપનાર વખતોવખત સંપુર્ણ ચર્ચા કરીને ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સની જરૂરીયાતોને મુજબ અને/અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટની કંડીશન્સ સહીતના કોઈપણ કારણસર ફેરફાર, બદલાવ કરી શકશે. તથા ખરીદનારને સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગેનું બ્રોશર આપવામાં આપવામાં આવેલું છે. તે બ્રોશર ફક્ત ઉદાહરણના હેતુ માટે છે અને તે કોઈ લીગલ ડોક્યુમેન્ટ નથી. તેમાં દર્શાવેલી ઈમેજ કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રજુઆત/પ્રતિકૃતિ છે અને તે ભૂલ અને મંતવ્યોને આધીન છે. તે બ્રોશરમાં દર્શાવેલા ફર્નીચર અને ફીક્સચર્સ ફક્ત ઉદાહરણ માટે છે અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડક્ટનો હિસ્સો નથી. સાઈટ ઉપરના એકચ્યુલ કન્સ્ટ્રક્શનમાં કે પ્રોજેક્ટની એમેન્ટીઝમાં કે સ્પેશીફીકેશનમાં સદરહુ પ્રોજેક્ટના એન્જીનીયર કે આર્કિટેક્ટ દ્વારા સૂચવ્યા મુજબની ફેરબદલ કરવા સારૂનો હકક વેચનાર તેમની પાસે અનામત રાખે છે. વેચાણ આપનાર વખતોવખત પુરેપુરી ઉપલબ્ધ એફ. એસ.આઈ. વાપરવા માટે જરૂરીયાત મુજબ એપ્રુવ્ડ લે-આઉટમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરબદલ/સુધારા અને/અથવા વેરીએશન કરવા સારૂ હકકદાર રહેશે, તેમાં ખરીદનાર તેમની ઈરીવોકેબલ સંમતી આપે છે. ખરીદનાર સદરહુ પ્રોજેક્ટના લેઆઉટ/પ્લાનમાં કોઈપણ ફેરબદલ/સુધારા/

પરિવર્તન (વેરીએશન) ને નિરીક્ષણ (ચકાસણી) કે તેની માંગણી કરવાના હકકદારને છોડી દે છે. જો કે આવા લે-આઉટ/પ્લાનના ફેરફારથી સદરહુ મિલકતને પ્રતિકુળ અસર થશે નહીં.

(૭.૨૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કાયદેસરની મંજૂરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ ડેવલપમેન્ટ થવાનું હોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં અને સદરહુ પ્રોજેક્ટને ડેવલપ કરવા સાડ વેચાણ આપનારને તમામ સાથ સહકાર આપશે.

(૭.૨૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન, સદરહુ મિલકત, કિંમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલપ કરવાની સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ, મંજૂરીઓ, બ્રોશર્સ, લે-આઉટ, પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે તથા ખરીદનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ કરાવતી વખતે ભરેલા એપ્લીકેશન ફોર્મની નકલ મેળવી લીધેલી છે અને તેમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજૂતિઓમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે અને તેવી શરતો અને સમજૂતિઓ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે અને તે એપ્લીકેશન/બુકીંગ ફોર્મ આ બાનાખતનો એક ભાગ ગણાશે.

(૭.૨૩) વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે અગાઉ વખતોવખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગતા ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી વેરો, કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/..... અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી/સરકારી વેરાઓ/ચાર્જીસ, વિગેરે ભરવાના થાય, તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૪) સદરહુ મિલકતના બુકીંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલકતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી, અને/અગર સ્થાનિક સત્તામંડળને ચુકવવાના થતા ચાર્જીસ/વેરાઓ જેવા કે પ્રોપર્ટી/મ્યુનિસિપલ ટેક્સ, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ ખરીદનારને શીરે રહેશે અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે.

(૭.૨૫) સદરહુ "સમૃદ્ધિ રેસીડેન્સી" સ્કીમમાં બ્લોક-એ માફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર-.....,, તથા ને, બ્લોક-બી માફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર-.....,, તથા ને, બ્લોક-સી મા મા ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર-.....,, તથા ને, બ્લોક-ડી મા ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર-.....,, તથા ને, બ્લોક-ઈ મા ફ્લોરે

આવેલા ફ્લેટ નંબર—.....,, તથા ને, **બ્લોક—એફ** મા ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર—.....,, તથા ને, **બ્લોક—જી** મા ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર—.....,, તથા ને, **બ્લોક—એચ** મા ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર—.....,, તથા ને, **બ્લોક—આઈ** મા ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર—.....,, તથા ને, **બ્લોક—જે** મા ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર—.....,, તથા ને, **બ્લોક—કે** મા ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર—.....,, તથા ને, **બ્લોક—એલ** મા ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર—.....,, તથા ને અડીને આવેલી ખુલ્લી ટેરેસ/ઘાબાની જગ્યા તેવા **બ્લોક—એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ, આઈ, જે, કે** તથા **એલ** માં ફ્લેટ નંબર—.....,, તથાની મિલકત ખરીદનાર માલિકને સ્વતંત્ર રીતે આગવી વાપરવા આપવાની છે. તેની સામે અન્ય યુનિટ ખરીદનારાઓએ કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી. તેમને મળેલા ઘાબા(ટેરેસ)ની જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું પાકુ બાંધકામ કરવાનું નથી. તેમજ "..... સ્કીમમાં **બ્લોક—એ, બી, સી, ડી, ઈ, એફ, જી, એચ, આઈ, જે, કે** તથા **એલ** માં આવેલા ફ્લેટ નંબર—..... થી ની ઉપર આવેલા ઘાબા(ટેરેસ)નો સ્કીમના અન્ય તમામ સભાસદોએ સહીયારી રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને કોઈપણ સભાસદને આગવી રીતે તેટલું ઘાબુ વાપરવા આપેલું નથી કે એલોટ કરવામાં આવેલું નથી.

(૭.૨૬) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ મિલકત/એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મૂકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૮) બંધનકર્તા અસરો :-

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળા/ડેવલપરને થયેથી અને દિન—૧૫(પંદર)માં ખરીદનાર તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે અને તે લેખની નોંધણી સબ—રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરાવવાની છે. આ લેખની નોંધણી સબ—રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં બીજીતરફવાળા દ્વારા દિન—૧૫(પંદર)માં સહીઓ ના થાય તો એકતરફવાળા/ડેવલપરે બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ

કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતા જો બીજીતરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી બુકીંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા.૫૦,૦૦૦/— પુરા કાપીને બાકીની રકમ એકતરફવાળા/ડેવલપરે બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજીતરફવાળાનુ યુનીટનુ બુકીંગ રદ કરવાનુ છે.

(૯) સંપુર્ણ કરાર :-

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમા જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ચર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપુર્ણ કરાર સદરહુ મિલકતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજુતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :-

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જો કોઈપણ જાતનો ફેરફાર/સુધારો કરવાનો થાય તો તે બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી કરવાનો રહેશે.

(૧૧) આ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે :-

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હકકો સદરહુ મિલકત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાબત બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૨) સેવરેબીલીટી :-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામા આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી 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.

(૧૩) નોટીસ

એકતરફવાળા/ડેવલપરે તથા બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર

:: ૨૪ ::

એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનારનું નામ, સરનામું અને કોન્ટેક્ટ નંબર :

નામ :—
સરનામું :—
મોબાઈલ નંબર :—
ઈમેઈલ આઈ.ડી :—

ત્રીજીતરફવાળા-ડેવલપરનું નામ, સરનામું અને કોન્ટેક્ટ નંબર :

નામ :— "SANSKRUT INFRACON PRIVATE LIMITED"
સરનામું :—
એટેન્શન ટુ :—
ઈમેઈલ આઈ.ડી :—

(૧૪) સંયુક્ત ખરીદનાર :—

સદરહુ સ્કીમમાં મિલકત ખરીદનાર સંયુક્ત નામે મિલકત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલકત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા-વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનું લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલું હશે તેની સાથે એકતરફવાળા/ડેવલપર કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) સ્થાનીક કાયદો :—

સદરહુ કરારમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનું રહેશે. આ કરારના અર્થઘટન અંગે તથા આપણી વચ્ચે થયેલ સમજૂતી અંગે કોઈપણ પ્રકારે કાંઈપણ મતભેદ થાય તો તેનો નિકાલ (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬) ના કાયદા મુજબ રેરા ઓથોરીટી દ્વારા લાવવાનો છે.

(૧૬) સદરહુ મિલકતના બાનાખતમાં એકતરફવાળા કંપનીનું સીલ મારવા સારૂ તથા કંપની વતી સહી-સીકકા કરવા સારૂ એકતરફવાળા કંપનીના બોર્ડ ઓફ ડીરેક્ટર્સની તારીખ
..... ના રોજની મીટીંગમાં ઠરાવ પસાર કરી અમો ડાયરેક્ટર શ્રી રાજેષભાઈ રમેશભાઈ તાપીયાવાળાને સર્વાનુમતે

:: ૨૫ ::

અધિકાર આપવામાં આવેલો છે તે ધ્વારા મળેલ અધિકારની રૂઈએ આ લેખમાં અમો ડાયરેક્ટર શ્રી રાજેષભાઈ રમેશભાઈ તાપીયાવાળાએ અમારી સહી કરેલી છે.

(૧૭) સદરહુ મિલ્કતના બાનાખતમાં ત્રીજીતરફવાળા કંપનીનું સીલ મારવા સાડ તથા કંપની વતી સહી-સીકકા કરવા સાડ ત્રીજીતરફવાળા કંપનીના બોર્ડ ઓફ ડીરેક્ટર્સની તારીખ ના રોજની મીટીંગમાં ઠરાવ પસાર કરી અમો ડાયરેક્ટર શ્રી રાજેશ ભંવરલાલ હુંડિયાને સર્વાનુમતે અધિકાર આપવામાં આવેલો છે તે ધ્વારા મળેલ અધિકારની રૂઈએ આ લેખમાં અમો ડાયરેક્ટર શ્રી રાજેશ ભંવરલાલ હુંડિયાએ અમારી સહી કરેલી છે.

(૧૮) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પડ્યુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પડ્યુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત/લેખ રદ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

પરિશિષ્ટ-૧

(સમગ્ર પ્રોજેક્ટ જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ભરૂચના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ભરૂચના તાલુકા ભરૂચના ગામ મોજે ભોલાવના સર્વે નંબર-૨૬ પૈકી /૨ ની ૧૩૬૨૧ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીન. આ જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

પરિશિષ્ટ-૨

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ભરૂચના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ભરૂચના તાલુકા ભરૂચના ગામ મોજે ભોલાવના સર્વે નંબર-૨૬ પૈકી /૨ ની ૧૩૬૨૧ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમાં બંધાઈ રહેલી "સમૃદ્ધિ રેસીડેન્સી" સ્કીમના બ્લોકમાં ફ્લોરે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર-.... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી

:: ૨૬ ::

મિલકત. સદરહુ ફલેટની મિલકતનો કારપેટ એરીયા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

મિલકત	કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમાં) (રેરા મુજબ)	બાલ્કની/વોશ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમાં)
ફલેટ નં.....			

	આ ફલેટ નંબર—..... ની મિલકતના ખુંટ
પુર્વે	:—
પશ્ચિમે	:—
ઉત્તરે	:—
દક્ષિણે	:—

પરિશિષ્ટ—૩
કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસ

એનેક્ચર—એ
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

એનેક્ચર—બી

ફલોર પ્લાન

એનેક્ચર—સી

ફીક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

એ રીતેનુ ઉપર મુજબનુ આ બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં, ભરૂચ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એકતરફવાળા કંપની તથા તેના હાલના અને વખતોવખતના ડાયરેક્ટરો, સભાસદો, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેર તથા ત્રીજીતરફવાળા કંપની તથા તેના હાલના અને વખતોવખતના ડાયરેક્ટરો, સભાસદો, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ,

:: ૨૭ ::

સકસેસરો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામને કબુલ,
મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ... માહે, સને ૨૦૨૧ ના રોજ
શહેર ભરૂચ મધ્યે

એકતરફવાળા—વેચાણ આપનાર—
જમીનમાલિક

('SANSKRUTI REALTY PRIVATE LIMITED'ના વતી
અને તરફથી તેના ડાયરેક્ટર શ્રી રાજેશભાઈ રમેશભાઈ
તાપીયાવાળા)

બીજીતરફવાળા—વેચાણ રાખનાર

(૧)-----
(શ્રી.....)

(૨)-----
(શ્રી)

ત્રીજીતરફવાળા—ડેવલપર અને કન્ફર્મીંગ પાર્ટી

('SANSKRUT INFRACON PRIVATE LIMITED' ના વતી
અને તરફથી તેના ડાયરેક્ટર શ્રી રાજેશ ભંવરલાલ હુંડિય)

તેઓએ પોતપોતાની સહી—અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી—કરેલો છે.

(૧)-----

(૨)-----

:: ૨૮ ::

એકતરફવાળા—વેચાણ ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ
આપનાર—જમીનમાલીક

("SANSKRUTI REALTY PRIVATE LIMITED"ના વતી
અને તરફથી તેના ડાયરેક્ટર શ્રી રાજેષભાઈ રમેશભાઈ
તાપીયાવાળા)

બીજીતરફવાળા—વેચાણ ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ
રાખનાર

(૧)-----
(શ્રી.....)

(૨)-----
(શ્રીમતી)

ત્રીજીતરફવાળા—ડેવલપર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

('SANSKRUT INFRACON PRIVATE LIMITED" ના વતી
અને તરફથી તેના ડાયરેક્ટર શ્રી રાજેશ ભંવરલાલ હુંડિય)