બાનાખતનો કરાર

<u>એકતરફવાળા</u> :- પિતૃ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વેચાણ આપનાર રેરા રજીસ્ટ્રેશન નબર

....

PAN No.AAXFP6916D

ઠે.દુકાન ન.૩૦, બીજો માળ, ચામુડા કોમ્પ્લેક્ષ, ઈસનપુર, અમદાવાદ.

વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો.....

૧) યશ યજ્ઞેશકુમાર પાઠક

૨) નીલ યજ્ઞેશકુમાર પાઠક

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા અમો એકતરફવાળા અને અગર વેચાણ આપનાર યાને પ્રમોટર એ રીતે સબોધવામા આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમા અમો એકતરફવાળા તથા વખતો વખતના વહીવટકર્તા, ભાગીદારો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ મુખત્યારો તથા અન્ય તમામ હક્કદારોનો સમાવેશ થાય છે."

<u>બીજીતરફવાળા</u> :-..................................
વેચાણ લેનાર PAN No.

AADHAR No.

ઉ.વ.આ......, ધર્મે હિન્દુ, ધધો વેપાર, રહેવાસી :- ....અમદાવાદના.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા તમો બીજીતરફવાળા અન અગર વેચાણ લેનાર/એલોટી એ રીતે સબોધવામા આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમા બીજીતરફવાળા તથા તેમના વશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, કુલમુખત્યારો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

૧... જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) તાલુકા વટવાના ગામ મોજે વટવાની સીમના બ્લોક/સર્વે ન.૧૪૨૫ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૪-૧૬ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ ન.૧૨૮ ના ફાયનલ પ્લોટ ન.૩૩૮ ની ૮૫૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીન આવેલી છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના લેખમા 'સદરહુ જમીન' એ રીતે સબોધવામા આવેલ છે.

સદરહુ બ્લોક/સર્વે ન.૧૪૨૫ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૪-૧૬ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ ન.૧૨૮ ના ફાયનલ પ્લોટ ન.૩૩૮ ની ૮૫૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનનો

રજી.દસ્તાવેજન.૧૦૪૧૪ થી તા.૨૧/૦૮/૧૯ ના રોજ રૂ.૧,૫૩,૦૦,૦૦૦/- પુરામા ૧) કેલાશબેન ચીનુભાઈ પટેલ ૨) હેમા હિતેષ પટેલ ૩) હિતેષ ચીનુભાઈ પટેલ ૪) કાળીદાસભાઈ તળસીભાઈ પટેલ ૫) બળદેવપુરી મોહનપુરી ગોસ્વામી ૬) વિપુલ રસીકલાલ પટેલ ૭) પિનાગીનીબેન વિપુલભાઈ પટેલનાઓ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારે વેચાણ રાખેલ જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ના હક્કપત્રકમા નોધ ન.૨૧૦૪૭ થી તા.૨૭/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ કરવામા આવેલ.

સદરહુ બ્લોક/સર્વે નબરવાળી જમીનમા મે. જિલ્લા કલે.શ્રી અમદાવાદના હુકમ નબર સીબી/લેન્ડ-૨/એનએ/એસઆર-૫૪૮/૨૦૧૧ તા.૦૪/૦૧/૧૧ આધારે રહેણાક હેતુ માટે બિનખેતીમા ફેરવવા હુકમમા જણાવેલ શરત ન.૧ થી ૧૯ ને આધીન હુકમ થતા બિનખેતીના હુકમની નોધ કરી જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્કપત્રકમા નોધ ન.૧૬૯૯૫ થી તા.૧૨/૧૧/૨૦૧૧ ના રોજ કરવામા આવેલ.

૩... સદરહુ જમીનને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રજાચિઠ્ઠી ન.૦૩૩૨૬/૨૪૧૨૧૯/એ૩૧૩૬/આરઓ/એમ૧ થી તા.૨૫/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ રહેણાકના હેતુ માટે વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે. આ બાનાખત કરાર માટે જરૂરી લે આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી બીડેલ છે.

૪... ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજુર થયેલ પ્લાનની રૂઇએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામા ૧ બિલ્ડીગનો વિકાસ કરવાન નક્કી કરેલ છે જે કુલ મળીને ૫૬ ફલેટોન આયોજન કરેલ છે.

૫... અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સપૂર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામા કોઇના કોઇપણ જાતના અવરોધ કે અતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને વિકાસ કરવાનો, મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોન વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

૬... બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામા રહેણાક યુનીટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઇ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાના .... ફલોરના ફલટ ન.......... ની .... ચો.મી. જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. ને બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા સહિતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખત કરારમા “મજકુર યુનીટ” એ રીતે સબોધવામા આવશે કે જેના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે પરિશિષ્ટ-બી મા દર્શાવેલ છે તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકી વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ .... ચો.મી. જમીનના હકકો સહિતનો (વગર વહેચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામા મજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામા આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ કે જેન વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ મા દર્શાવ્યા મુજબન છે તે વાપરવાના વગર વહેચાયેલા હક્કો સહિતની સઘળી મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાન નક્કી કરેલ છે.

-મજકુર યોજનામા મુકવામા આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સયુકત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સબોધવામા આવશે.
-મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સયુકત રીતે "મજકુર મિલકત" એરીતે સબોધવામા આવશે અને તેન વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-એ મા દર્શાવેલ છે.
-મજકુર યુનીટની આતરીક દિવાલોની અદરના ક્ષત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામા આવેલ છે જેમા મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરતુ મજકુર યુનીટની અદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ અરીયાનો ભાગ છે.
૭... બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માગણી અને વિનતીની રૂઇએ અને કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સપૂર્ણ માહીતી જેવી કે મજુર પ્લાન, રજાચિટ્ટી, સ્પેશીફીકેશન, ડીઝાઇન કે જે એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેકટ મે. .... દ્રારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનમા એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહીતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સપુણ સતોષ છે.
૮... મજકુર યુનીટન બાધકામ આ બાનાખતના કરારમા દર્શાવેલ સમયમર્યાદામા અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીગ વપરાશન પ્રમાણપત્ર યાને યુઝ (બી.યુ) પરમીશન લેવાન રહેશે.
૯... અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્રારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એકટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમા આવતા એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સ જોગવાઇને આધિન મજકુર યોજનાની નોધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ ઓથોરીટી(રેરા) સમક્ષ નાંધાવેલ છે અને તેનો નોધણી ન......................................ના રોજનો છે જે નોધણીન સર્ટીફીકેટ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી સામેલ છે.
૧૦... બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા......................./- અકે રૂપોયા .... પુરા વેચાણ આપનારને બુકીગ/બાના પેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એકટની કલમ ૧૩ નો જોગવાઇ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્રારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઇ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમા કરવો જરૂરી છે.
૧૧... અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતના વેચાણ વ્યવહાર અગે એકબીજાને આપેલી માહીતી,

રજુઆત, ખાત્રી, બાહેધરીને અનુસધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને રૂા............./- અકે રૂપીયા .... પુરામા વેચાણ આપવાન નક્કી કરેલ છે અને તે અગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામા આવેલ છે.

શરતોઃ-

૧) મજકુર યોજનાના મજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અન સ્પેશીફીકેશનને આનુષાગીક મજકુર બિલ્ડીગમા એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્રારા ભોયતળીયા ઉપર પાર્કીગ તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર ઉપર કુલ ૫૬ યુનીટો બાધવામા આવશે અને મજકુર મીલકત સહિતના તેવા બાધકામોમા જો કોઈ કાયદામા સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમા આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા વધારા કરવા પાત્ર હોઈ તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો મજકુર મીલકત સહિતના બાધકામોમા જો કોઈ સુધારા વધારા કરવા પાત્ર હોઈ તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખીત સમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર રહેણાકના યુનીટ પૈકી .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટન........ ના .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાધકામની કિમત તેજ યુનીટના .... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તેમજ વોશ એરીયાની મળીને કુલ .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાની કિમત તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલ હિસ્સા ...... ચો.મી. જમીનની કિમત તથા મજકુર યોજનામા મુકવામા આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હક્કોની કિમત મળીને કુલ રૂા................/- અકે રૂપીયા .... પુરામા વેચાણ આપવાન નક્કી કરેલ છે.

(૧-બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીગ પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ ઉપરાત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ૩૦% રકમ આજદીન સુધીમા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાથી મજરે આપવાના રહેશે.

રકમ	ચેક નબર	તારીખ	બેક	શાખા
રૂા............				

બુકીગ વખતે ચુકવેલ રકમની વિગત

બાનાપેટે ચુકવેલ રકમની વિગત

રૂા........../- અકે રૂપીયા .... પુરા.

(૧-સી) મજકુર મીલકત કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવો આપવાની છે અને રહેશે.

વિગત

૧) ૪૫% કુલ વેચાણ અવેજના પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ મજકુર બિલ્ડીગના પ્લીન્થ લેવલન કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.
૨) ૭૦% કુલ વેચાણ અવેજના સિતેર ટકા જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી જમીન લેવલ સુધીના સ્લેબ યાને કે પાયાન બાધકામ તેમજ પોડીયમન બાધકામ પાકીગ થાય તે મુજબન કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.
૩) ૭૫% કુલ વેચાણ અવેજના પચોતેર ટકા જેટલી રકમ સેનીટરી ફીટીગ્સ, સીડી, લીફટ, લોબી વિગેરેન તમામ માળ સુધીન બાધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.
૪) ૮૦% કુલ વેચાણ અવેજના એશી ટકા જેટલી રકમ મજકુર યુનીટના દિવાલ, આતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, બારી, દરવાજાન બાધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.
૫) ૮૫% કુલ વેચાણ અવેજના પચ્યાસી ટકા જેટલી રકમ પ્લમ્બીગ તથા બાહ્ય દિવાલો, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીગ સહિતના ધાબાન કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.
૬) ૯૫% કુલ વેચાણ અવેજના પચાણુ ટકા જેટલી રકમ લીફટ, પાણીનો પપ, વિજળી ફીટીગ્સ, પયાવરણને લગતી જરૂરીયાતો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પૂર્ણ થાય ત્યારે.
૭) ૧૦૦% કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો બી.યુ. પરમોશન આવેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

<u>અથવા</u>

(૧-સી) મજકુર મીલકત કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને (...........) માસમા ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧-ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિમત લાગુ પડતા ટક્ષ સીવાયની કિમત એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજના મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યા સુધીના ચુકવવાપાત્ર લાગુ સમયના તમામ પ્રકારના જી.એસ.ટી., ટેક્ષ, વેરા, તેમજ ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ભોગવેલ છે.

(૧-ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિમત છે, તે સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ કે ચાર્જીસમા કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમા સુધારો વધારો કરવામા આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમા ભરવાપાત્ર સુધારા વધારા કરતા તે અગાઉ તે અગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશ તેની વેચાણ આપનાર બાહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામા ઉમરવાની રહેશે.

(૧-એફ) મજકુર યુનીટના કાર્પેટ એરીયાન ક્ષત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબન બાધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાન ક્ષત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાન રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષત્રફળમા ૩% સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બન્ને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટમા નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામા આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણાતા ૮% વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પિસ્તાલીસ) સુધીમા વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમા વધારો થયેલ હશે તેવા વધારાના ક્ષત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧-જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા માટે કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ ટક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમા વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અગેની કોઈપણ સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

(૨-૧) સ્થાનિક સક્ષમ સતા દ્વારા મજકુર યોજના મજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામા આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મીલકત અગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મજુર થયેલ પ્લાન અગે અન્ય શરતો, નિયત્રણો વિગેરે અમલમા આવે તો તે તમામન પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સમતી આપે છે.

(૨-૨) સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વન પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મેળવીને વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાન વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તેમજ વેચાણ લેનારે આ કરારના વેચાણ આપનારને બાધકામના સમયાતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧(સી) મા દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારથી અન્ય શરતોન પાલન કરવાન રહેશે.(પેમેન્ટ પ્લાન)

(૩) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર ...1530.00... ચો.મી. ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમા જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જી.ડી.સી.આર.)ની વિવિધ યોજનાઓમા ફેરફાર થાય અને એફ.એસ.આઈ. અગે પ્રોત્સાહિત યોજના અમલમા આવે અગર યોગ્ય પ્રીમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ

એફ.એસ.આઇ ...2295.00... ચો.મી. મળવાપાત્ર છે, જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે વચાણ આપનારે મજકુર એફ.એસ.આઇ. પૈકી ....2274.30 ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. મજકુર યોજનાના વિકાસ કરવા માટે જાહેર કરેલ છે અને જાહેર કરવામા આવેલ બાકીની એફ.એસ.આઇ. ઉપર માત્ર વેચાણ આપનારના હક્કો રહેશ તે હકીકતે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સુચીત બાધકામને આધીન ખરીદ કરવા સમત થયેલ છે.

(૪) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમા જણાવેલ સમયમર્યાદામા મજકુર યોજના પૂર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામા સોપે નહી અને તે સજોગોમા જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અન જવાબદારીને આધીન મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનીટનો કબજો સોપવામા થયેલ વિલબથી જયા સુધી કબજો સોપવામા ન આવે ત્યા સુધીના સમય માટે એકતફરવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમ ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% મુજબ વ્યાજ ચુકવવાન રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમા જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમા ચુક કરવામા આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતના કરારમા જણાવ્યા મુજબ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયા સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી વાર્ષિક ૯% મુજબન વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાન રહેશે.

(૪.૧) વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમા ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારની ચુકવવાપાત્ર વરાડે રકમો સહિતની ચુકવણીમા ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર સળગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા (૪) મા જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઇપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મોલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાન ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાન નક્કી કરે તો તે સજોગોમા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ ની લેખિત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામા આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તમજ ઇ-મેઇલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામા આવેલ કસુર અગર શરતભગને દિન-૧૫ સુધીમા સુધારી શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પૂર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકાશે.

વધુમા વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામા આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસીક હપ્તેથી જે કોઇપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે પૈકી ૧૦% (દસ) રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમા વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૫) મજુકર યુનીટના વાપરવામા આવનાર ફલોરીગ તેમજ સેનીટરી ફીટીગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામા મુકવામા આવનાર એમેનીટીઝ જેવી કે એક કે વધુ લીફટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પેસીફીકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેના એનેક્ષર-સી મા જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને નીચ જણાવેલ તા31/12/2024. (જે તે બ્લોકની સુચીત બી.યુ. મુજબની તારીખ લખવી) સુધીમા સોપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયત્રણની બહારના સજોગો સિવાયના કારણે મજુકર યુનીટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામા સોપવામા નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સજોગોમા વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામા આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માગણી કરવામા આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામા આવેલ રકમો જયારે ચુકવવામા આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામા ન આવે ત્યા સુધી પેરા (૪) મા જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરતુ જો મજકુર યુનીટન બાધકામ નીચના કારણોસર પૂર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનીટનો કબજો નીચના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તેવા સજોગોમા વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમય મર્યાદામા યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઇ યુધ્ધ, સામાજીક ધાધલધમાલ, કુદરતી તેમજ માનવ સર્જીત આફતોને કારણે,
- કેન્દ્ર, રાજય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઇ કાયદા અને નિયમોમા ફેરફાર કરવામા આવે અગર કોઇ જાહેરનામ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામા આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાળ થવાથી,

(૭) કબજો સોપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી

વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અગેના બાનાખતના કરારમા નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર દ્વારા અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન મેળવી લેવામા આવે ત્યારે વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતા પત્રથી માસ-૩ સુધીમા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, મજકુર મોલકતના આ બાનાખતમા જણાવેલ કોઇપણ શરતો, જોગવાઇઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામા કોઇપણ પક્ષકાર દ્વારા ચુક કરવામા આવેલ હોય તો તે ભરપાઇ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે-તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બન્ને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાહેધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ માટેના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામા

આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બધાયેલા છે અને રહેશે. વેચાણ આપનાર મજકુર મીલતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી દિન-૭ સુધીમા વેચાણ લેનારને લેખીત જાણ કરી આપશે.

(૭.૧) મજકર યુનીટના કબજા અગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમા વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૨) કબજો મેળવવામા નિષ્ફળતા

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા (૭) મા દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યાબાદ કરારમા જણાવ્યા મુજબની બાહેધરી, ઇન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરીપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમા જણાવ્યા મુજબ કબજો સોપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામા કસુર કરે તેમ છતા વેચાણ લેનાર નક્કી કરવામા આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૩) મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામા આવે ત્યારથી ૫(પાચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેના બિલ્ડીગના બાધકામમા કોઇ ક્ષતી અગર ખામી જણાય અગર ગુણવતામા ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામા ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ વેચાણ આપનારે જયા શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચ તેવી ખામીઓ મા સુધારો કરી આપવાનો રહેશે એ જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઇને આધિન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ સામે વળતર મેળવી શકશે.

પરતુ તેવી બાધકામની ક્ષતી અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયત્રણ બહારના સજોગાના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભુલના કારણે કોઇ ખામી અગર ક્ષતી થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી ક્ષતી દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બધાયેલા રહેશે નહી.

(૭.૪) મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર આ કરારથી કુલ સપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઇ તેથી મજકુર યુનીટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે ધ્યાન આપવામા ન આવે તેવા સમયે મજકુર યુનીટને કે તેમના આશીક ભાગને નુકશાન થવા સભવ છે જેવા કે સડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશબેઝીનમા એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બિન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, ચકલા, વાઇસર, પેકીગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફટનો યોગ્ય ઉમરના અને જાણકાર વ્યકિત સિવાયનાઓના અણઆવડતભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સભવ છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનીટનો અને કોમન

સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે.

(૮) મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાક તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને મજકુર બિલ્ડીગમા દર્શાવવામા આવેલ ઓપન પાર્કીગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.

(૯) મજકુર યોજનાના મુકવામા આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી માટે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારોઓ સાથે મળી કોઇ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામા આવનાર સસ્થાને હવે પછી “મજકુર સોસાયટી” તરીકે સબોધવામા આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોધણી કરવા માટે જરૂરી કાગળો, સભાસદની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદા સહિતની યાદી, પેટા નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કાઇ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામા આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭(સાત) સુધીમા પરીપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહિ-સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમા નોધણી કરવા માટે કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામા આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમા કરવામા આવે તાં તે અગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઇ વાધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઇ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન-૧૫ મા લેખીત નોટીસ વચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનામા રહેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હક્ક અગે તેમજ મજકુર જમીનમા રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાતર કર, વહીવટ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામના ખર્ચ, કોમન વીજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઇ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓ મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બધાયેલા છે અને રહેશે. જયા સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઇ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામા ન આવે ત્યા સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અગે વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવેલો ડીપોઝીટનો રકમો જયા સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સસ્થા/મેઇન્ટેનન્સ કપનીની સ્થાપના કરવામા ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૦) આ કરારની અન્ય જોગવાઇમા દર્શાવવામા ન આવેલ હોય પરતુ મજકુર યોજના અગે જાં કોઇપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચ રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ રકમ વેચાણ

આપનારને મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારે સોપવામા આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૧) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે મજકર સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ કપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનીયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમા રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, તેની નોધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઇપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર, ચાટર્ડ એકાઉન્ટર વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અગેની જરૂરી ફી તથા જે-તે કચેરીમા ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અગે વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના ધોરણે વરાડે પડતી અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહી.

(૧૨) તેમજ મજકુર જમીન પૈકી વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમા હક્કો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમા કરવાપાત્ર નથી તેમ છતા જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામા મુકવામા આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ સોસાયટીના નામ ભાડાપટ્ટે સોપણી કરવામા આવે તો તે અગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

૧૩) વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાહેધરી

૧૩.૧) આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમોન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઇટ ટાઇટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સલબલ છે અને તે મુજબન ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨) મજકુર યોજનાના વિકાસ માટે જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે.

૧૩.૩) મજકુર જમીનમા ટાઇટલ રીપોર્ટમા દર્શાવેલ(જો કોઇ હોય તો) અવરોધ સિવાય જમીન ઉપર અન્ય કોઇ અવરોધ નથી.

૧૩.૪) મજકુર જમીનમા ટાઇટલ રીપોર્ટમા દર્શાવેલ અગાઉના અદાલતના મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫) મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અગે જે કોઇપણ પરવાનગી, હુકમો, મજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રકીયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમા તે મુજબની જે કોઇપણ પરવાનગી, હુકમો, મજુરી મેળવવાની થાય તે પણ કાયદેસરની પ્રકીયા કરીને મેળવવાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપનાર મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અગે જે કોઇપણ કાયદા, જોગવાઇ, નિયમો અમલમા આવે તે તમામન પાલન કરવા બધાયેલા છે.

૧૩.૬) મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા માટે વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીત હક્કદાર છે અને મજકુર મીલકતના રાઇટ, ટાઇટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઇપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.
૧૩.૭) વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબના મજકુર યોજના કે તેના કોઇપણ ભાગ અગે અગર મજકુર યુનીટ અગે અન્ય કોઇપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સસ્થા સાથે કોઇપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલા નથી.
૧૩.૮) મજકુર યુનીટન વેચાણ લેનારની તરફેણમા વેચાણ કરવા અગે વેચાણ આપનાર કોઇપણ રીતે અબાધીત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાહેધરી આપે છે.
૧૩.૯) મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોન વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષગીક જમા કરવામા આવેલ વહીવટી ફાળાની રકમ તથા તેમાથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બધારણ સહિત સ્થાપવામા આવનાર સોસાયટીને સોપવા બધાયેલા છે અને રહેશે.
૧૩.૧૦) મજકર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામા આવે અગર મજકુર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમા કરવામા આવે, તે બે માથી જે પ્રથમ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ, પ્રિમીયમ, દડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.
૧૩.૧૧) મજકુર યોજનામા અગર મજકુર જમીનને સપાદનમા અગર અધિગ્રહણ કરવા અગેનો કોઇ સ્થાનિક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામા આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.
(૧૪) વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કટુબના સભ્યો તથા મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાહેધરી આપે છે કે,
૧૪.૧) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો કબજો સોપવામા આવે ત્યારથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટની સારસભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઇપણ જાતના સુધારા વધારા મજકુર યુનીટમા કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઇપણ સુધારા વધારા મજકુર યુનીટમા કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમત કે અધિકારીની લેખીત પરવાનગી મળવીને કરવાના છે અને રહેશે.
૧૪.૨) મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાના કોઇપણ આતરીક કે બાહ્યભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઇપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટમા સગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટમા કોઇપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે

અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસેલીટીઝ ને અગર અન્ય યુનીટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર દ્રારા આ મુજબન કૃત્ય કરવામા આવશે તો તે અગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાન ગણાશે.

૧૪.૩) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આતરીક અને બાહ્યભાગોમા અગર આરસીસી, બીમ, સીલીગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમા અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથો તે મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલમા કરવામા આવેલ રગરોગાન કે દેખાવમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર મજકુર યુનીટમા કરવામા આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખીત સુચના/સમતી વગર ફેરફારો કરવા કરાવવાના નથી. તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર દ્રારા આ મુજબન કૃત્ય કરવામા આવશે તો તે અગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાન ગણાશે.

૧૪.૪) મજકુર યોજનાન નામ હરહમેશા માટે માત્ર <u>''ચામુડા એવન્યુ''</u> રહેશે અને તે કોઈપણ સજોગોમા બદલવાન રહેશે નહી.

૧૪.૫) મજકુર યોજનાના વીમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રીમીયમની રકમા વધારો થઈ શકે તેવુ કોઈપણ જાતન કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા કરાવવાની નથી તેમ છતા જો તેવુ કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્રારા કરવામા આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લનારની રહેશે.

૧૪.૬) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસાય માટે સફાઈ કામદારો રાખવામા આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગમા ગદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેકવાનો નથી પરતુ તેવો કચરો પોતાના યુનીટમા દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારોને સોપવાનો રહેશે.

૧૪.૭) વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્રારા માગણી કરવામા આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામા આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમા વેચાણ લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓમા વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસીક વહીવટ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮) મજકુર યુનીટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તમજ મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર દ્રારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામા આવે અન તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમા વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯) જયા સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્રારા અગાઉથી લેખિતમા પરવાનગી આપવામા ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતમા કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર

યુનીટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઇન તબદીલ કે અન્ય કોઇપણ રીતે સોપી શકશે નહિ.

૧૪.૧૦) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામા આવેલ ધારાધોરણ, નીતીનિયમોન વચાણ લેનારે પાલન કરવાન રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમા તેવા ધારાધોરણો, નીતિનિયમોમા સર્વસમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા, ફેરફાર કરવામા આવે તો તમામન પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતો વખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાન છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઇ નિયમો કાયદાઓમા સુધારા વધારા કે અમલમા મુકવામા આવે તો તમામન વેચાણ લેનારે પાલન કરવાન છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટ અગે જે કોઇપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમા સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧) વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટીની પરિસ્થીતીની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનીટમા પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૫) વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામા આવેલી રકમો અગર જમા કરવામા આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન વહીવટ ખર્ચ અગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાની મેળવેલ રકમો અગે વેચાણ આપનારની સ્થાનિક યોગ્ય બેકમા ખાતુ ખોલાવવાન રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬) આ બાનાખતના કરારમા દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઇપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઇપણ ભાગને કોઇપણ સજોગોમા મજકુર યુનીટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હક્કો સિવાય કોઇપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જયા સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામા ન આવે ત્યા સુધી તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાન ગણાશે.

૧૭) આ બાનાખતના કરારની તારીખથો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ કોઇપણ રીતે ગીરો કે બોજામા મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઇપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવ વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામા આવે તો તે વેચાણ લેનારના બાનાખત કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હીત તથા હક્કોને અસર કરશે નહી.

૧૮) આ બાનાખત કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારે ચકાસણી અથે સોપવામા આવશે તેનાથી કોઇપણ પક્ષકાર ઉપર કોઇપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જયા સુધી આ બાનાખતના કરારમા જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઇઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળ્યેથી દિન-૩૦(ત્રીસ) મા તેની સહિમતા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે

તેમજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોધણી ન કરાવે ત્યા સુધી આ બાનાખતમા જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦(ત્રીસ) મા તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામા અગર વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોધણી કરવામા નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવ કૃત્ય સુધારવા માટે વેચાણ લેનારને દિન-૧૫(પદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામા ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ અગેની વેચાણ લેનારની બુકીગ અરજી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામા આવેલ રકમના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમા દર્શાવવામા આવેલ પરિશીષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનીટના વેચાણ વ્યવહાર માટે બધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ અગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામા આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમા આવરી લેવામા આવેલ હોય રદબાતલ ગણવામા આવે છે.

૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમા બન્ને પક્ષકારોની લેખીત સમતીથી સુધારો વધારો કરી શકશે.

૨૧) આ બાનાખતના કરારમા જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુબના સભ્યો, વશ, વાલી, વારસો, વખતો વખતના માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહમશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેના અમલ કરવા બધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મજુર રાખે છે.

૨૨) જો આ બાનાખતમા જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો રાજય/કેન્દ્ર સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાન ફલીત થયા તો તે સજોગોમા તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમા સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામા આવે તો તે બન્ને પક્ષકારોને બધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

૨૩) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અગે ચુકવવાની રકમો અગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટના કાર્પેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયામા વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો આપવામા આવેલ છે અને વેચાણ લેનાર તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હિસ્સા મુજબન ધોરણ અમલમા લેવાન રહેશે.

(૨૪) આ બાનાખતના કરારમા જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમો આધીન જો મજકુર યુનીટના વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા માટે જો

પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો બન્ને પક્ષકારોએ તેવા લાખણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમા વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બન્ને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખત કરારમા વેચાણ આપનારે અગર તેના અધિક્રત વ્યકિતએ પાવર ઓફ એટર્ની એ સહી મતા કરવાના રહેશે અને તેની નોધણી સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમા અગર અન્ય સક્ષમ અધિક્રત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ ગણવાનો રહેશે.

(૨૬) મજકુર મીલકત અગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારના અધિક્રત વ્યકિતએ નોધણી અર્થે નોધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમયમર્યાદામા સક્ષમ કચેરીમા રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારોની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામા આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામા આવશે.

વેચાણ આપનાર

નામ:- પિતૃ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

સરનામુઃ-દુકાન ન.૩૦, બીજો માળ, ચામુડા કોમ્પ્લેક્ષ, ઈસનપુર, અમદાવાદ.

ઈ-મેઈલ:-

વેચાણ લેનાર

નામ:-

સરનામુ:-

ઈ-મેઈલ:-

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમા કોઈ સુધારો કરવામા આવે તો તેની લેખિત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દવારા અન્ય પક્ષકારને કરવામા ન આવે તો તે સજોગોમા જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અતિમ વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારને બધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો મજકુર મીલકત એક થી વધુ વ્યકિત દવારા સયુકત રીતે ધારણકર્તા હોય તો તે સજોગોમા આ બાનાખતના કરારમા તેમજ તબદીલીમા દસ્તાવેજમા વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યકિતનુ નામ હોય તો વ્યકિતના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામા આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામા આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામા આવશે.

(૨૯) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમા જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો,

લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ફી નો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૩૦) જો આ બાનાખત કરારમા જણાવેલ કોઈ પણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનુ નિરાકરણ બન્ને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનુ રહેશે તેમ છતા જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધિન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના સક્ષમ અધિકારી દવારા લાવવાનુ રહેશે.

(૩૧) આ બાનખતના કરારમા જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવાત પ્રશ્નોને ભારત દેશમા અમલમા હોય તેમજ વખતો વખત અમલમા મુકવામા આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનુ ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અગેનુ ન્યાયીક અદાલતનુ અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનુ ગણાશે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

<u>મજકુર સઘળી જમીનન વર્ણન</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) તાલુકા વટવાના ગામ મોજે વટવાની સીમના બ્લોક/સર્વે ન.૧૪૨૫ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૪-૧૬ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ ન.૧૨૮ ના ફાયનલ પ્લોટ ન.૩૩૮ ની ૮૫૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનના ખટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :- લાગુ
પશ્ચિમે :- લાગુ
ઉતરે :- લાગુ
દક્ષિણે :- લાગુ

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

<u>કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત</u>

- આકર્ષક એલીવેશન -અડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાકી
- બ્લોકમા ૨ લીફટ - સીકયોરીટી કેબીન
-૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા -સી.સી.ટી.વી. કેમેરા

<u>પરિશિષ્ટ-એ</u>

<u>મજકુર મિલકતન વર્ણન</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) તાલુકા વટવાના ગામ મોજે વટવાની સીમના બ્લોક/સર્વે ન.૧૪૨૫ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૪-૧૬ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ ન.૧૨૮ ના ફાયનલ પ્લોટ ન.૩૩૮ ની ૮૫૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમા આવેલ <u>"ચામુડા એવન્યુ"</u> ના નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાક યોજનામા મુકવામા આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ વગર વહેચાયેલા હક્કો સહીતની મીલકતના ખટચારની વિગતઃ-

ફલેટ નબરઃ-......

ફ્લોરઃ-........
કારપેટ ક્ષેત્રફળઃ- .... ચો.મી.
જમીનનો વ.વ. હિસ્સોઃ- .... ચો.મી.

-:ખટચારની વિગતઃ-

પૂર્વે :- લાગુ
પશ્ચિમે :- લાગુ
ઉત્તરે :- લાગુ
દક્ષિણે :- લાગુ

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફલોર પ્લાનની નકલ અલગથી આપવામા આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લે આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ અલગથી આપવામા આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોધણી પ્રમાણપત્રની નકલ અલગથી આપવામા આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

સ્પેસીફીકેશન

ફલોરીગ	:- વીટ્રીફાઇટ ટાઇલ્સ ફલોરીગ તથા ધાબા ઉપર ચાઈના મોઝેક
બારી અને દરવાજા	:- ડેકોરેટીવ મેઇન ડોર તથા અન્ય ફલશ ડોર, બારી ફુલ્લી ગ્લાસ એલ્યુમિનિયમ સેકશન ફ્રેમ સાથે
પ્લાસટર	:- બહારની તરફ ડબલ કોટ સેન્ડફેસ પ્લાસટર એક્રેસીક વોટરપ્રુફ કલર સાથે તથા અદરની તરફ ફીનીશ પ્લાસ્ટર તથા વોલ પુટ્ટી
કીચન	:- વીટ્રીફાઇટ ટાઇલ્સ ફલોરીગ, ગ્રેનાઇટ પ્લેટકોર્મ, એસ.એસ.સીન્ક સાથે તથા લીન્ટલ લેવલ સુધો ગ્લેઝડ ટાઇલ્સ
બાથરૂમ, શૌચાલય	:- લીન્ટલ લેવલ સુધી ટાઇલ્સ, કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીગ સાથે
વીજળીકરણ	:- સીગલ ફેઇઝ કન્સીલ્ડ ઇલેકટ્રીક ફીટીગ આર્કીટેકટના પ્લાન મુજબ
લીફટ	:- સારી કવોલીટીની લીફટ

એ રીતેન આ બાનાખતનો કરાર આપણે પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાચી, વચાવી, સમજી, વિચારીને, શુદ્ધબુધ્ધિથી સપુર્ણ સાવધાન પણામા કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબદબાણ વગર કરેલ છે. અને તે આપણે પક્ષકારો તથા આપણા વશ, વાલી, વારસો તથા વખતો વખતના વહીવટકર્તા ભાગીદારો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મજુર અને બધનકર્તા છે અને રહેશે.
આજ તા.... મી માહે ....સને ૨૦૨૦ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.
અત્રે...મતુઅત્રે............................શાખ

<u>એકતરફવાળા/લખી આપનાર</u> :-
પિતૃ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો.....

૧...	....
(યશ યજ્ઞેશકુમાર પાઠક)	(સાક્ષી ન.૧)
૨...	....
(નીલ યજ્ઞેશકુમાર પાઠક)	(સાક્ષી ન.૨)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨(અ) મુજબનુ પરીશીષ્ટ

<u>લખી આપનાર</u> :-
પિતૃ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો.....

૧... ....
(યશ યજ્ઞેશકુમાર પાઠક)

૨... ....
(નીલ યજ્ઞેશકુમાર પાઠક)

<u>લખાવી લેનાર</u> :-

....
()