

બાનાખત

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર

:

“સહજ ડેવલપર્સ”

PAN: ADGFS 8615 L

એ નામની ભાગીદારી પેઢી, તેના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઇઝડ સિગ્નેટરી/ ભાગીદાર શ્રી પુલકિતકુમાર જયંતીલાલ પટેલ, ઉ.વ.આ.પ૩, ધંધો વેપાર, રહેવાસી- ૬/૨૦, ડીવાઇન હાઇલેન્ડ, જે.બી.આર આર્કેડની પાછળ, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં “અમો”, “એકતરફવાળા” અગર “વેચાણ આપનાર”, એ

રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ “વેચાણ આપનાર” ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહિવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા

-----:
વેચાણ રાખનાર

(૧) શ્રી.....

PAN:.....

ઉ.વ.આ....., ધંધો.....,

(૨) શ્રી.....

PAN:.....

ઉ.વ.આ....., ધંધો.....,

બન્ને રહેવાસી

.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં “તમો”, બીજીતરફવાળા અગર “વેચાણ રાખનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ “વેચાણ રાખનાર” તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ મોજે વાડજના (૧) સર્વે નંબર-૩૯૯/૨ ની ૪૨૪૯ ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮ (નવા વાડજ)માં ફાઇનલ પ્લોટ નં.૮૫૩ ની ૨૫૪૯ ચો.મીટર જમીન ફાળવેલી છે, તે જમીન તથા (૨) સર્વે

નંબર-૩૯૪/૨/૨ ની ૪૨૮૯ ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮ (નવા વાડજ)માં ફાઇનલ પ્લોટ નં.૮૪૫ ની ૨૫૭૩ ચો.મીટર જમીન ફાઇનલ છે, તે બંને સર્વે નંબરોની કુલ ૮૫૩૮ ચો.મીટર તથા બંને ફાઇનલ પ્લોટોની કુલ ૫૧૨૨ ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજારહિત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ બાનાખતમાં “પ્રોજેક્ટ જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન “પરિશિષ્ટ-૧” માં કરવામાં આવેલું છે.

(બી) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન અમરસાગર કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ એ તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજના નીચે જણાવેલા જુદા-જુદા બે રજી.દસ્તાવેજોથી અમો એકતરફવાળા “સહજ ડેવલપર્સ” એ નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલી છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજો અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નીચેની વિગતે નોંધાવવામાં આવેલા છે. તે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નીચેની વિગતે એન્ટ્રી પાડવામાં આવેલી છે. આમ ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો એકતરફવાળા “સહજ ડેવલપર્સ” એ નામની ભાગીદારી પેઢીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલી બોજારહિત જમીન છે.

ક્રમ	સર્વે નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	ફા.પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	રજી.તારીખ/ નંબર	એન્ટ્રી તારીખ/ નંબર
(૧)	૩૯૯/૨	૪૨૪૯	૮૫૩	૨૫૪૯	૧૮/૦૫/૧૭ ૩૯૩૭	૨૧/૦૮/૧૭ ૨૪૮૫૧
(૨)	૩૯૪/૨/૨	૪૨૮૯	૮૪૫	૨૫૭૩	૧૭/૦૫/૧૭ ૩૯૩૨	૨૧/૦૮/૧૭ ૨૪૮૫૨
	કુલ	૮૫૩૮		૫૧૨૨		

(સી) સદરહુ સર્વે નંબર-૩૯૪/૨/૨, ફા.પ્લોટ નંબર-૮૪૫ ની જમીન તથા અન્ય સર્વે નંબર-૩૯૭/૨, ૩૯૭/૧/૨, ફા.પ્લોટ નંબર-૮૫૦

ની જમીન એમ મળી કુલ ૭૯૭૫ ચો.મીટર જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ સારૂની બીનખેતીની મંજૂરી (એન.એ પરમિશન) જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના તારીખ ૧૪/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજના હુકમ નંબર-સીબી/એડીએમ/ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસ.આર.-૨૪૦/૨૦૧૫ થી આપેલી છે, જે હાલ ચાલુ અને અમલમાં છે અને તે રદ થઈ નથી. ઉપરોક્ત બીનખેતીની મંજૂરી અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૧૯/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૨૪૮૪૭ પાડવામાં આવેલી છે.

તે રીતે સદરહુ સર્વે નંબર-૩૯૯/૨, ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૮૫૩ ની કુલ ૨૫૪૯ ચો.મીટર જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ સારૂની બીનખેતીની મંજૂરી (એન.એ.પરમીશન) જીલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદનાએ તેમના તારીખ ૧૦/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજના હુકમ નંબર-સીબી/જમીન-૨/એન.એ./એસ.આર.૮૧૪/૧૫ થી આપેલી છે, જે હાલ ચાલુ અને અમલમાં છે અને તે રદ થઈ નથી. ઉપરોક્ત બીનખેતીની મંજૂરી અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૧૭/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૨૪૧૪૪ પાડવામાં આવેલી છે.

- (ડી) અમો એકતરફવાળાએ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૮૫૩+૮૪૫ (સર્વે નંબર-૩૯૯/૨, ૩૯૪/૨/૨) ની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ સારૂનું બાંધકામ કરવાના પ્લાન પાસ કરાવેલા છે. જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ દ્વારા બ્લોક-એ+બી ના પ્લાન તારીખ ૨૪/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજના કેસ નંબર-BHNTI/WZ/260319/CGDCRV/A2107/R0/M1, રજાચીઠી નંબર-02048/260319/A2107/R0/M1 થી, બ્લોક-સી+ડી ના પ્લાન તારીખ ૨૪/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજના કેસ નંબર-BHNTS/WZ/260319/CGDCRV/A2108/R0/M1, રજાચીઠી નંબર-02049/260319/A2108/R0/M1 થી, બ્લોક-ઇ (સોસાયટી

કોમન ફેસેલીટીઝ/ ઇલે.સબ-સ્ટેશન) ના પ્લાન તારીખ ૨૪/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજના કેસ નંબર- BLNTI/WZ/260319/ CGDCRV/A2109/RO/M1, રજાચીટ્ટી નંબર-02050/260319/ A2109/RO/M1 થી પાસ કરેલા છે.

- (ઇ) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા “SAHAJ HEIGHTS” ના નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનું છે (જેને હવે પછી આ લેખમાં “સદરહુ પ્રોજેક્ટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં “SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમમાં (૧) બ્લોક-એ+બી માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરે ૧૪ દુકાન, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરે પાર્કિંગ, ફર્સ્ટ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, સેકન્ડ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, થર્ડ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, ફોર્થ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, ફિફ્થ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, સીક્સ્થ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, સેવનથ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, એઇટથ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, નાઇનથ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, ટેનથ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, ઇલેવનથ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, ટવેલ્થ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ તથા સ્ટેર કેબીન, લિફ્ટ રૂમ મળી કુલ ૧૧૦ યુનીટ, (૨) બ્લોક-સી+ડી માં ફર્સ્ટ સેલરમાં પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરે પાર્કિંગ, ફર્સ્ટ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, સેકન્ડ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, થર્ડ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, ફોર્થ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, ફિફ્થ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, સીક્સ્થ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, સેવનથ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, એઇટથ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, નાઇનથ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, ટેનથ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, ઇલેવનથ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ, ટવેલ્થ ફ્લોરે ૮ ફ્લેટ તથા સ્ટેર કેબીન, લીફ્ટ રૂમ મળી કુલ ૯૬ યુનિટ અને (૩) બ્લોક-ઇ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરે ઇલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન તથા સોસાયટીની ઓફીસ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરે સોસાયટીની ઓફીસનું બાંધકામ કરવાનું છે. આમ તે રીતે “SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમમાં બ્લોક-એ,બી,સી અને ડી માં કુલ ૨૦૬ યુનિટોનું તથા સ્ટેર કેબીન, લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામ કરવાનું છે/રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે.

(એફ) સદરહુ “SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેઝ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં “સદરહુ એક્ટ” તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેઝ્યુલેશન 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 રેઝ્યુલેશન અધિકારી,ગાંધીનગર (જેને હવે પછી આ લેખમાં “સદરહુ ઓથોરીટી” તરીકે વર્ણવેલ છે) ના એ તારીખ..... ના રોજના નોંધણી નંબરથી આપેલું છે. જેની નકલ આ સાથે “એનેક્સર-એ” થી જોડેલી છે. વધુમાં “SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમમાં બાંધકામમાં અમો એકતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં ફેરફાર કરવાના અને તે ફેરફારની નોંધણી પણ અમો એકતરફવાળાએ જરૂરી ફી ભરીને રીયલ એસ્ટેટ (રેઝ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ નીચે કરાવવાની છે અને રહેશે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ “SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે. આમ તે જમીનમાં બંધાઈ રહેલી “SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમમાંબ્લોકમાંમાળે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર.....ની આશરેચો.મીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલ્કત વેચાણ આપવાનું આ બાનાખત અમો તમોને કરી આપીએ છીએ. ઉપર વર્ણવેલી ફ્લેટની મિલ્કતને હવે પછી આ બાનાખતમાં “સદરહુ મિલ્કત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન “પરિશિષ્ટ-૨” માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહુ ફ્લેટની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેઝ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કોની વિગત નીચે મુજબ છે.

મિલ્કત	કારપેટ એરીયા (ચો.મી.) (રેરા મુજબ)	બાલ્કની/વોશ એરીયા (ચો.મી.)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વ.વ.જમીન (ચો.મી.)
--------	---	-------------------------------	---

ફ્લેટ નં

(એચ) આ બાનાખતની નોંધણી કરતા પહેલા અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજૂરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઇટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હક્કની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ “SAHAJ HEIGHTS” પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતિ છે.

(આઇ) સદરહુ “પરિશિષ્ટ-૨” માં વર્ણવેલી મિલ્કત ખરીદવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલું છે, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ. અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજુતિઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

શરતો અને સમજુતિઓ

(૧) બાનાખતની શરતો-સમજુતિઓનું વિગતવાર વર્ણન:-

આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નક્કી થયેલી શરતો અને સમજુતિઓનું વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે બન્ને પક્ષકારોએ વાંચેલું અને સમજેલું છે. અને તેમા સંમતિ આપે છે.

(૨) યુનિટના વેચાણ અવેજની વિગત:-

(૨.૧) “SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમમાંબ્લોકમાં
.....માળે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર..... ની આશરે
.....ચો.મીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની
બાંધકામવાળી મિલ્કત (જેને હવે પછી આ લેખમાં “સદરહુ
મિલ્કત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) વેચાણ આપનારા
પાસેથી વેચાણ લેવાનું વેચાણ રાખનારે નક્કી કરેલું છે. આ
“SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટ
જમીન ઉપર કરવામાં આવેલું છે. આ ફ્લેટને આ સાથેના
ફ્લોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી “એનેક્સર-બી” થી
બતાવેલ છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી
મિલ્કતની કિંમત કુલ રૂ.....અંકે
રૂપિયા..... પુરા નક્કી કરેલી છે. તથા
વેચાણ રાખનારે તે કિંમતે અમારી પાસેથી તે સદરહુ મિલ્કત
વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલું છે. જે વેચાણ કિંમત બંને
પક્ષકારોને કબુલ, મંજૂર છે. આ કિંમતમાં ફ્લેટની કારપેટ
એરીયાની મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન એરીયા તથા
સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી
હક્કોની કિંમત તથા પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ 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 અમો
એકતરફવાળાને રૂ.....અંકે રૂપિયા
.....પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલ છે.

ક્રમ રકમ (રૂ.) તારીખ ચેક નંબર બેંકનું નામ શાખા

કુલ:

એ રીતે કુલ રૂ.....અંકે રૂપિયા
.....પુરા તમોએ અમોને ઉપરોક્ત
વિગતે ચુકવેલા છે, જે અમો એકતરફવાળાને મળેલ છે અને
તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ
વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે
આપવાની છે.

(૨.૪) સદરહુ કરારનો અમલ થયે અથવા તે પહેલાં, એલોટીએ,
કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦% રકમ એટલે કે રૂ..... અંકે
રૂપિયાપુરા અમો એકતરફવાળાને ચુકવી
આપેલ છે. સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ
રૂ..... અંકે રૂપિયાપુરા
તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની
વિગતે ચુકવવાની છે. આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ
બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ
ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ છે.

ક્રમ	વિગત	કુલ વેચાણ અવેજના(%)
૧	બાનાખતની નોંધણી થયા બાદ મુળ કિંમતના	૩૦
૨	સદરહુ મિલ્કત જ્યાં આવેલ હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીની કામગીરી પુરી થાય તે વખતે	૪૫
૩	સદરહુ મિલ્કત જ્યાં આવેલ હોય તે મકાન અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી	૭૦
૪	સદરહુ મિલ્કતની દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારણાં અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી	૭૫
૫	સદરહુ મિલ્કતના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનેટરી ફિટિંગ્સ, સીટી, લિફ્ટ વેલ, લોબીની કામગીરી પુરી થયેથી	૮૦
૬	સદરહુ મિલ્કત જ્યાં આવેલ હોય તે મકાન અથવા વિંગની બહારના પ્લમ્બીંગ,અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, અને ઘાબામાં વોટર પુફીંગ ટ્રીટમેન્ટ થયેથી	૮૫
૭	લિફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટિંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો, મિકેનિકલ અને પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ, પ્લિન્થ પ્રોટેક્શન, સંબંધીત વિસ્તારમાં ફ્લોરીંગની કામગીરી અને સદરહુ મિલ્કત જ્યાં આવેલ	

હોય તે મિલ્કત અથવા વિંગની વેચાણની સમજૂતીમાં ઠરાવવામાં
આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી ૯૫
૮ બી.યુ.પરમીશન મળ્યેથી અથવા તે પછી સદરહુ
મિલ્કતનો કબજો સોંપતી વખતે બેલેન્સ એમાઉન્ટ
(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં

સરકાર દ્વારા વખતોવખત જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્સ,
ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે
હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યાં સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે
લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તેમજ
વીજ કંપનીના ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ, જોડાણ, ડીપોઝીટ, રેરાના
કાયદા નિયે ભરવાની થતી તમામ ટેક્સ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,
રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી તથા અન્ય તમામ ટેક્સ વિગેરે
તમામ વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી થયેથી દિન-૭
(સાત)માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલ્કતની 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 ફિક્સર્સ/ફેસેલીટીમાં
(વેચાણ આપનારે આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફિક્સર્સ/ફેસેલીટી
સિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે
એકતરફવાળા દ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે,
ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાળાને/લોકલ
બોડી/સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર
બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફિકેશન/
ઓર્ડર/રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઇસ્યુ થયેથી એકતરફવાળાએ
તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજીતરફવાળાએ
એકતરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તાઓમાં સમયસર
ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર

હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને ઇન્ટીમેશન/ નોટીસ આપ્યેથી દિન-૭ (સાત)માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨.૮) બીજીતરફવાળા આથી સંમતી આપે છે કે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નક્કી થયેલી તારીખે નિયમિતપણે 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 નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવાયેલી કોઇપણ રકમ એકતરફવાળા કોઇપણ હેડ નીચે લઇને એડજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે બીજીતરફવાળા કોઇ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં.

સદરહુ મિલ્કતનો મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્સ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા તેવા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્સ, વેરા, ખર્ચ વિગેરેની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્સ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

(૨.૯) સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયામાં +/- ૩% સુધી જો કોઇ ફેરફાર હશે તો તેમા બીજીતરફવાળાએ કોઇ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતિ છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે તો બીજીતરફવાળાએ

ચુકવેલી રકમની તારીખથી તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળ પેટે ચુકવેલી તેવી વધારાની રકમ વાર્ષિક ૯% સાદા વ્યાજ સહિત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૩) વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા:-

(૩.૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કિમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટી વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા કંપની, સોસાયટી કે એસોસિયેશન કે તેવી રજીસ્ટર્ડ કે અનરજીસ્ટર્ડ સંસ્થાની રચના કરવામાં આવનાર છે (જેને હવે પછી આ લેખમાં “મેનેજમેન્ટ બોડી” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે). જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાતપણે સભ્ય થવાનું છે. તેવી સંસ્થા દ્વારા સ્કિમમાંના પ્રિમાઇસીસના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેવી સંસ્થાની નોંધણી માટે તમો બીજીતરફવાળાએ જ્યાં-જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં-ત્યાં તમારી સહિઓ-સંમતિઓ આપવાની છે. તેવી સંસ્થા દ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઇન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૩.૨) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીને આપવાની છે અને રહેશે.

(૧)	૨૫૫/-	મેનેજમેન્ટ બોડી પાસેથી જરૂરી શેર ખરીદવા સારૂ
(૨)	૫૦,૦૦૦/-	મેઇનટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટે
(૩)	૨૦,૪૦૦/-	૨૪ મહીનાની એડવાન્સ મેઇનટેનન્સની રકમ (રૂ.૮૫૦/- પ્રતી માસ લેખે)

૭૦,૬૫૫/- કુલ રૂપિયા સિત્તેર હજાર છસો પચાસ પુરા...

(૩.૩) સદરહુ “SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમ માટે મેનેજમેન્ટ બોડીની

રચના એકરતફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે. પરંતુ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ બી.યુ.પરમીશન આવ્યેથી/કબજો સોંપ્યેથી પ્રથમ ૨(બે) વર્ષ માટે સદરહુ સ્કીમનું મેઇનટેનન્સ અને વહિવટ અમો એકતરફવાળાએ કરવાનો છે અને રહેશે. અને તે અંગેનો ખર્ચ ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદરહુ પ્રોજેક્ટના દરેક સભાસદોએ ચુકવેલ ૨૪ મહીનાની એડવાન્સ મેઇનટેનન્સની રકમમાંથી કરવાનો રહેશે. તેમજ તે ખર્ચનો હિસાબ એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કે મેનેજમેન્ટ બોડીને આપવાનો નથી કે આપવા બંધાયેલા નથી અને તેમા તમો બીજીતરફવાળાની સંમતિ છે. ત્યારબાદ સ્કિમનો વહીવટ અમો એકતરફવાળાએ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપવાનો રહેશે અને ત્યારે સ્કીમના વહિવટ અંગેની કે મેઇનટેનન્સ અંગેની તમામ જવાબદારી મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

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

(૩.૫) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ આ શરત-૩ માં જણાવેલી તથા ઉપર જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ એકતરફવાળા દ્વારા જાણ થયેથી/નોટીસ આપ્યેથી દિન-૭ (સાત)માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ:-

(૪.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયેથી તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ સુધીમાં અગર તે પહેલા સદરહુ મિલ્કતનો કબજો અમોએ તમોને સોંપી દેવાનો છે અને રહેશે.

(૪.૨) જો એકતરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમાં વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા કારીગરો અને મજૂરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઇ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, ભુકંપ, કુદરતી આપત્તી જેવા સંજોગોમાં, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ દ્વારા કરાવેલા હુકમો, રાજ્ય સરકાર 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) સ્કિમનું બાંધકામ સમયસર પુરું થઇ શકેલું ના હોય અને એકતરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહીં તો તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનું કોઇ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હક્કદાર નથી અને તેવો હક્ક તેઓ આથી જતો (વેઇવ) કરે છે.

(૪.૩) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને લેખીત/મૌખિક નોટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. બીજીતરફવાળાએ તેની જાણ થયેથી/નોટીસ

મળ્યેથી દિન-૭(સાત)માં એકતરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જીસ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

(૪.૪) સદરહુ યુનીટ વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે તેની જાણ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને કરાયેથી/થયેથી દિન-૧૫ (પંદર)માં એકતરફવાળાના એડવોકેટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ પ્રોજેક્ટની બી.યુ.પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ મિલકતને લગતા મેઇનટેનન્સ 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 ચઢાવી લેવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તેને લગતો ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

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

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદીકરણ:-

(૫.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ સુધીમાં એકતરફવાળાએ પુર્ણ કરવાનો છે. પરંતુ જો શરત-૪.૨ માં

જણાવેલ સંજોગો સિવાય પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય માટે બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% સુધીનું સાદુ વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું છે અને રહેશે.

(૫.૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવામાં એકતરફવાળા દ્વારા વિલંબ થાય (શરત-૪.૨ માં જણાવેલા સંજોગો સિવાય) અને બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કત ખરીદવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ કરાવી શકશે અને આ બાનાખત રદ થયેથી બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી તમામ રકમ વાર્ષિક ૯% સાદા વ્યાજ સહિત એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપશે. પરંતુ અન્ય કોઈ સંજોગોમાં/કારણસર બીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ કરાવી શકશે નહીં/હક્કદાર રહેશે નહીં.

(૫.૩) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમય માટે વાર્ષિક ૯% લેખે વ્યાજની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે. અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ બીજીતરફવાળા ના ચુકવે તો તેઓ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મેળવી શકશે નહીં.

(૫.૪) જો બીજીતરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્સ સહિતની) ચુકવવામાં ૧(એક) માસથી વધારાનો વિલંબ કરશે તો શરત-૫.૩ માં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા વ્યાજ લેવાના અધિકારનો પુર્વગ્રહ વિના સદરહુ બાનાખત એકતરફી રીતે રદ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ કરતા અગાઉ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને તે રદ કરવા સાડુ દિન-૭ (સાત) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે.

ઉપરોક્ત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહીં તો એકતરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ કરી શકશે અને તેવો રદીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી ૨૫% રકમ (લીક્વીડેટ ડેમેજસના) એકતરફવાળા કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ થયેથી બીજીતરફવાળાનો સદરહુ મિલકતમાં કોઈ લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહીં. અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એકતરફવાળા તેમનું દીલ યાહે તે કરી શકશે.

(૬) અમો એકતરફવાળા આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે:-

(૬.૧) એકતરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નિચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી પ્રોજેક્ટ જમીનના અમારા ટાઇટલ તદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

(૬.૨) અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધ સરકારી કચેરીમાંથી, 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 ચાર્જમાં મુકેલી નથી.

(૬.૩) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ બાનાખતથી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ યુનિટની મિલ્કત કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત ઉપર કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત અગર તેના કોઇપણ ભાગ અંગે કોઇપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઇ હુકમ નથી. તેમજ કોઇપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવ્વલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવ્વલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઇપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત અગર તેનો કોઇપણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઇને બાનાખત કે ઇત્તર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઇ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી.

(૬.૫) સદરહુ યુનિટની મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજ્યુકેશન સેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઇ કરવા અમો એકતરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (કબજો સોંપ્યાની તારીખ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસિલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહિવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

(૬.૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત કે તેનો કોઇપણ ભાગ એક્વિઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઇ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઇ નોટીસ અમો એકતરફવાળાને

આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નિકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઇપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઇ હુકમ નથી.

(૬.૭) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના “એનેક્સર-સી” માં દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ, ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(૬.૮) સદરહુ સ્કીમમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન મુજબ પાર્કિંગ આપવામાં આવેલું છે.

(૬.૯) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ૯૨૧૯.૬૦ ચો.મીટર 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 એફએસઆઇ (FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆરની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને ૧૩૮૨૯.૪૦ ચો.મીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૩૭૭૯.૮૫ ચો.મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે જાહેર કરેલ સુચિત એફએસઆઇનો લાભ ફક્ત

પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ મિલ્કત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૬.૧૦)કબજો સોંપ્યેથી ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા તેઓએ ખરીદેલ મિલ્કતમાં અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રક્ચરમાં ખામી હોવાનું એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે, તો જ્યાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલું વળતર એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર બનશે. પરંતુ નીચેના સંજોગોમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(એ) જો આવી ખામીનું કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

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

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

- (ડી) જ્યારે ત્રાહિતો દ્વારા એકતરફવાળાને/ બીજીતરફવાળાને ખાતરી અને બાહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાહેધરી અને ખાતરીનું પાલન માત્ર ત્રાહિતોએ કરવાનું હોય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં સમય માટે ત્રાહિતે ઉત્પાદકની બાહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઇનટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઇ હોય તો જો વાર્ષિક મેઇનટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રિન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર, જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહીં.
- (ઇ) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત-૭ માં જણાવેલી રિપ્રેઝન્ટેશન કે બાહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.
- (એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઇનટેનન્સ શિડ્યુલનું પાલન કર્યું ના હોય તો.
- (જી) ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ/દિવાલોમાં કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન POP કરાવવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઇલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બિંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવવામાં આવે અને તેને કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(એચ) ટોઇલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી

જોઇન્ટ(ફ્લોરમાં) ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી વેચનારની રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના કેબલ (ડીશ ટીવી) નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. તેમજ એ.સી માટે કે તેની પાઈપીંગ માટે કરવામાં આવેલ ઝરી કે હોલ કે ક્લેમ્પિંગથી થયેલ નુકશાનની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઇ) બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવા કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થતો હોય તો, બિલ્ડીંગ્સના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતિ આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઇપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઇપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઇપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઇલેટ, કિચનમાં, ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવું કોઇપણકામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતિ વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(ડ.૧૧)આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને હક્કો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

(૭) ખરીદનારની બાહેધરીઓ અને રજૂઆત:-

(૭.૧) ખરીદનાર આ કરાર નીચે તમામ રકમ (વ્યાજ, ટેક્સ કે અન્ય ચાર્જીસ સહીત) નિયમિતપણે ચુકવી આપશે.

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે આ મિલકત આપવામાં આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ મિલકત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તે જ રીતે ખરીદનાર પાર્કિંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત પેસેન્જર વ્હિકલ (મોટરકાર) તથા ટુ-વ્હિલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે.

(૭.૩) સદરહુ મિલકત વાપરવા માટે અને ઓક્યુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિન-૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન અને સ્કિમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ બિલ્ડીંગના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેક્સીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તામંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વિમો, કોમન લાઇટ્સ, રિપેરીંગ અને ઉઘરાણી ક્લાર્ક, ચોકીદાર, સફાઇ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટની જમીનનું મેનેજમેન્ટ અને મેઇનટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય,તેવાતમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. જ્યાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/એસોસીયેશન/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, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર દ્વારા ખરીદનારને કોઈ જ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલ્કતના સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે. તેમા છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપની) દ્વારા રચનારા નિતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલ્કત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તેઓએ સ્કિમના નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. તમોએ સ્કિમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.

(૭.૫) ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંના અન્ય યુનિટો ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વેયન્સ ડીડ, વિગેરે લેખો વેચનાર દ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલિકો પણ સદરહુ સ્કિમમાંની કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હક્કદાર બનશે અને તેઓનો તેમાં વગર વહેંચાયેલો હક્ક રહેશે. સૂચિત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ફી ની રકમ ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હક્કદાર બનશે. સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગે એકતરફવાળા પ્રોજેક્ટ લોન મેળવી શકશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતિ આપે છે.

(૭.૬) સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતાનાં ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને

સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂર જણાય તો) મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય અને નિતિ નિયમો કે બાયલોઝની વિરુદ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલ્કતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.

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

(૭.૮) ખરીદનારને મિલ્કતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામા 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 મિલ્કત 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 મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહીં કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં. ઉપરાંતમાં બિલ્ડિંગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ ખરીદનાર કરશે નહીં. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા

પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં.

એરકંડીશનર નિયત કરેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

(૭.૧૦) ખરીદનારે સદરહુ મિલ્કતમાં એકતરફવાળા દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલી એરકંડીશનરની પાઇપ લાઇન મુજબ એરકંડીશનર ફીટીંગ કરાવવાનું રહેશે અને બીલ્ડીંગના અન્ય કોઇપણ ભાગમાં તોડફોડ કરશે કરાવશે નહીં કે બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં.

(૭.૧૧) બીજીતરફવાળા તેમની મિલ્કતમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહિ કે વધારાનું કોઇપણ જાતનું બાંધકામ કે પાર્ટીશન કરશે નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટના બહારના એલિવેશન બદલાઇ જાય. જો બીજીતરફવાળા આવો કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કે બાંધકામ કે પાર્ટીશન કે પ્રોજેક્શન કે કાર્ય કરતા જણાશે તો એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી તેમ કરતા બીજીતરફવાળાને તથા તેમના વખતોવખતના ખરીદનારાઓને રોકવા હક્કદાર છે અને રહેશે. તે બાબત બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૭.૧૨) તમોએ તમારી મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમિતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવકૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઇ નુકશાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમામાંથી મળેલી રકમને

નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

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

(૭.૧૪) આ બાનાખત હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લેણી રકમો જ્યાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર દ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અંને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હક્કો કોઇપણ પ્રકારે ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહીં કે ટ્રાન્સફર કે એસાઇન કરી શકશે નહીં.

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

(૭.૧૬) સદરહુ મિલ્કત કે બિલ્ડીંગ કે તેના ભાગની કે પ્રોજેક્ટ જમીનની ચકાસણી કરવા કે જોવા સારૂ વેચનાર અને તેમના

સર્વેયર અને એજન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર)
યોગ્ય સમયે એપાર્ટમેન્ટમાં પ્રવેશ કરવા સારૂ ખરીદનાર
મંજૂરી આપશે.

(૭.૧૭) ખરીદનારને આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહુ
મિલકતમાં કોઈજ લાગભાગ, હક્ક, હિત કે હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો
નથી. ખરીદનાર દ્વારા કુલ એન્ડ ફાઇનલ અવેજની રકમ
(ઉપરોક્ત તમામ ચાર્જીસ, વ્યાજ સહિત) ની વેચનારને
ચુકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઇનલ
વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલકતના
ટાઇટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૮) મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના થયેથી આ સ્કિમમાં જે યુનિટોની
મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર
માલીક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઇચ્છે તેને ઇચ્છે
તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય
મિલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક નથી કે કરવાનો નથી
તથા તેવા ત્રાહિત સૂચિત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ
મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની
તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હક્કદાર બનશે.
આવા વેચાયા વગરના યુનિટોના મેઇન્ટેનન્સની રકમ જે તે
સમયે યુનિટ વેચાય ત્યારે તે યુનિટના ખરીદનારે મેનેજમેન્ટ
બોડીને ચુકવશે. જ્યાં સુધી યુનિટોનું વેચાણ ના થાય ત્યાં
સુધી એકતરફવાળા પાસે આવી કોઈ મેઇન્ટેનન્સની રકમ કે
મેઇન્ટેનન્સનું એડવાન્સ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા
કે મેનેજમેન્ટ બોડી હક્કદાર રહેશે નહીં.

(૭.૧૯) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કાયદેસરની મંજૂરીઓ મેળવીને
બાંધકામ/ડેવલપમેન્ટ થવાનું હોઇ તેમાં ખરીદનાર કોઇપણ
વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં અને સદરહુ પ્રોજેક્ટને

ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથ સહકાર આપશે.

(૭.૨૦) સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન, સદરહુ મિલ્કત, કિંમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલપ કરવાની સદરહુ મિલ્કતના ટાઇટલ્સ, મંજૂરીઓ, બ્રોશર્સ, લે-આઉટ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન વિગેરે ખરીદનારે જોઇ તપાસી લીધેલા છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે તથા ખરીદનારે સદરહુ મિલ્કતનું બુકીંગ કરાવતી વખતે ભરેલા એપ્લીકેશન ફોર્મની નકલ મેળવી લીધેલ છે અને તેમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજૂતિઓમાં ખરીદનાર સંમતિ આપે છે અને તેવી શરતો અને સમજૂતિઓ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે અને તે એપ્લીકેશન/બુકીંગ ફોર્મ આ બાનાખતનો એક ભાગ રહેશે.

(૭.૨૧) વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે અગાઉ વખતોવખત ભવિષ્યમાં જે કોઇ ટાઉન પ્લાનિંગને લગતા ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી વેરો કે કોઇપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (ઓડ)/ સરકારી વેરાઓ/ ચાર્જીસ, ગ્રામ પંચાયત/નગરપાલીકા વિગેરે ભરવાના થાય તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૨) સદરહુ મિલ્કતના બુકિંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલ્કતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/ અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (ઓડા) અને અગર સ્થાનિક સત્તામંડળને ચુકવવાના થતા ચાર્જીસ/વેરાઓ જેવા કે પ્રોપર્ટી/મ્યુનિસિપલ ટેક્સ, ગ્રામ પંચાયત/નગરપાલીકાના વેરા, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ

ખરીદનારને શીરે રહેશે તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે.

(૭.૨૩) સદરહુ “SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમમાં બ્લોક-એ માં ફર્સ્ટ ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૦૧, ૧૦૨, ૧૦૩, ૧૦૪ તથા બ્લોક-બી માં ફર્સ્ટ ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૦૧, ૧૦૨, ૧૦૩, ૧૦૪ તથા બ્લોક-સી માં ફર્સ્ટ ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૦૧, ૧૦૨, ૧૦૩, ૧૦૪ તથા બ્લોક-ડી માં ફર્સ્ટ ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૦૧, ૧૦૨, ૧૦૩, ૧૦૪ તે તમામ ફ્લેટને અડીને આવેલી ખુલ્લી ટેરેસ/ઘાબાની જગ્યા તેવા બ્લોક-એ, બી, સી, ડી માં ફર્સ્ટ ફ્લોરે આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૦૧, ૧૦૨, ૧૦૩, ૧૦૪ ની મિલ્કત ખરીદનાર માલિકને કાયમી સ્વતંત્ર રીતે આગવી વાપરવા આપવાની છે. તે જ રીતે “SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમમાં બ્લોક-એ માં બારમાં માળે આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૨૦૧, ૧૨૦૪ તથા બ્લોક-બી માં બારમાં માળે આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૨૦૨, ૧૨૦૩ તથા બ્લોક-સી માં બારમાં માળે આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૨૦૨, ૧૨૦૩ તથા બ્લોક-ડી માં બારમાં માળે આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૨૦૧, ૧૨૦૪ તે તમામ ફ્લેટને અડીને આવેલી ખુલ્લી ટેરેસ/ઘાબાની જગ્યા તેવા બ્લોક-એ માં બારમાં માળે આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૨૦૧, ૧૨૦૪ તથા બ્લોક-બી માં બારમાં માળે આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૨૦૨, ૧૨૦૩ તથા બ્લોક-સી માં બારમાં માળે આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૨૦૨, ૧૨૦૩ તથા બ્લોક-ડી માં બારમાં માળે આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૨૦૧, ૧૨૦૪ ની મિલ્કત ખરીદનાર માલિકને કાયમી સ્વતંત્ર રીતે વાપરવા આપવાની છે. તેની સામે અન્ય યુનિટ ખરીદનારાઓએ કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાની નથી. મજકુર ફ્લેટના માલિકોને મળેલા

ધાબા/ટેરેસ ની ખુલ્લી જગ્યામાં કોઇપણ જાતનું પાકુ બાંધકામ કરવાનું નથી. તેમજ “SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમમાં બ્લોક-એ, બી, સી તથા ડી માં આવેલા ફ્લેટ નંબર-૧૨૦૧ થી ૧૨૦૪ ની ઉપર આવેલા કોમન ધાબા/ટેરેસનો સ્કિમના અન્ય તમામ સભાસદોએ સહિયારી રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને કોઇપણ સભાસદને તે કોમન ધાબુ/ટેરેસ આગવી રીતે વાપરવા આપેલું નથી કે એલોટ કરવામાં આવેલું નથી. “SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમમાં આવેલી સ્વતંત્ર કે કોમન ધાબા/ટેરેસની જગ્યામાં, પાર્કિંગની જગ્યામાં કે સ્કિમની રેસિડેન્સીયલ એરિયાની કોમન મિલ્કત (પાણીની ટાંકી તથા ગટર લાઇન સિવાયની) વિગેરેમાં દુકાન ખરીદનાર યુનિટ હોલ્ડરને કોઇ જ હક્ક મળશે નહીં અને તેઓ માંગવા કે મેળવવા હક્કદાર છે નહીં અને રહેશે નહીં.

(૭.૨૪) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ મિલ્કત/એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના પર કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર જોગવાઈ હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ/યુનિટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૮) બંધનકર્તા અસરો:

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને થયેથી અને દિન-૧૫ (પંદર)માં ખરીદનારે તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે અને તે લેખની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરાવવાની છે. આ લેખની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બન્ને

પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં બીજીતરફવાળા દ્વારા દિન-૧૫ (પંદર)માં સહીઓ કરવામાં ન આવે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતાં જો બીજીતરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી બુકિંગની રકમમાંથી રૂ.૫૦,૦૦૦/- પુરા એડમિનિસ્ટ્રેટીવ ચાર્જીસ પેટે કાપીને બાકીની રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને બીજીતરફવાળાનું યુનિટનું બુકીંગ રદ કરવાનું છે.

૯) સંપૂર્ણ કરાર:

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમાં જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષર સહીતનો સંપૂર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપૂર્ણ કરાર સદરહુ મિલ્કતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજૂતિઓ, અન્ય કોઈપણ કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

૧૦) કરારમાં ફેરફાર:

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

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

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજૂતિઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હક્કો સદરહુ મિલ્કત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાબત બન્ને પક્ષકારો કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

૧૨) સેવરેબીલીટી:

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ

પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કિ કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૩) નોટીસ:

એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઇપણ પત્ર કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કે રૂબરૂ મોકલવાની હોય તો તેમનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનારનું નામ, સરનામું અને કોન્ટેક્ટ નંબર:

નામ :
સરનામું :
કોન્ટેક્ટ નંબર :
ઇ-મેઇલ આઇ.ડી:

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનારનું નામ, સરનામું અને કોન્ટેક્ટ નંબર:

નામ : સહજ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
સરનામું: સહજ હાઇટ્સ, આસ્થા ઓપલ પાસે,
નિર્ણયનગર અંડરપાસ પાસે, અખબારનગર,
નવાવાડજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૩
કોન્ટેક્ટ નંબર: ૯૮૨૪૬ ૫૪૦૪૪
ઇ-મેઇલ આઇ.ડી: sahajheights@gmail.com

૧૪) સંયુક્ત ખરીદનાર:

સદરહુ સ્કિમમાં મિલ્કત ખરીદનારે સંયુક્ત નામે મિલ્કત ખરીદી હોય તો તેવા કિસ્સામાં મિલ્કત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા-વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનું નામ લેખમાં પ્રથમ

લખવામાં આવેલુ હશે તેની સાથે એકતરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ સંયુક્ત ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૫) સ્થાનિક કાયદો:

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

૧૬) સદરહુ મિલ્કત અંગેના આ બાનાખતમાં તથા તેને લગતા જરૂરી ફોર્મ, અરજી વિગેરેમાં એકતરફવાળા “સહજ ડેવલપર્સ” એ નામની ભાગીદારી પેઢીનું સીલ મારવા સાડુ તથા પેઢી વતી સહી-સિક્કા કરવા સાડુ તા.....ના રોજના ઓથોરીટી લેટરથી પેઢીના ભાગીદાર-અમો શ્રી પુલકિતકુમાર જયંતિલાલ પટેલ ને સર્વાનુમતે અધિકાર આપવામાં આવેલો છે. અને તે ઓથોરીટી લેટરને આધારે અમોએ આ બાનાખતમાં એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી અમારી સહી કરેલી છે.

૧૭) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઇપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઇપણ 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 અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ મોજે વાડજના (૧) સર્વે નંબર-૩૯૯/૨ ની ૪૨૪૯ ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮ (નવા વાડજ)માં ફાઇનલ પ્લોટ નં.૮૫૩ ની ૨૫૪૯ ચો.મીટર જમીન ફાળવેલી છે, તે જમીન તથા (૨) સર્વે નંબર-૩૯૪/૨/૨ ની ૪૨૮૯ ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮ (નવા વાડજ)માં ફાઇનલ પ્લોટ નં.૮૪૫ ની ૨૫૭૩ ચો.મીટર જમીન ફાળવેલી છે, તે બન્ને સર્વે નંબરોની કુલ ૮૫૩૮ ચો.મીટર તથા બન્ને ફાઇનલ પ્લોટોની કુલ ૫૧૨૨ ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીન. આ જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

ફા.પ્લોટ નં.૮૫૩ ની જમીનનાં ખુંટની વિગત.

પુર્વે : ફાઇનલ પ્લોટ નં.૯૦૨

પશ્ચિમે : ટી.પી. રોડ

ઉત્તરે : ન્યુ ઉમંગ સોસાયટી

દક્ષિણે : ફાઇનલ પ્લોટ નં.૮૪૫

ફા.પ્લોટ નં.૮૪૫ ની જમીનનાં ખુંટની વિગત.

પુર્વે : ફાઇનલ પ્લોટ નં.૯૦૨

પશ્ચિમે : ટી.પી. રોડ

ઉત્તરે : ફાઇનલ પ્લોટ નં.૮૫૩

દક્ષિણે : ટી.પી. રોડ

પરિશિષ્ટ-૨

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ મોજે વાડજના (૧) સર્વે નંબર-૩૯૯/૨ ની ૪૨૪૯ ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને

ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮ (નવા વાડજ)માં ફાઇનલ પ્લોટ નં.૮૫૩ ની ૨૫૪૯ ચો.મીટર જમીન ફાળવેલી છે, તે જમીન તથા (૨) સર્વે નંબર-૩૯૪/૨/૨ ની ૪૨૮૯ ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૮ (નવા વાડજ)માં ફાઇનલ પ્લોટ નં.૮૪૫ ની ૨૫૭૩ ચો.મીટર જમીન ફાળવેલી છે, તે બન્ને સર્વે નંબરોની કુલ ૮૫૩૮ ચો.મીટર તથા બન્ને ફાઇનલ પ્લોટોની કુલ ૫૧૨૨ ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમાં બંધાઇ રહેલી “SAHAJ HEIGHTS” સ્કીમમાંબ્લોકમાંમાળે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર-.....ની આશરેચો.મીટર (કારપેટ એરીયા)ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલ્કત. સદરહુ ફ્લેટની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કોની વિગત નીચે મુજબ છે.

મિલ્કત	કારપેટ એરીયા (ચો.મીટર) (રેરા મુજબ)	બાલ્કની/વોશ એરીયા (ચો.મીટર)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચો.મીટર)
--------	--	--------------------------------	--

ફ્લેટ નં....

આ ફ્લેટ નંબર-.....ની મિલ્કતના ખુંટ

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ-૩

કોમન એરીયા અને ફેસિલીટીઝ

- ૧) ચિલ્ડ્રન પ્લે-એરીયા
- ૨) સિનિયર સિટિઝન સીટીંગ
- ૩) બિલ્ડીંગના કોમન એરીયામાં સી.સી.ટી.વી કેમેરા
- ૪) લેન્ડ સ્કેપ ગાર્ડન
- ૫) ક્લબ હાઉસ વીથ ઈન્ડોર એમેનીટીઝ
- ૬) ફાયર સેફ્ટી
- ૭) કુલ ૮ (આઠ) લીફ્ટો (દરેક બ્લોકમાં બે લીફ્ટ)

એનેક્ષર-એ
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

એનેક્ષર-બી
ફ્લોર પ્લાન

એનેક્ષર-સી
ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

- ૧) આર.સી.સી ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર.
- ૨) વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ ફ્લોરીંગ.
- ૩) કિચનમાં ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ. સિન્ક સાથે, લિન્ટલ લેવલ સુધી ટાઇલ્સ.
- ૪) દરેક બાથરૂમમાં લિન્ટલ લેવલ સુધી ટાઇલ્સ, બાથ ફીટીંગ્સ, સેનેટરી વેર, પાઇપ ફીટીંગ સાથે.
- ૫) કન્સિલ્ડ ઇલેક.વાયરીંગ, મોડ્યુલર સ્વિચો અને એસેસરીઝ, ડિસ્ટ્રીબ્યુશન બોર્ડ.
- ૬) મેઈન ડોર વુડન ફ્રેમ અને લેમીનેટ ફિનીશ સાથે તથા બાકીના દરવાજા ફ્લશ ડોર વુડન ફ્રેમ સાથે.
- ૭) પાવડર કોટેડ સ્લાઇડીંગ એલ્યુમિનિયમ સેક્શન બારીઓ.
- ૮) ફ્લેટની અંદરની દિવાલો ઉપર પુટ્ટી ફિનીશ.
- ૯) બિલ્ડીંગની બહારની દિવાલો ઉપર એકેલીક પેઇન્ટ્સ.
- ૧૦) બિલ્ડીંગના ટેરેસ ઉપર ચાઇના મોઝેક વોટર પ્રુફીંગ ટ્રીટમેન્ટ સાથે.

એ રીતેનું ઉપર મુજબનું આ બાનાખત આપણે બન્ને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અક્કલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં, કોઇના કોઇપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બિનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, અમદાવાદ

મુકામે કરેલ છે. જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ.....માહે....., સનેના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર

("સહજ ડેવલપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઇઝ્ડ સિગ્નેટરી/ ભાગીદારશ્રી પુલકિતકુમાર જયંતીલાલ પટેલ)

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર

(૧) -----
(.....)

(૨) -----
(.....)

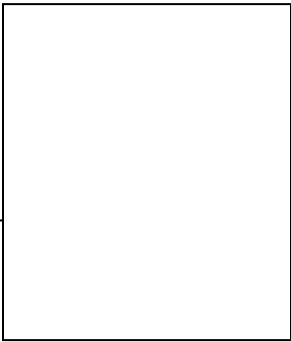
તેઓએ પોતપોતાની સહી-અંગુઠો નિચે સહી કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી-કરેલો છે.

(૧) -----
(૨) -----

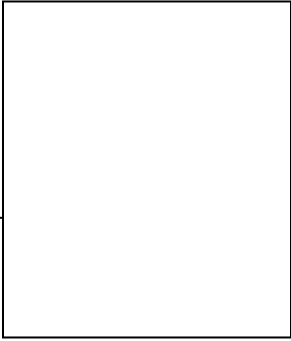
રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨(અ) મુજબ પરિશિષ્ટ

“સહજ ડેવલપર્સ” એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઇઝ્ડ
સિઝનેટરી/ભાગીદારશ્રી પુલકિતકુમાર જયંતીલાલ
પટેલ
(એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર)

.....
(બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર નં.૧)



.....
(બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર નં.૨)



.....
(બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર નં.૩)

