મકાનનો કબજા વગરનો બાના કરારલેખ

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા પાલનપુર, તા.પાલનપુરના કસ્બા પા... સીમના રે.સ.નં.૧૩૪૭ પૈકી ૨ (જુનો રે.સ.નં.૮૧૯ પૈકી ૧), હે.૧... ચો.મી. વાળી બીનખેતી જમીન ઉપર બનાવેલ "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" નામે ... હેતુના મકાનોની સ્કીમ પૈકી પ્લોટ નંબર....માં બનાવેલ રહેણાંક હેતુના મ...ના વેચાણનો બાના કરારલેખ :

અમો લખી આપનાર /પ્રથમ પક્ષકાર

હાર્દિકભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૨૭
ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી,
રહે.: ઠે.ઉમીયાનગર, બાદરપુરા (કા), તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠા
આધાર નંબર ૯૫૨૭ ૪૭૪૩ ૬૮૭૧ PANo.BZVPP 1235 R

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો/અમો લખી આપનાર/અમો વેચાણ આપનાર/વેચનાર/પ્રથમ પક્ષકાર/પ્રમોટર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ લખી આપનાર ના વાલી-વંશ-વારસો, એસાઈનીઓ-એકઝીક્યુટરો-વકીલો-સકશેનર્સ-એડમીનીસ્ટેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

તમો લખી લેનાર /બીજા પક્ષકાર :

, ઉ.વ.આ.
ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો :
રહેવાસી : જી.બનાસકાંઠા
આધાર નંબર PANo.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં તમો/તમો લખી લેનાર/તમો વેચાણ લેનાર/ખરીદનાર/ બીજા પક્ષકાર/એલોટી તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લખી લેનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એકઝીક્યુટરો-વકીલો-સકશેનર્સ-એડમીનીસ્ટેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

આથી અમો લખી આપનાર તથા ડેવલોપર્સ તે તમો લખી લેનારને બંધાઈને લખી આપીએ છીએકે,

મોજે-કસ્બા પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠાના રે.સ.નં.૧૩૪૭ પૈકી ૨ (જુનો રે.સ.નં.૮૧૯ પૈકી ૧), હે.૧-૦૬-૮૮ ચો.મી. જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" નામથી રહેણાંક હેતુના મકાનની સ્કીમ બનાવેલ છે. જે સ્કીમ પૈકીની પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ વિગત-વર્ણન-માપ અને ચતુરસીમાવાળી મિલ્કત અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને આ નીચે બતાવેલ શરતોએ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

જિલ્લા-બનાસકાંઠા, પેટા જિલ્લા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ મૂળ રે.સ.નં.૮૧૯/૧ ની જમીન ગામ નમૂના નં.૬ ની નોંધ નંબર ૬૫૨ થી કબજા આધારે કૈડવા રામાભાઈ પિતામ્બરભાઈના વ્યક્તિગત ખાતે ચાલતી હતી. જેઓ નિર્વંશ ગુજરી જવાથી સદરહુ જમીન તેમના એકમાત્ર વારસદાર વિધવા પત્ની રતનબેન રામાભાઈના નામે દાખલ કરવામાં આવેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૯૩૨, તા.૨૮-૧૧-૧૯૭૪) ત્યારબાદ રતનબેન રામાભાઈનુ પણ અવસાન થવાથી અને તેઓને કોઈ સંતાન ન હોઈ તેઓના વીલ આધારે સદરહુ જમીન વિરચંદભાઈ બેચરભાઈ ના નામે દાખલ કરવામાં આવેલ છે. (નોંધ નંબર ૩૮૬૪, તા.૨૧-૨-૧૯૮૦) ત્યારબાદ વિરચંદભાઈ બેચરભાઈનુ અવસાન થવાથી વારસાઈ નોંધ નંબર ૮૭૨૧, તા.૨૨-૯-૨૦૦૪ તથા હક્ક કમી નોંધ નંબર ૮૭૨૨, તા.૨૨-૯-૨૦૦૪ થી સદરહુ

ખેતીની જમીન કૈડવા (પટેલ) શૈલેષભાઈ વિરચંદભાઈ ફુગશીયા વિગેરેના સંયુકત નામે આવેલ છે. જે જમીનની રી-સર્વે માપણી થવાથી તેનો નવીન રે.સ.નં.૧૩૪૭, હે.૩-૦૨-૨૦ આરે.(ખે.લા) + હે.૦-૦૫-૦૬ આરે. (પો.ખ.અ) + હે.૦-૦૨-૦૨ આરે. (પો.ખ.(કુવો) મળી કુલ હે.૩-૦૯-૨૮ આરે.ચો.મી. આપવામાં આવેલ છે. જે પૈકીની માત્ર ખેતીલાયક જમીન હે.૩-૦૨-૨૦ આરે.ચો.મી. જમીન પૈકી પશ્ચિમ તરફની (સધી માતાના મંદિર તરફની) હે.૧-૦૬-૮૮ આરે.ચો.મી.રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૫૬૩૧, તા.૩૧/૭/૨૦૧૮ થી તેના માલિકશ્રી કૈડવા (પટેલ) શૈલેષભાઈ વિરચંદભાઈ (ફુગશીયા) વિગેરે પાસેથી દિપેનકુમાર રમેશભાઈ પટેલ (૩૫%), રણછોડભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ (ગોરાદરા)(૨૫%), રમેશચંદ્ર વિરાભાઈ પટેલ (ગોરાદરા) (૧૦%) તથા અમો હાર્દિક ઈશ્વરભાઈ પટેલ (૩૦%) એ વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૫૫૦૧, તા.૩૧-૭-૨૦૧૮) જેનો નવીન પોત હિસ્સો રે.સ.નં.૧૩૪૭ પૈકી ૨, હે.૧-૦૬-૮૮ ચો.મી. આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ રે.સ.નં.૧૩૪૭ પૈકી ૨, હે.૧-૦૬-૮૮ ચો.મી. જમીન અમો હાર્દિક ઈશ્વરભાઈ પટેલ વિગેરેએ સંયુકત રીતે મહે.કલેકટર સાહેબશ્રી-બનાસકાંઠા, પાલનપુરના હુકમ નંબર સીબી/એનએ/બનાસકાંઠા/પાલનપુર/૧૩૪૭/પી/૨/૯૯૬૫૬૩/૨૦૧૮, તારીખ : ૨૧-૧૨-૨૦૧૮ થી બહુહેતુક બીનખેતી કરાવેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૬૨૬૫) તે પછી સદરહુ બીનખેતી થયેલ જમીનમાંથી દિપેનકુમાર રમેશભાઈ પટેલ (૩૫%), રણછોડભાઈ નરસિંહભાઈ પટેલ (ગોરાદરા)(૨૫%), રમેશચંદ્ર વિરાભાઈ પટેલ (ગોરાદરા) (૧૦%) નો વણવહેંચાયેલ મજમુન ૭૦% હિસ્સો અમો હાર્દિક ઈશ્વરભાઈ પટેલ (૩૦%) એ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૩૨૬૫, તા.૨૦-૩-૨૦૨૧ થી વેચાણ રાખેલ છે.(નોંધ નંબર ૧૭૩૭૦, તા.૨૦-૩-૨૦૨૧, ખાતા નંબર ૨૭૨૨૨, ભાગ નંબર ૫૩) તે પછી અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં રહેણાંક હેતુના પ્લોટો પાડી તેનો લે-આઉટ પ્લાન પ્લોટોનો લે-આઉટ પ્લાન તથા પ્લોટોમાં બાંધકામ કરવા માટેનો બાંધકામ પ્લાન પરવાનગી નંબર ૧૦૧૬એલડી૨૧૨૨૦૦૦૮, તા.૨૪-૮-૨૦૨૧ થી ચીફ એકઝીકયુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર/એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસે મંજુર કરાવેલ છે. (જેને હવે પછી "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે)

અને તે સાથે સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટ નંબર ૧ થી ૪૨ માં રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવાનુ આયોજન કરી તે મુજબના બાંધકામ પ્લાન પણ મંજુર કરાવેલ છે.સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટોમાં રહેણાંક હેતુના મકાનોનુ બાંધકામ અમો વેચાણ આપનારે અમારા સ્વખર્ચે અમારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. અને સમગ્ર સંકુલને **"અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"** નામ આપવામાં આવેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર સુધીના રહેણાંક હેતુના મકાનો, કોમન એમીનીટીઝ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, મેઈન ગેટ, સી.સી.રોડ વિગેરેનુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે.

ઉપરોકત લે-આઉટ/બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુના મકાનોનું બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ બીનખેતી જમીન" શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે) જે બીનખેતી જમીનની ચતુરસીમામાં ઉત્તરઃ રે.સ.નં.૧૩૭૩ તથા ૧૩૪૮ ની ખેતીની જમીન લાગુ આવેલ છે. દક્ષિણઃપાલનપુર-ગઠામણ રોડ લાગુ આવેલ છે. પૂર્વઃરે.સ.નં.૧૩૪૭ પૈકીની બાકી રહેતી ખેતીની જમીન લાગુ આવેલ છે. પશ્ચિમઃરસ્તો છોડી રે.સ.નં.૧૩૪૬ ની ખેતીની જમીન લાગુ આવેલ છે.જેમાંથી આઈ.ઓ.સી. લાઈન પસાર થાય છે. જે સમગ્ર સ્કીમને **"અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"** નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર, સદર પ્રોજેકટની જમીન પર બાંધકામ કરવાનો હકક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગાંધીનગર ખાતે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર PR/GJ/BANASKANTHA/PALANPUR/others/ , તા. છે.

સદરહુ "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" નામની રહેણાંક હેતુની યોજનાને હવે પછી આ કરાર/ દસ્તાવેજમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ઉપરોકત યોજનાની જમીન પર પ્લોટ નંબર ૧ થી ૪૨ માં ઉપરોકત વિગતો મુજબ રહેણાંક હેતુના મકાનોનુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરીને તેનુ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉપરોકત યોજનામાં યાને કે "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" નામની (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ પ્રોજેકટ અને/અગર યોજના તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-અ મુજબની મિલ્કત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ સદરહુ મિલ્કત/યુનિટ/મકાન તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

અમો લખી આપનારના પ્રોજેકટની ઉપરોકત વિગતવાળી બીનખેતી જમીનના અમો વેચાણ આપનાર સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર હોઈ તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબનુ બાંધકામ કરવાનો તથા તેમાં આવેલ રહેણાંક હેતુના મકાનોનુ વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર અમો વેચાણ આપનાર ધરાવીએ છે.

તમો લખી લેનારની માંગણીથી અમો લખી આપનારે સદર યોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને અમો લખી આપનારના આર્કીટેકટ/ એન્જિનિયર દ્વાર તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો વેચાણ લેનારને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને તમો વેચાણ લેનારે તે તપાસી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

અમો વેચાણ આપનારના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલ, મકાનોનુ બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે યોજનાની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હકકોનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક-૬ ની નોંધો, ૭+૧૨ ના ઉતારા અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો તથા પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા લેઆઉટ-બાંધકામના નકશા, અને સક્ષમ મહેસુલી અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા બીનખેતી હુકમની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખી લેનારને સંતોષ થયો છે. અને સમજી વિચારીને આ મકાન ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં મુકવામાં આવેલા પ્લોટોના માલિકોના સામૂહિક ઉપયોગ માટે કોમન પ્લોટ, રસ્તા રાખવામાં આવેલ છે. જેથી તેના વખતો વખતના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટનો ખર્ચ તમામ પ્લોટના હાલના તથા વખતો વખતના માલિકોએ ભોગવવાનો રહેશે, અને તેનુ વખતોવખત કરવાનુ થતુ રીપરીગ, રીપ્લેસમેન્ટ, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તમામ પ્લોટોના માલિકોએ કરવાનુ રહેશે.

અમો વેચાણ/લખી આપનાર દ્વારા આયોજીત ઉક્ત યોજનામાં સદર યુનિટ/મકાનોનુ બાંધકામ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પણ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે. તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લખી લેનારે તપાસી છે.

તમો વેચાણ લખી લેનાર સદર યુનિટ/રહેણાંક હેતુનુ મકાન ખરીદ કરવા સંમત થયા છો તેના નકશા અને હુકમોની નકલો અલગથી તમોને આપવામાં આવેલ છે.

અમો લખી આપનાર ઉકત યુનિટ/રહેણાંક હેતુના મકાન અંગેનુ પૂર્ણતાનુ પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકીએ તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી પાલનપુર નગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની

મંજુરીઓ પણ વખતો વખત મેળવી લઈશુ.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે પાલનપુર નગરપાલિકા તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનુ પાલન અમો લખી આપનારે યોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને સદર મકાનનુ બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનુ યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા સદર મકાનનુ પૂર્ણતા અથવા વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

તમો લખી લેનારે ઉપરોકત યોજનામાં બંધાઈ રહેલા "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" નામની યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-અ વાળા મકાનની ફાળવણી કરવા માટે અમો લખી આપનારને અરજી કરી છે અને અરજીના આધારે તમો લખી લેનારે અમો લખી આપનારને આ કરારથી પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલકત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ મકાનનો કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, બાલ્કની અથવા વરંડાનુ ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનિટનો ચોખ્ખે વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનિટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોના સમાવેશ થાય છે.) અને તેના માપની પધ્ધતી અમો વેચાણ આપનારે તમો લખી લેનારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ મકાન ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે. જેની કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે તમો લખી લેનારે કોઈપણ જાતના વાદવિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થશે નહિ.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનુ વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા તમો લખી લેનારે અમો લખી આપનારના પાસેથી જે મકાન વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે. તેના અવેજની આંશીક ચુકવણી આ નીચે ખંડ-૧/સી માં બતાવ્યા મુજબ અમો વેચાણ આપનારને મળી ગયેલ છે. તે અમો વેચાણ આપનારને કબુલ મંજુર છે, અને તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમ કલમ ૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મકાનના વેચાણ માટે તમો લખી લેનારની સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રશન એકટની કલમ ૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષના આથી "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" માં આવેલ મકાન તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

(૧) અમો લખી આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ઉપર મુજબ સદર મકાનનુ બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે. અને સદર મકાનનુ બાંધકામ પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર લેખિત ખાત્રી આપીએ છીએ.

પરંતુ અમો લખી આપનારના કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મકાનને વિપરીત અસર ના કરે તેવા કોઈપણ મહત્વપૂર્ણ સુધારા વધારા કે ફેરફાર અમો લખી આપનાર કરી શકશુ.

(૧/એ)

★ **"અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"** ના વેચાણ આપેલ મકાન કે જેનો કારપેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબ છે અને તે તમો લખી લેનાર ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છો. અને અમો વેચાણ આપનાર તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છીએ.

★ સદર વેચાણ આપેલ મકાનનુ બાંધકામ તથા તેની સાથે સ્વતંત્ર ભોગવટાની વરંડો વાળેલ માલિકીની ખુલ્લી જગ્યા પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબ છે.

★ **"અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"** પૈકી સદર તમોને વેચાણ કરેલ મકાન તેના ધાબા ઉપરના સ્વતંત્ર માલિકી, ભોગવટાના આકાશ-પાતાળ સુધીના હક્કો સહિત તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીનના બીનખેતી હુકમ તથા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ **"અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"**ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન રસ્તા અને કોમન પ્લોટો સહીતની ફેસેલીટી તથા અવિભાજીત જમીનના વરાડે પડતો હિસ્સાનો તમો લખી લેનાર વણવહેચાયેલ મજમુન વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરી કરાવી શકશો. તેમાં તમો લખી લેનારનો કોઈ સ્વતંત્ર હક્ક રહેશે નહિ.

(૧/બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ **"અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"** ની આ નીચે પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલ્કતના અવેજની કુલ રકમ રૂા. /- પુરા નક્કી કરેલ છે.

(૧/સી) સદર મિલકતના અવેજની નક્કી કરેલ રકમ પૈકી રૂા. /- પુરા તમો લખી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચેની વિગતે બાના પેટે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ તમો લખી લેનારે અમો વેચાણ આપનારને તે નીચે બતાવેલ હપ્તા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે તમો વેચાણ લેનાર સંમત થયેલ છો. અને જો સદર મિલ્કતના અવેજની નક્કી કરેલ અથવા કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી બાનાની રકમ ૧૦% થી ઓછી હશે તો વગર બાનાખતથી અમો લઈ શકશુ જેની વિગતો નીચે મુજબ છે.

અવેજની વિગત

રકમ (રૂા.માં)	ચેક નંબર/તારીખ	બેંકનુ નામ / શાખા

અમો લખી આપનારને અવેજની રકમ મળેલ છે, જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જે રકમ અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે ગણી આપવાની રહેશે.

કુલ વેચાણ કિંમત આધારે ટકાવારી	બાકી અવેજ ચુકવવાનો સમય
૩૦%	બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ
૪૫%	બિલ્ડીંગનુ પ્લીન્થ લેવલનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૭૦%	બિલ્ડીંગનુ સ્લેબનુ પોડીયમ/સ્ટીલ્સ સહિતનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૭૫%	બિલ્ડીંગની દિવાલો, મકાનનુ અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ દરવાજા તથા બાકીનુ ફીટીંગ થયેથી..
૮૦%	વેચાણ આપેલ મકાનમાં સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેરકેશ, મકાનના તમામ ફલોરનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૮૫%	વેચાણ આપેલ યુનિટ/મકાનનુ બહારનુ પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનુ વોટર પ્રુફીંગનુ કાર્ય પૂર્ણ થયેથી

૯૫% વેચાણ આપેલ યુનિટ/મકાનનુ વોટર ટેન્કનુ કામ, પંપ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, કલરનુ કામ વિગેરે કાર્ય પૂર્ણ થયેથી

૧૦૦% વેચાણ આપેલ યુનીટના કબજા સોપવા સમયે અગર બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી

(૧/ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં મકાનનો કબજો સોપવામાં આવેલ તે તારીખ સુધીનુ જમીન મહેસુલ અમો લખી આપનારે ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં નગરપાલિકા વેરાઓ, જીએસટી સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ.ના નાણા, આઈ.સી.ના નાણા, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન ચાર્જીસ , મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૧/ઈ) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમત અમો વેચાણ આપનારે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકાશ્રી/નગરપાલિકાના ડેવલોપેમન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના મટીરીયલ ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ મકાનની કિંમતમાં વધારો કરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે નગરપાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટેના જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૧/એફ) "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"ના સદરહુ મકાનનો કારપેટ એરીયા પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબનો છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા પાલનપુર નગરપાલિકા તરફથી વપરરાશનુ પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ અમો વેચાણ આપનારે કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ તમો વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારે આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ૪૫ દિવસમાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ-૧-એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧/જી) અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ નીચે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા તમો વેચાણ લેનારના દ્વારા અમો વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ છે અને અમો વેચાણ આપનારની આવી વહીવટી કામગીરીમાં તમો વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો, તકરાર લેવાના નથી.

નોધ : ખંડ-૧-સી માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હસાને મકાનના સ્લેબની સાથે હસાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨/૧) "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ તમો વેચાણ લેનારને મકાનનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨/૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પૂર્ણ કરી વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર અમો વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાનુ છે. અને તમો વેચાણ લેનારને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે અને કોમન સુવિધાઓનો કબજો તમો વેચાણ લેનારના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે .

એજ રીતે તમો વેચાણ લેનારે ઉપર બતાવ્યા મુજબ નક્કી કરેલ હસા મુજબ વેચાણ અવેજના નાણા તેમજ અન્ય ચાર્જીસ, વેરાઓ વિગેરેની ચુકવણી અમો વેચાણ આપનારને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) સદર "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"ની સ્કીમમાં પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો પ્લોટ નંબર ૧ થી ૪૨ નો એફ.એસ.આઈ. ફકત ૧૬૮૨૩-૭૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રત વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્લોટ નંબર ૧ થી ૪૨ નો એફ.એસ.આઈ.૧૬૮૨૩-૭૦ ચો.મી. ના એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલો એફ.એસ.આઈ. ૫૫૭૮-૦૨ ચો.મી. જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના મકાનોના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે સદરહુ મકાન ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૪/૧) અમો વેચાણ આપનાર સદરહુ પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા તમો વેચાણ લેનારને મકાનનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો તમો વેચાણ લેનાર કે જેઓ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર અમો વેચાણ આપનારે મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી તમો વેચાણ લેનારને તમારા મકાનનો કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથેની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર નિયમ કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવામાં મોડુ કરશો તો મોડા ચુકવવાના સમય ગાળાનુ ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે હસાની રકમ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બન્ને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

(૪/૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા તમો વેચાણ લેનારએ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવી આપવામાં જો તમો વેચાણ લેનાર કસુર કરો તો ભારતીય રીઝર્વ

બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે વસુલ કરવાના અમો વેચાણ આપનારના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને તમો વેચાણ લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો અમો વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (તમો વેચાણ લેનારે નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં તમો વેચાણ લેનારના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ અમો વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં તમો વેચાણ લેનારએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા અમો વેચાણ આપનારની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહિ શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ અમો વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશુ.

વધુમાં, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસમાં અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલ્કત કોઈપણ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારને અવેજની રકમ સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી આ કરારના આધારે અમોને થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી થયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ તમો વેચાણ લેનારને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બન્ને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષ/વેચનારએ નક્કી કરવાનુ રહેશે.

(૫) સદરહુ **"અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"**માં અમો વેચાણ આપનારે પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી બતાવેલ છે.

(૬) **કબજો સોપવા બાબત...**

અમો વેચાણ આપનારે મકાનનો કબજો પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૫ સમયે અથવા તે પહેલા તમો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરી આપવાનો છે. અમો વેચાણ આપનાર પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મકાનનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી અમો વેચાણ આપનારએ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. પરંતુ વેચાણ આપેલ મકાન જેમાં આવેલ હોય તે પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો અમો વેચાણ આપનાર મકાનની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧... યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે

૨... નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, કે કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, જાહેરનામુ વિગેરેનુ પાલન કરવાથી

૩... અમો વેચાણ આપનારના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલ્સની ડીલીવરીના કારણે

૪... ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ વિવાદ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ વિવાદ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણો

૫.... બાંધકામ વ્યવસ્થાને લગતા કોઈપણ યુનિયન કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

૬... તમો વેચાણ લેનાર કે તમારા વતી કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા બદઈરાદાસર કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ કરવાની પરિસ્થિતિ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં

સદરહુ કરણોસર જો કબજો સોપવામાં જો વિલંબ થાય તો અમો વેચાણ આપનાર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશું, તો તેવા સંજોગોમાં તમો વેચાણ લેનાર નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશો નહિ.

(૭/૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી

અમો વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" ના વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર મેળવીએ અને તમો વેચાણ લેનારના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી અમો વેચાણ આપનારે કરી આપવામાં આવે ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને દસ્તાવેજ કરી આપી મકાનનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવાની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર તમો વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનારે દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા તમારા પાનકાર્ડ, ઓળખના પુરાવા, ફોટા વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે આપવાના રહેશે તથા અન્ય તમામ બાકી લેણાની રકમ આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં તમો વેચાણ લેનાર નિષ્ફળ જાય તો અમો વેચાણ આપનારને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની તમો વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને ભરોષો આપે છે અને તમો વેચાણ લેનાર આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. અમો વેચાણ આપનાર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો વેચાણ લેનાર સંમત થયેલ છો.

(૭/૨) બી.યુ.પરમીશન આવી ગયેલ છે તથા મકાન વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી અમો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર પાસેથી મકાનનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનુ તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સી.સી. મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારે સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી મેળવીને તમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭/૩) બીજા પક્ષના મકાનનો કબજો મેળવવાનો નિષ્ફળ જાય તો :

અમો વેચાણ આપનાર તરફથી ખંડ ૭/૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો વેચાણ લેનારે મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટ તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈપણ કારણોસર તમો વેચાણ લેનાર પેરા ૭/૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ થશો અને મકાનનો કબજો ન સ્વીકારો તો પણ મકાનના મેઈન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી તમો

વેચાણ લેનારની રહેશે.

(૭/૪) તમો વેચાણ લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન મકાનમાં અથવા "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" માં કોઈ આપેલ કોમન સુવિધાઓમાં માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ અમો વેચાણ આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા તમો વેચાણ લેનાર કે તેના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાનો ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં વર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રોમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે. તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

૧) બીજા પક્ષનાને સદરહુ વેચાણ આપેલ મકાનની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે. અને જે તે સમયે સદરહુ મકાનમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રકચરની મજબુતાઈમાં તથા સર્વીસીઝમાં કે અન્ય કોઈ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઈલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઈલેકટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વીસીઝમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહુ મિલ્કતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી તમો વેચાણ લેનારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની અમો વેચાણ આપનારે સોપેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગની કે કાર્યો/ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવે છે.

૨) વધુમાં તમો વેચાણ લેનારે તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ અમો વેચાણ આપનારને આ કરારની લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ સદરહુ મકાનમાં તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કે કાર્યો કરશે નહિ અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહુ મિલકત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

એ. સદરહુ સ્કીમની કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાના નથી.

બી. તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ વેચાણ આપેલ મકાનમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પણ સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

સી. વેચાણ આપેલ મકાનમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને મકાન તથા સ્કીમની કોમન લાઈટીંગ વ્યવસ્થામાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનુ ફીટીંગ વાપરવાનુ રહેશે.

(૭/૫) મકાનને કે સ્કીમને નુકશાન :

૧) જો તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા તમોને વેચાણ કરેલ મકાનના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝનીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોરકટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને તેના કારણે આજુબાજુના મકાનના કોઈપણ ભાગને કે સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.તેવી કોઈ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહિ, અને અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર રહીશુ નહિ.

૨) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કેપ તોફાન, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવા વિગેરેના કારણે તથા તમો વેચાણ લેનારના કારણે મકાન કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે મકાનના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે તમો વેચાણ લેનારના મકાનને કે આજુબાજુના મકાનને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા કે તેના માટે કોઈપણ પ્રકારનો કલેઈમ ચુકવવા માટે જવાબદારી રહીશુ નહિ.

(૭/૬) આગ તથા ફાયર સેફટી સીસ્ટમ :

૧) જો તમો વેચાણ લેનાર કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાના કારણે અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાના કારણે કે ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાના કારણે કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે મકાનના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ, અને આથી અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરવા કે તેનુ વળતર ચુકવવા માટે જવાબદાર રહીશુ નહિ.

૨) કબજો લેતા પહેલા તમો વેચાણ લેનારે પોતે ખરીદ કરેલ મકાનનુ તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓનુ તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનુ એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનુ તથા વાઈરીંગનુ તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનુ ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ તમો વેચાણ લેનારે કબજો સ્વીકારતા પહેલા અમો વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધાઓથી તમામ રીતે તમો વેચાણ લેનાર સંતુષ્ટ છો તેમ ગણવાનુ રહેશે.

૩) સદરહુ સ્કીમના મકાનોના રહીશોને સોસાયટીના વહીવટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર સેફટી સીસ્ટમનુ એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીગ

સીસ્ટમનુ સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ થાય અને ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર/ સોસાયટીની રહેશે, અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહિ. અને આથી તમો વેચાણ લેનારની આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અમો વેચાણ આપનાર જવાબદારી રહીશુ નહિ.

(૭/૭) આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનુ પાલન તમો વેચાણ લેનાર અને સોસાયટીના સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે અને જો ઉપરોકતં નિયમોનુ ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૭/૮) અમો વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોલ્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમથી દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસેલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપીંગ, મકાન બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કમ્પાઉન્ડ વોલ, અને ગેઈટ, વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કટેકચરલ પર્પજ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે.

સદરહુ તમામ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોકત તમામ ફેસેલીટીઝ, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવિલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલો, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેકટ્રીફીકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનુ માત્ર મકાનનુ આ સાથે જોડેલ કોમન સર્વીસીઝ, ફેસીલીટીઝ અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવિલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ કયારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા, વિરોધ કે દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી. અને જો કરે કરાવે તો તેઓની આવી અરજી રદબાતલ ગણાશે. પ્રમોટર એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મકાનને વિપરીત અસર ન થાય તે રીતે ચાલુ પ્રોજેકટના બ્રોશરમાં આર્કીટેકચરલ હેતુસર મકાનના એલીવેશન સારા લાગે તેવા હેતુસર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

(૮) તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ મકાન કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરવાનો છે યાને મકાનનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે તથા સદર "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" માં આવેલા કોમન પ્લોટ નંગ-૪ નો ઉપયોગ માત્ર સાર્વજનિક/ પ્રાસંગિક હેતુસર કરવાનો રહેશે અને આ બાબત તમો વેચાણ લેનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૯) તમો વેચાણ લેનારે "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"ના મકાનના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા જે નામ સુચન કરવામાં આવે તે નામથી નોંધણી કરાવવાની રહેશે. અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજીપત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર અમો વેચાણ આપનારને પરત કરવાના રહેશે. અને સમયાંતરે સભ્યપદ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી અમો વેચાણ

આપનાર સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકીએ અને મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબના કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯/૧) મકાનના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા તમો વેચાણ લેનારને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ તમો વેચાણ લેનાર પરિયોજનના જમીન અને **"અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"** ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરાઓ, સુખાકારી વેરાઓ અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધીત સ્થાનીસ સત્તામંડળ તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તેવા તમામ વેરાઓ, જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરાઓ, વીમો, કોમન લાઈટવેરો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર-સફાઈ કામદાર-ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો સદરહુ મકાનના ભાગે આવતો હિસ્સો તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો અને ચુકવવાનો રહેશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનારે મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાના રહેશે. વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર સંમત થાય છે કે, જયાં સુધી વેચાણ લેનારનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ખર્ચ પેટે માસીક જે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી સંમત છે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ વેચાણ આપનારની પાસે જ રહેશે. જે તમામ સુવિધાઓ માત્ર મકાનના માલિકો પુરતી મર્યાદીત છે, જેથી તેના મેઈન્ટેનન્સના તમામ ખર્ચની જવાબદારી તમામ મકાન માલિકોની સહિયારી રહેશે,

(૧૦) વેચાણ લેનારે કરારમાં જણાવવામાં આવેલ સામૂહિક ખર્ચા અને વેરાઓ પૈકી વરાડે પડતી ચુકવવાની થતી રકમ ઉપરાંત પણ વેચાણ લેનારે, ઉકત મકાનનો કબજો સોપવાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રોમટર નક્કી કરે તેવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવાયા ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા વેચાણ આપનારના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોનો વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાનો વેચાણ લેનારને ફાળે આવતો હિસ્સો વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૨) વેચાણ આપનાર દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે મકાનો માટે નિયત કરેલ કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી, અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમ પૈકી વેચાણ લેનાર ના ફાળે આવતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :

૧) આ કરાર સાથે જોડવામા આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો વેચાણ આપનાર ધરાવે

છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનાર ધરાવે છે.

૨) વેચાણ આપનારએ પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ પાલનપુર નગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને વેચનાર પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

૪) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજનાના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૫) પરિયોજનાની જમીન, યોજના અંતર્ગતના તમામ મકાનો અંગે નગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના માન્ય અને ચાલુ છે. અને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત સદર મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને અમો વેચાણ આપનારે સદર સ્કીમ/ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, મકાનો અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ પાલન કરેલ છે અને કાયમી કરતા રહીશુ.

૬) વેચનાર આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને વેચાણ આપનારે કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરેલ નથી કે જેનાથી તમો વેચાણ લેનારના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન થાય.

૭) અમો વેચાણ આપનારે આ યોજનાની સમગ્ર જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કરેલ નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના તમો વેચાણ લેનારના હક્કોને કોઈપણ રીતે નુકશાન થાય.

૮) અમો વેચાણ આપનાર ખાત્રીપૂર્વક જણાવીએ છીએ કે, વેચાણ લેનારને વેચાણ કરવામાં આવેલ મકાન વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનુ નિયંત્રણ નથી.

૯) પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે વેચાણ લેનારાઓ દ્વારા રચવામાં આવનાર એસોસીએશને વેચાણ આપનાર દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧૦) વેચાણ આપનારે આજની તારીખે સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા વિવાદ રહિત સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ, કરવેરાઓ સહિતના અન્ય નાણા/પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટીની રકમ અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે તમામ ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે વેચનારને સરકારશ્રી તરફથી અથવા નગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ વેચનારને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

૧) તમો વેચાણ લેનારને મકાનનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી વેચાણ લેનારએ પોતાના ખર્ચે મકાનની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને મકાન નો ઉપયોગ "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ કરશે નહિ, તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહિ તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ અને નગરપાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહિ તેમજ શરત નંબર ૧/૧ થી ૭/૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનુ પાલન કરવાની વેચાણ લેનારે આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨) તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મકાનમાં કે સોસાયટી કમ્પાઉન્ડમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય કે જેનાથી સદરહુ તમોને વેચાણ કરેલ મકાન કે "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" અન્ય મકાનોના બાંધકામને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહિ કે જે રાખવા માટે સબંધીત સ્થાનિક અથવા નગરપાલિકાને વાંધો હોય તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે કોઈને નુકશાન થશે તો માત્ર તમો વેચાણ લેનાર તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા પાત્ર બનશો. તેમજ "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" માં આવેલ કોમન રસ્તા કે કોમન પ્લોટમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી કે વાહન પાર્ક કરવાના નથી કે કોઈ પાલતુ જાનવર બાંધવાના નથી કે રાખવાના નથી.

3) તમો વેચાણ લેનાર સદરહુ મકાનની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરવા કરાવવાની રહેશે અને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા નગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને ધારા-ધોરણ વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મકાનોમાં કરવા કરાવવાનુ નથી. તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈઓનુ ભંગ થાય એવુ કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર તમો વેચાણ લેનાર જવાબદાર બનશો. અને આવા સંજોગોમાં વેચનાર સામે નુકશાની અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના તમો વેચાણ લેનાર તમામ હક્કો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

૪) તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા કરાવવાનો નથી. કે તમો વેચાણ લેનારે "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" ના મકાનના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી. તેમજ "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" ના મકાનોની સાથે જોડાયેલ ભાગો જેવા કે, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપો અને કોમનં સુવિધાને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદરહુ "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" ની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે . અમો વેચાણ આપનારની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વીના તમો વેચાણ લેનારે "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"સોસાયટીમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન કે ફેરફાર કરવાના નથી અને જો કરશે તો તેના નુકશાની ખર્ચની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

૫) તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મકાનમાંથી આ યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ ઉપર અને "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેકવા દેશે નહિ કે જેથી કરીને "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

૬) અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ **"અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"** માં આવેલ વિજળી, પાણી, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૭) તમો વેચાણ લેનારને સદર મકાન જે હેતુ માટે આપવામાં આવે છે તે હેતુમાં ફેરફાર થવાના કારણે સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક વેરાઓ, પાણીવેરો, વિમાનુ પ્રિમીયમ વિગેરે તથા અન્ય નાણાના લેણામાં થયેલ વધારો તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

૮) આ કરાર હેઠળ તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવી આપો તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લો ત્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનાર સોસાયટીના કોઈપણ ભાગને યાને મકાનને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશો નહિ અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિને સોપણી કરી શકશો નહિ.

૯) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા કમીટીની રચના વખતે સદરહુ **"અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"** અને તેમાં આવેલા મકાનની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન સબંધીત તથા અન્ય બાબતો સબંધીત નિયમો, વિનિયમો, પેટા નિયમો, ધારાધોરણ જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનુ પાલન તમો વેચાણ લેનારે કરવાનુ રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ તમો વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ વેરાઓ, ચાર્જીસ, ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે તમો વેચાણ લેનારે વરાડે પડતા ભરવાના રહેશે.

૧૦) તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને અને અમારા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે સદરહુ સોસાયટીના કોઈપણ ભાગમાં અથવા જે તે મકાનની સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા કરાવવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) તમો વેચાણ લેનાર તરફથી અમો વેચાણ આપનારને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેર મુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને અમો વેચાણ આપનારે એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ સદરહુ મકાન અથવા **"અમૃતમ્ બંગ્લોઝ"** ના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનુ કરવાનુ નથી. તમો વેચાણ લેનાર સાથે સદરહુ મકાનને લેવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદરહુ પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર તમો વેચાણ લેનારનો કોઈ હક્ક હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, માલિકી હક્ક રહેશે નહિ અને રસ્તા અને કોમન પ્લોટની ખુલ્લી જગ્યાને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સામુહિક ઉપયોગ હેતુથી સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અમો વેચાણ આપનારની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે તમો વેચાણ લેનારને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) **વેચનાર ગીરો મુકશે નહિ કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિ.**

અમો વેચાણ આપનારના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા બાદ વેચાણ આપેલ મકાનને ગીરો મુકી શકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહિ અને જોઈ કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો વેચનાર દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં વેચનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો વેચાણ લેનાર અથવા વેચાણ લેવા સંમત થનારના હક્ક/હિતને નુકશાન કરશે નહિ.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર :

વેચનાર આ કરાર તમો વેચાણ લેનારને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ શરૂ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહિ. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનારએ વેચનારને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી વેચનારએ ખરીદનારને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે. અને વેચનારએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ ખરીદનારે સબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. વેચનાર તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનાર આ કરાર પર સહીઓ કરી વેચનારને પરત મોકલે અથવા વેચનાર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી ખરીદનાર આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો વેચનાર આ ચુકને સુધારી લેવા માટે ખરીદનારને નોટીસ મોકલશે અને ખરીદનારના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો ખરીદનારની રો-હાઉસ ખરીદનાર માટે અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે. અને ખરીદનારે તે સબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા વેચનારના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. ખરીદનાર આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહિ. અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે વેચાણ લેનાર જવાબદાર ઠરશે. અને ખરીદનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર સદરહુ "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" ના સદર વેચાણ આપેલ મકાન અંગે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર :

આ કરારમાં તેના બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ બન્ને પક્ષકારોને તેમજ ખરીદનારમાં જોડાનાર તથા તે પછીના વખતો વખતના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ યોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ફાયદા સદરહુ બિલ્ડીંગ કે સ્કીમના હવે પછીના ખરીદનારને

તથા ખરીદનાર સાથે જોડાનાર તથા વખતોવખતના ખરીદનારાઓને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે સોસાયટી સાથે સંકળાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત...

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ સદરહુ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે અસંગત હોય તેટલા 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 થયેલ ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે ખરીદનારે આ યોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવવાની કે ભોગવવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી યોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ મકાનના/સ્કીમના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધીત વેચાણ આપેલ મકાનના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ :

બન્ને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી જેમને ખાસ કરીને ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખાતે સામેના પક્ષના કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનુ સ્થળ :

આ કરાર વેચનારના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત વેચનારની ઓફીસ ખાતે અથવા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ મુજબ ના અન્ય કોઈપણ સ્થળ ખાતે કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબરજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે.

(૨૬) ખરીદનારે આ કરારની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને વેચનારે આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બન્ને પક્ષકારોએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર ઉપરોકત બતાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે, અને ઉપરોકત સરનામે રજી.પોષ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર માન્ય ગણાશે.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની બન્ને પક્ષકારોએ એકબીજાને અરસ પરસ રજી.પોષ્ટ એડીથી જાણ કરવાની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે છે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં

આવેલ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ માનવામાં આવશે.

(૨૮) ખરીદનારની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા ખરીદનારને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર ખરીદનાર પૈકી જેમનુ નામ પહેલુ હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ ખરીદનારાઓને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા બરાબર માનવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) વિવાદનુ નિરાકરણ :

બન્ને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વાદવિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી લાવવાનુ રહેશે અને જો સમાધાનથી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ સને ૨૦૧૬ (રેરા) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :

સદર કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અંગે કરારની શરતો બહાર કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ જો કોઈ તકરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તકરારોનુ નિવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ દ્વારા કરવાનુ રહેશે અને આ માટે ન્યાયક્ષેત્ર પાલનપુર શહેર રહેશે.

પરિશિષ્ટ-અ

જિલ્લા-બનાસકાંઠા, પેટા જિલ્લા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં.૧૩૪૭ પૈકી ૨ (જુનો રે.સ.નં.૮૧૯ પૈકી ૧), હે.૧-૦૬-૮૮ ચો.મી. જમીન મહે.કલેકટર સાહેબશ્રી-બનાસકાંઠા, પાલનપુરના હુકમ નંબર સીબી/એનએ/બનાસકાંઠા/પાલનપુર/૧૩૪૭/પી/૨/૯૯૬૫૬૩/૨૦૧૮, તારીખ : ૨૧-૧૨-૨૦૧૮ થી બહુહેતુક બીનખેતી કરાવેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૬૨૬૫)તથા સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં રહેણાંક હેતુના પ્લોટોનો લે-આઉટ પ્લાન તથા પ્લોટોમાં બાંધકામ કરવા માટેનો બાંધકામ પ્લાન પરવાનગી નંબર ૧૦૧૬એલડીર૧૨૨૦૦૦૮, તા.૨૪-૮-૨૦૨૧ થી ચીફ એકઝીકયુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર/એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસે મંજુર કરાવેલ છે. સદરહુ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" નામે રહેણાંક હેતુના કુલ ૪૨ મકાનોની સ્કીમ બનાવવામાં આવેલ છે. જેના બાંધકામમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર એક બેડરૂમ, હોલ (લીવીંગ રૂમ), કીચન, ઓસરી, જાજરૂ-બાથરૂમ, સીડીનો સમાવેશ થાય છે, જયારે પ્રથમ માળે બે બેડ રૂમ તથા ટોયલેટ નુ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ "અમૃતમ્ બંગ્લોઝ" પૈકી પ્લોટ નંબર .... નો પ્લોટ એરીયા, તેમાં કારપેટ એરીયા + બાલ્કની મળી કુલ બાંધકામ એરીયા તથા અવિભાજીત જમીનનો વરાડે પડતો હિસ્સો ચો.મી. .... સહિતનુ ગ્રાઉન્ડ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર સુધીના બાંધકામવાળુ મકાન અમોએ તમોને આ બાનાલેખથી આકાશ-પાતાળ સુધીના સ્વતંત્ર માલિકી હકક સહિત તથા લાગતા વળગતા રસ્તા ચાલના તથા કોમન પ્લોટ અને તથા કોમન સુવિધાઓના મજમુન ભોગવટાના હકક સહિત વેચાણ આપેલ છે.

જેનો એલોટમેન્ટ લેટર નિયત નમૂનામાં તા.......... ના રોજ અમોએ તમોને આપેલ છે.

સદરહુ મકાનનો કબજો અમોએ તમોને ખંડ-૬ માં બતાવેલ શરતોને આધિન તારીખ તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૫ સુધીમાં સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

માપ : ઉત્તર-દક્ષિણ : પૂર્વ તરફ : મીટર:
ઉત્તર-દક્ષિણ : પશ્ચિમ તરફ : મીટર:
પૂર્વ-પશ્ચિમ : ઉત્તર તરફ : મીટર:
પૂર્વ-પશ્ચિમ : દક્ષિણ તરફ : મીટર:

કુલ પ્લોટ એરીયા ચો.મી. બરાબર આશરે ચો.ફુ.

જેમાં કુલ બાંધકામ એરીયા ચો.મી. આશરે છે. (જેમાં કારપેટ એરીયા ચો.મી. + બાલ્કની ચો.મી. નો સમાવેશ થાય છે.)

ચતુરસીમા

ઉત્તર : મકાન નંબર લાગુ આવેલ છે. જેની સાથે સદરહુ મકાનની વચ્ચેની કમ્પાઉન્ડ વોલ સહિયારી માલિકીની છે.

દક્ષિણ : મકાન નંબર લાગુ આવેલ છે. જેની સાથે સદરહુ મકાનની વચ્ચેની દિવાલ સહિયારી માલિકીની છે.

પૂર્વ : મકાન નંબર લાગુ આવેલ છે. જેની સાથે સદરહુ મકાનની વચ્ચેની કમ્પાઉન્ડ વોલ સહિયારી માલિકીની છે.

પશ્ચિમ : સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના મકાનોના મજમુન ભોગવટા હેતુનો મી. પહોળો આંતરીક રસ્તો લાગુ આવેલ છે.

<u>**એનેક્ષર-એ**</u>

મંજુર થયેલ લે-આઉટ તથા બાંધકામ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

<u>**એનેક્ષર-બી**</u>

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

<u>**એનેક્ષર-સી**</u>

<u>**પાર્ટ : ૧**</u>

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

૧) દરેક મકાનોમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી સાથે

૨) સી.સી.રોડ, ગાર્ડન તથા જોગીંગ ટ્રેક

૩) ડ્રેનેજ કનેકશન

૪) કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા આકર્ષક મેઈન ગેટ

૫) પાણીની સુવિધા માટે સંકુલનો એક બોરવેલ, ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી જરૂરી કેપેસીટી સાથે

૬) દરેક મકાનમાં ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક

પાર્ટ-૨ : સ્પેશીફીકેશન

૧/ ફલોરીંગ : ડ્રોઈંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, અને દરેક બેડરૂમ એરિયામાં વિટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ

૨/	કિચન :	ગ્રેનાઈટ ફીનીશ્ડ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સીંક સાથે અને લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો
૩/	ઈલેકટ્રીફીકેશન :	કન્સીલ્ડ કોપર ફ્લેકસીબલ વાયરીંગ, દરેક રૂમમાં પુરતા પ્રમાણમાં ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટ તથા મોડયુલર સ્વીચ
૪/	ટોઈલેટ/બાથરૂમઃ	કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ તથા લીંન્ટલ લેવલ ડેડો, યુપીવીસી-સીપીવીસી, પાઈપનુ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે પ્રીમયમ સી.પી.ફીટીંગ
૫/	વોલ ફીનીશ :	બહારની બાજુ ડબલ કોટ સેન્ડફેશ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક વોટર કલર સાથે અને અંદર ફીનીશ પ્લાસ્ટર વોલપુટી સાથે
૬/	બારી/દરવાજા :	મેઈન દરવાજો લાકડાની ફ્રેમમાં ડેકોરેટીવ બનાવવાનો છે, તથા અન્ય ફ્લશ ડોર ગ્રેનાઈટ ફ્રેમીંગ કરવાના છે તથા બારીઓ ગ્રેનાઈટની ફ્રેમમાં એલ્યેમીનીયમ સેકશનમાં ગ્લાસ ફીનીશ કરી આપવામાં આવશે

<u>મિલકતના ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ</u>

મિલ્કત રાખનારની સહી : ....

મિલકત તબદીલ કરનારનીસહી ....

આ બાબતનો બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોશીયારીથી, બીનકેફ હાલતમાં સમજી વિચારી કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાલચ વગર પોતાના હિત-અહિતનો બરાબર ખ્યાલ કરી તમોને લખી લખાવી આપેલ છે. જે શરૂથી આખર સુધી અમોએ વાંચી વંચાવી બરાબર સમજયો છે. જે અમોને તથા અમારા વાલી-વંશ-વારસો-એકઝીકયુટરો-એડમીનીસ્ટ્રેટરોને હરેક રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમો અમારી સહીઓ કરી કરાવી આપીએ છીએ.

આજ લખ્યા તારીખ - -૨૦૨૧ ઈસ્વીના રોજ

અત્રે ....મત્તુ અત્રે ....શાખ

<u>લખી આપનારની સહીઓ</u> <u>સાક્ષીઓની સહીઓ</u>

<u>લખી આપનાર :</u>

<u>સહી</u> . <u>ફોટો</u> . <u>ડા.હા.અંગુઠાનુ નિશાન</u>

<u>લખી લેનાર :</u> <u>ક્રમ</u>

<u>સહી</u> . <u>ફોટો</u> . <u>ડા.હા.અંગુઠાનુ નિશાન</u>