"કબજા વગરનો બાનાખતનો કરારલેખ"

એક તરફવાળા //બાનાખત લખી લેનાર :–

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારલેખમાં "તમો" અગર "એકતરફવાળા" અગર "બાનાખત લખી લેનાર" અગર "એલોટી" એ શબ્દોથી સંબોધવામાં આવશે અને એ શબ્દોના ખરા અને સાચા અર્થ માં તમો એકતરફવાળા જાતે અગર તમારા વંશજનો,વાલી,વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ ઈત્યાદીનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે / ગણવાનો છે.)

બીજી તરફવાળા

બાનાખત લખી આપનાર :–

શ્રી મણીધર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી વર્કીગ પાર્ટનર

(PAN NO-ABKFM3118Q)

૧. ચૌધરી દશરથભાઈ ડાહયાભાઈ, ઉ.વ.આ.૪૨,ધંધો.ખેતી/વેપાર
રહે–મુ.કમાલપુર,પો.ધીણોજ, તા.ચાણસ્મા, જી.પાટણ.
અનુ.નંબર–૧ પોતે જાતે તથા અનું.નંબર–૨ ના કુલ મુખત્યાર તરીકે

૨. ચૌધરી વિશાલ નાનજીભાઈ, ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો.ખેતી/વેપાર
રહે–મુ.એ/૧૩,ન્યુ મૃદુલ પાર્ક વિભાગ–૧,સતાધાર ક્રોસ રોડની પાસે,
સોલા રોડ, અમદાવાદ.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારલેખમાં "અમો" અગર "બીજીતરફવાળા" અગર "બાનાખત લખી આપનાર" એ શબ્દોથી સંબોધવામાં આવશે અને એ શબ્દોના ખરા અને સાચા અર્થમાં અમો બીજીતરફવાળા જાતે અગર અમારા વંશજનો, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ ઈત્યાદીનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે / ગણવાનો છે.)

રજીસ્ટ્રેશન સબ રજીસ્ટ્રેશન મહેસાણા ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા ગામ નાગલપુર સીમના કુલ સર્વે નંબર–૪(ચાર), (૧)રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં.૯૧૫(જુના રેવન્યુ સર્વે/ બ્લોક નં.૧૨૬)વાળી જમીન જેનું માપ હે.આરે. ચો.મી. ૦–૩૭–૬૫, આકાર રૂા. ૨.૫૫ પૈસાના તથા (૨) રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં.૯૧૬(જુના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં.૧૨૭) વાળી જમીન જેનું માપ હે.આરે. ચો.મી.૦–૩૧–૭૨,આકાર રૂા.૨.૨૧ પૈસાના તથા (૩) રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં.૯૧૪ (જુના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં.૧૨૮/૨) વાળી જમીન જેનું માપ હે.આરે. ચો.મી. ૦–૨૧–૦૬, આકાર રૂા. ૧.૪૧ પૈસાના તથા (૪) રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં.૯૧૩(જુના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં.૧૨૯) વાળી જમીન જેનું માપ હે.આરે. ચો.મી. ૦–૨૬–૮૪, આકાર રૂા. ૧.૮૦ પૈસાના વાળી જમીન અમો વેચાણ રાખનારે ઠાકોર વકતાજી નવાજી પાસેથી તા.૧/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૦૪૦૧ થી વેચાણ રાખી માલીક મુખત્યાર થયેલ છીએ.

ઉપરોકત મોજે ગામ– નાગલપુરની સીમના ચારેય જુના સર્વે નંબર–૯૧૩, ૯૧૪,૯૧૫ તથા ૯૧૬ ની જમીનને એકત્ર કરવા સારૂ અરજી કરતાં મે. મામલતદાર સાહેબ મહેસાણા એ તા.૨૬/૧૧/૨૦૧૮ના રોજ હુકમ નંબર– જમીન/ વશી/૩૪૮૩, તા.૨૬/૧૧/૨૦૧૮ થી મજકુર જમીનને એકત્ર કરી નવો સર્વે નંબર–૯૧૩ ની ચો.મી.૧૧૭૨૭ ની જમીન એકત્ર કરવાનો હુકમ કરેલ છે.

રજીસ્ટ્રેશન સબ રજીસ્ટ્રેશન મહેસાણા ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા ગામ–નાગલપુર સીમનાં એકત્રીત નવીન રે.સર્વે નંબર–૯૧૩(રે.સર્વે નંબર–૯૧૩,૯૧૪,૯૧૫,૯૧૬ તથા તેના જુના રે.સર્વે નંબર–૧૨૬,૧૨૭,૧૨૮)ની ૧૧૭૨૭.૦૦ ચો.મી. ના આશરાની જમીન જે યોગ્ય રસ્તાઓ, માર્જીન કોમન પ્લોટ મૂકી ખેતીમાંથી બિનખેતી ઉપયોગી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી ઉપયોગી પરવાનગી માંગણી કલેકટર કચેરી, મહેસાણામાં કરતાં મે.મહેસાણા કલેકટર સાહેબશ્રીનાં હુકમ નંબર–સીબી/એન.એ.વમહેસાણા/નાગલપુર/ ૯૧૩/૧૦૦૧૫૦૮/૨૦૧૯4 તા.૦૮–૦૨–૨૦૧૯ ના રોજ આપેલ છે4અને તે હુકમ સંલગ્ન તેનો લે–આઉટ પ્લાનમાં પ્લોટો નંગ–૬૯ પ્લોટ નંબર–૧ થી ૬૯ પ્લોટો પાડેલા પાડવામાં આવેલા છે. જેમાં રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ ચો.મી.૩૯૬૮.૫૭ માં બાંધકામ કરવા તથા રસ્તા, માર્જીન, કોમન પ્લોટ વગેરેની જમીન ચો.મી. ૭૭૫૮.૪૩ ખુલ્લી રાખવા પાત્ર જમીન આમ કુલ માપ ચો.મી. ૧૧૭૨૭.૦૦ નાં આશરાની જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ એન.એ. થયેલ છે. તે પ્લોટોમાં પેઢીએ મણીધર સીટી નામે સ્કીમ મુકેલ છે. જેમાં કુલ ૬૯ ટેનામેન્ટ બનાવવાના છે.

મજકુર જમીન ઉપર લે–આઉટ પ્લાનમાં બતાવેલ પ્લોટો ઉપર રહેણાંકના ટેનમોન્ટનું બાંધકામ કરવા સારું અમો બીજી તરફવાળાના નામથી જરૂરી બાંધકામ અંગેની રજાચીઠીઓ મહેસાણા નગરપાલીકામાંથી અમોએ મેળવેલી છે. જે એન.એ. લે–આઉટ પ્લાનમાં બીજી તરફવાળાએ **"મણીધર સીટી"** ના નામથી ડેવલપ કરી તેમાં રહેણાંકના મકાનો બાંધવા માટેનું આયોજન કરેલુ છે.

સદર આખો પ્રોજેકટ અમો બીજીતરફવાળાએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન નંબર – **PR/GJ/MEHSANA/MAHESANA/Others/RAA06135/031019** રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે નંબર ધરાવતા મહેસાણા ખાતે કરાવી છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

આ રીતે મંજુર થયેલા નકશા તથા રજાચિટ્ઠીને આધીન મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ''મણીધર સીટી' નામની યોજના કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'મજકુર યોજના' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેના પ્લોટ નંબર– .... ની .... સમચો.મી. જમીન તથા મજકુર સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. જમીન મળી કુલ .... સમચો.મી. જમીન તથા .... સમ ચો.મી.ના રેરા મુજબના કારપેટ એરીયા બાંધકામ સહીતની મિલ્કત તથા કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ ફકત વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મીલ્કત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથે પરિશિષ્ટ–૨ માં જણાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારલેખમાં **"સદર મિલ્કત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર મિલ્કત આ બાનાખતના કરારલેખના બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળા લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

☐ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ હવે પછી સંયુકત રીતે ''કોમન એરીયા'' તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

☐ મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે 'સદર મિલ્કત' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેનાં પરીશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવેલ છે.

☐ મજકુર યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલોનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

એકતરફવાળા લખાવી લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારનાં બીજીતરફવાળા લખી આપનાર પ્રમોટરે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહીતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિટ્ઠી, સ્પેસીફીકેશન, ડીઝાઈન કે જે બીજીતરફવાળા ના અધિકૃત આર્કિટેકટ પુલકીત પટેલ દ્રારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનનાં અન્ય ટાઈટલ ડીડસ,રેવન્યુ રકેર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ,૨૦૧૬(મજકુર એકટ)તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)જનરલ રુલ્સ,૨૦૧૭(મજકુર રુલ્સ)મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી એકતરફવાળા લખાવી લેનારને આપેલ છે અને તેની એકતરફવાળા લખાવી લેનારે પોતે જાતે અગર તેમનાં કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી એકતરફવાળા લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

જત આપણે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા અરસપરસ સમજુતીથી આ બાનાખતનો કરારલેખ કરી એકબીજાથી બંધાઈએ છીએ કે :–

મજકુર યુનીટનું બાંધકામ આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન પૂર્ણ થયેથી બીજીતરફવાળા લખી આપનારે મહેસાણા નગર સેવા સદન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી મજકુર યુનીટનું વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.)પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધીન એકતરફવાળા લખાવી લેનારની તરફેણમાં સદર મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

એક તરફવાળા લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટનાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા......................./– અંકે રૂપીયા........................ પુરા લખી આપનારને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એકટની કલમ–૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ લખાવી લેનાર વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ લખી આપનારને ચુકવેલ હોઈ સદર મિલ્કતનો બાનાખતનો કરાર લખાવી લેનારેની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે અને આ રીતે બીજીતરફવાળા લખી આપનાર પ્રમોટર તથા એકતરફવાળા લખાવી લેનારે મજકુર મિલ્કતનાં વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી,રજુઆત, ખાતરી, બાંહેધરીને અનુસંધાને સદર મિલ્કત બીજીતરફવાળા લખી આપનાર પ્રમોટરે ભેગા મળીને આ કરારનાં એક તરફવાળા લખાવી લેનારને કુલ રૂા................../– અંકેરૂપીયા પચ્ચીસ લાખ પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીતેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતોઃ–

(૧) મજકુર યોજનાનાં મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગિક સદર મિલ્કતવાળા **યુનીટ નંબર–...........** માં પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવશે અને સદર મિલ્કત સહીતનાં તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનીક,રાજય કે કેન્દ્ર સરકારની સૂચના મુજબ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે પ્રમોટર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો સદર મિલ્કત સહીતનાં બાંધકામોમાં નો કોઈ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે લખી આપનારે આ કરારનાં લખાવી લેનારની લેખીત સંમતીથી કરવાનાં છે અને રહેશે.

(૨) સદર મિલ્કતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા................../– અંકેરૂપીયા .... પુરા આજદીન સુધીમાં એકતરફવાળા લખાવી લેનારે આ કરારનાં બીજી તરફવાળા લખી આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો બીજીતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે.જે બીજીતરફવાળા લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના છે.

રકમ રૂા................/–, તારીખ ...../....../૨૦૨૧, ચેક નંબર–..........., બેંક–................, ... શાખા ....

(૩) એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા રૂા.................../– અંકેરૂપીયા .... પુરાની રકમ (કુલ કિંમત ૧૦% થી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રૂા............../–(અંકેરૂપીયા .... પુરા) ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૩.૧) રૂા...................../– અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૩૦% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(૩.૨) રૂા................../–અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૪૫% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉકત યુનીટ જયાં આવેલ છે તે યુનીટ પ્લીથ સુધીનુ બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩.૩) રૂા...................../–અંકે રૂપીયા.................... પુરા (કુલ કિંમત ૭૦% થી વધુ નહીં)પ્રમોટરને,ઉકત યુનીટ જયાં આવેલ છે તેનુ સ્ટીલ સહીતના સ્લેબનુ બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩.૪) રૂા................./–અંકે રૂપીયા.......................... પુરા (કુલ કિંમત ૭૫% થી વધુ નહીં)પ્રમોટરને,ઉકત યુનીટની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારીબારણાનં કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩.૫) રૂા.................../–અંકે રૂપીયા .... (કુલ કિંમત ૮૦% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને,ઉકત યુનીટના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩.૬) રૂા...................../–અંકેરૂપીયા......................... (કુલ કિંમત ૮૫% થી વધુ નહીં)પ્રમોટરને, ઉકત યુનીટ જયાં આવેલ છે તે યુનીટનુ પ્લંમ્બીગ,બહારનુ પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીગ સાથેની ટેરેસીસનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩.૭) રૂા......................./–અંકે રૂપીયા......................... પુરા(કુલ કિંમત ૯૫% થી વધુ નહીં) પ્રમોટરને,ઉકત યુનીટ જયાં આવેલ છે તે યુનીટના પાણીના પંપ,વીજળી જોડાણો, વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો જે વેચાણ–ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય–તેનુ કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩.૮) રૂા......................../–અંકે રૂપીયા.......................... પુરાની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી યુનીટનો કબ્જો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

(૪) ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદર મિલ્કતનાં કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતાં ટેક્ષ સીવાયની કિમંત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં સદર મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીનાં ચુકવવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્ષ,જી.એસ.ટી.,શૈક્ષણીક કર,ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર,ચાર્જિસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો લખાવી લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણઆપનરની સૂચના મુજબ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૫) લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજથી તારીખે,સ્કીમની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૧૪૦૭૨.૪૦ ચો.મી. છે અને લખી આપનારે પ્રમીયમની ચુકવણી કરેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નીયમન (ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ

અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નીયત્રણ નીયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ. આઈ મળશે એવા તર્ક ના આધારે આ ચારે બાબતો ઉકત સ્કીમને લાગુ પડે છે. ૭૯૩૭.૧૪ એફ.એસ.આઈ વાપરવાનુ આયોજન કરાયુ છે.ઉકત સ્કીમમાં પ્રમોટેર સ્કીમની જમીન પણ તેમણે ૭૯૩૭.૧૪ એફ.એસ.આઈનો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે. અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈનો ઉપયોગ કરીને લખી આપનાર સુચીત બાંધકામ કરવાનો છે અને યુનીટ વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ એફ.એસ.આઈ. માત્ર લખી આપનારની માલીકીની રહેશે તેવી સમજના આધારે ઉકત યુનીટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૬) સદર મિલ્કતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતનાં વધારા સિવાયની કિંમત છે,સિવાય કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા અગર સ્થાનીક કચેરી કચેરી અગર સકરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જિસમાં કે અન્ય લાગુ કરવેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનાં ખર્ચ,કર,વેરા,ચાર્જિસમાં કરવાપાત્ર સુધારા–વધારા કરતાં અગાઉ તે અંગેનીનાં જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી બીજીતરફવાળા લખી આપનારે આ કરારનાં લખાવી લેનારને માહિતગાર કરવાનાં રહેશે તેની લખી આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ લખી આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી લખાવી લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમ ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજ રકમોની આગામી ચુકવણીનાં તબકકામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૭) મજકુર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ બીજીતરફવાળા લખી આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ લખાવી લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩%(ત્રણ ટકા) સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાનનો મજકુર યુનીટનાં નકકી થયેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પકતી રકમ લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમનાં દિવસથી ગણતાં ૮% (આઠ ટકા)નાં વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દિન–૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં લખી આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાનાં ક્ષેત્રફળની રકમ લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટ અંગે મૂળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીનાં જે તે તબ્બકા દરમ્યાન આ કરારનાં લખી આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૮) લખાવી લેનાર આથી આ કરારનાં લખી આપનારને સદર મિલ્કતનાં વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાનાં અધીકાર આપે છે જે લખી આપનાર મજકુર કાયદા અને મજકુર રુલ્સની જોગવાઈએ તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સૂચના લખી આપનારને આપવાની નથી.

(૯) સ્થાનીક સક્ષમ સતા દ્વારા મજકુર યોજનાં મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર સદર મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર સદર મિલ્કત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાયતો તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠારાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી બીજીતરફવાળા લખી આપનાર સંમતી આપે છે.

(૧૦) સમયમર્યાદા તે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે.મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મેળવીને લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાનું લખી આપનાર પાલન કરશે. તેમજ લખાવી લેનારે આ કરારનાં લખી આપનારને બાંધકામ નાં સમયાતંરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા–૩ (પેમેન્ટ પ્લાન) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૧)જો લખી આપનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનીટનો કબજો લખાવી લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો લખાવી લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધીન મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મુજબ મજકુર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીનાં સમય માટે બીજીતરફવાળા લખી આપનારે આ કરારનાં લખાવી લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તો તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૮% મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

તેવીજ રીતે લખાવી લેનાર દ્વારા આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમુ ચુક કરવામાં આવેતો લખાવી લેનારે બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૮% મુજબ વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે.

(૧૨) લખાવી લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ,વેરા,ચાર્જિસ વિગેરે પૈકીની લખાવી લેનારને ચુકવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર લખાવી લેનાર દ્વારા સળંગ માસીક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા– ૧૧ માં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાનો હક્કો કોઈપણ પૂર્વગ્રહ વગર અબાધીત રાખીને લખી આપનાર સદર મિલ્કતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ હક્કદાર હોવાનું ગણાશે.

જો લખી આપનાર સદર મિલ્કતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં લખી આપનારે આ કરારનાં લખાવી લેનારને દિન–૧૫(પંદર)ની લેખીત નોટીસ લખાવી લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ–મેલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસૂર અગર શરતભંગને દિન–૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસ ની સમયમર્યાદા પૂર્ણ થયેથી લખીઆપનારે સદર મિલ્કતનો આ બાનાખતનો કરાર કાયદેસર ની રદની નોંધણી કરવાની રદબાતલ કરી શકશે અને બાનાખતનાં કરારને રદ કરવા માટે

તમામ ખર્ચ આ કરારનાં લખાવી લેનારે ચુકવવાનો રહેશે. વધુમાં લખી આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો લખાવી લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસીક

હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦%(દસ) રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની અવેજની રકમો બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન–૩૦ સુધીમાં લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૧૩) મજકુર યુનિટનાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી સ્પેસીફીકેશનની વિગતો લખી આપનારે આ સાથેનાં એનેક્ષર માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૧૪) મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન બીજીતરફવાળા લખી આપનારે આ કરારનાં લખાવી લેનારને નીચે જણાવેલ તારીખ ૩૦-૦૯-૨૦૨૩ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે.જો લખી આપનાર અગર તેનાં એજન્ટની નિયંત્રણની બહારનાં સંજોગો સીવાયનાં કારણે મજકુર યુનીટનો કબજો એકતરફવાળા લખાવી લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો જો લખાવી લેનાર દ્વારા પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે,તો લખી આપનારે સદર મિલ્કતનાં વેચાણથી પ્રાપ્ત કરેલ વેચાણ અવેજની રકમો તેમને જે તે તારીખે મળેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા–૧૧ માં જણાવ્યા મુજબનાં વ્યાજ સહીત તેવી તમામ રકમો લખી આપનારે આ કરારનાં લખાવી લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે. પરંતુ જો મજકુર યુનીયનું બાંધકામ નીચેનાં કારણોસર પૂર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનીટનો કબજો નીચેનાં કારણોસર લખાવી લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર મજકુર યુનીટનો કબજો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

☐ જો કોઈ યુધ્ધ,સમાજીક ધાંધલધમાલ,કુદરતી આફતોને કારણે,

☐ કેન્દ્ર,રાજય કે સ્થાનીક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામુ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,

☐ મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

:: કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી ::

(૧૫) લખાવી લેનાર મજકુર મિલ્કત અંગેની આ બાનાખતનાં કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચો,વેરા,ચાર્જિસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ લખી આપનાર દ્વારા સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે લખી આપનારે સદર મિલ્કતનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર લખાવી લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતાં પત્ર લખાવી લેનારને

આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતાં પત્રથી માસ–૨(બે) સુધીમાં લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત,ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. સદર મિલ્કતનાં આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાકદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે–તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાહેંધરી આપે છે. લખાવી લેનાર સદર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ સારૂનાં માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની તથા મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની નકકી કરવામાં આવેલી રકમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલ છે અને રહેશે. લખી આપનાર મજકુર મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી દિન–૭ માં સુધીમાં લખાવી લેનારને લેખીત જાણ કરી આપી શકશે.

(૧૬) મજકુર યુનીટનાં કબજો અંગેની નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી માસ–૨(બે) સુધીમાં લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટનો કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

<u>:: કબજો મેળવવામાં નિષફળતા ::</u>

(૧૭) જો લખાવી લેનાર ઉપર પેરા–૧૫ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાહેંધરી,ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સ્વીકારતા સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો લખાવી લેનારે તે મુજબનો કબજો સ્વીકારવામાં કસુર કરે તો પણ લખાવી લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહીત લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહીત ચુકવવા બંધાયેલ છે અને રહેશે.

(૧૮) મજકુર યુનીટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો લખાવી લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેનાં બિલ્ડીંગનાં બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ લખી આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ લખી આપનારને મળેથી લખી આપનારે સૌ પ્રથમ તેવી કહેવાતી ક્ષતિની ચકાસણી યોજનાનાં આર્કીટેક અને સ્ટ્રંકચરલ એન્જીનીયર પાસે કરાવવાની રહેશે અને ચકાસણી કરતાં ક્ષતિ હોવાની રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો, જયાં સુધી શકય હશે ત્યાં સુધી તેવી તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચ તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો લખાવી લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન લખી આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે. પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી લખી આપનારની નિયંત્રણ બહારનાં સંજોગોને કારેણે,કુદરતી આફતનાં કારણે,કારીગરીની ખામીનાં કારણે અગર લખાવી લેનાર,તેનાં કારીગરો,સભ્યો વિગેરેની ભૂલનાં કારણો કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોયતો લખી આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૧૯) મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ લખાવી લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે કરવાનો રહેશે.

(૨૦) મજકુર યોજનાનાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં યોગ્ય વહીવટ અને જાણવણી સારૂ લખી આપનાર જે એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના કરે તેમાં લખાવી લેનાર સભ્ય થવુ ફરજીયાત રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી 'મજકુર સોસાયટી' તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો,સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોની હોદા સહીતની યાદી,પેટાનિયમો,અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારાઓને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન–૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને લખી આપનારને સહી–સીકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે તેમાં લખાવી લેનારે પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે અને મજકુર સોસાયટીનાં જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર,સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધીકત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબનાં સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે લખાવી લેનાર કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહિ.

(૨૧) લખી આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે. તે મુજબની માસ–૨(બે) ની લેખીત નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી લખાવી લેનાર સદર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ જમીનનાં હકકો મુજબ જે કોઈપણ વરાડે પડતાં ટેક્ષ,વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રુપાંતર કર, માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જિસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ કોમન એમીનીટઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં સમારકામ, સુધારા–વધારાનાં ખર્ચ,ચોકીદારો,સફાઈ કામદારો,એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ સદર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદર મિલ્કત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા લખાવી લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે લખાવી લેનારે મેન્ટેનન્સ ખર્ચ રૂપે રૂા.૨૫,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા પચ્ચીસ હજાર પુરા લખી આપનારને ચુકવવાનાં રહેશે. લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી લખી આપનારે ઉપર મુજબનાં ખર્ચ કરવાનાં રહેશે.

(૨૨) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદર યોજના અંગે લખાવી લેનારને અન્ય જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થતો હશે તેવા તમામ ખર્ચની રકમો મજકુર યુનીટનો કબજો સ્વીકારતાં સમયે લખાવી લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૨૩) આ કરારનાં લખાવી લેનારે સદર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ લખી આપનાર સોસાયટી/મેન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા,પેટાનિયમો તૈયાર કરવા,સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતાં અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા,તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા,દસ્તાવેજો તૈયર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ,ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે–તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ મજકુર યુનીટમાં ધોરણે વરાડે પડતી રકમ રૂા. ..... /– અંકે રૂપીયા ..... પુરા લખી આપનારને ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

:: લખી આપનારની ખાતરી અને બાહેંધરી ::

(૨૪) આ કરારના લખી આપનારનાં સદર જમીન તથા સદર યોજનાનાં તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તેમનના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે.અને લખી આપનાર કાયદેસર રીતે સદર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે સદર જમીન ઉપર સદર યોજના મુકવાનો લખી આપનારને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૨૫) સદર યોજનાનાં વિકાસ સારૂં જે–તે સક્ષમ કચેરી/અધીકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ લખી આપનારે મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે લખી આપનાર મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૨૬) સદર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ(જો કોઈ હોય તો) અવરોધ સીવાય સદર જમીન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.

(૨૭) સદર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉનાં અદાલતી મુકદમા(જો કોઈ હોય તો) સીવાય કોઈપણ મુકદમા હાલ જારી નથી.

(૨૮) સદર જમીન સદર યોજના અને સદર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ લખી આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોઈપણ પરવાનગી,હુકમો ,મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે પણ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવવાની રહેશે તેમજ લખી આપનાર સદર જમીન, સદર યોજના અને સદર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ કાયદા,જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનુ પાલન કરવા બંધાયેલા છે.

(૨૯) સદર મિલ્કતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ લખી આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને સદર મિલ્કતનાં રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કત્ય લખી આપનારે કરેલ નથી.

(૩૦) લખાવી લેનારે અસર કરે તે મુજબનાં સદર યોજના કે તેનાં કોઈપણ ભાગ અંગે અગર જમકુર યુનીટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતનાં કરારો,લખાણો,વ્યવહારો લખી આપનારે કરેલ નથી.

(૩૧) મજકુર યુનીટનું લખાવી લેનારને તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે લખી આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધીત નથી તેની લખી આપનાર આથી બાહેંધરી આપે છે.

(૩૨) સદર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી લખી આપનાર સદર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતનાં હિસાબો સહીત તથા સદર યોજનાનાં તમામ બંધારણ સઅીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૩૩) સદર યુનીટનો કબજો લખાવી લેનારે સોંપવામાં આવે અગર સદર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની તરફેળમાં કરવામાં આવે,તે બેમાંથી જે પ્રથમ થાય,ત્યાં સુધી લખી આપનાર સદર યોજનાનાં સંદર્ભમાં મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીનમહેસુલ પ્રિમીયમ, દંડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

(૩૪) સદર યોજના અગર સદર જમીનો સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનીક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું,વટહુકમ મે ખાનગી નોટીસ લખી આપનારને આપનામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૩૫) લખાવી લેનારે પોતે જાતે તથા તેમના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતી આથી લખી આપનારને ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

(૩૬) લખાવી લેનારને મજકુર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાનાં ખર્ચ યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટોને તેમજ સદર યોજનાનાં અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબનાં કોઈપણ જાતનાં સુધારાવધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાનાં નથી તેમજ કાયદેસરનાં જે કોઈપણ સુધારાવધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ લખાવી લેનારે લખી આપનાર અગર સદર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમત અધિકારીની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાનાં છે અને રહેશે.

(૩૭) મજકુર યુનીટને અગર સદર યોજનાનાં કોઈપણ આંતરીક કે બાહયભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પકતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરનાં અને જોખમી પ્રવાહી,માલસામાન વિગેરે લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ સદર યુનીટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન સદર યોજનાનાં કોમન એરીયા,દિવાલો કે અન્ય એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનીટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા–લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો લખાવી લેનારે દ્વારા આ મુજબનું કત્ય કરવામાં આવશે તોતે અંગેનાં પરિણામો,નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

(૩૮) લખાવી લેનારે સદર યુનીટનાં આતંરીક અને બાહ્યભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ,કોલમ,સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદર યોજનાનાં અન્ય યુનીટો,અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર મજકુર યુનીટમાં કરવામાં આવેલ નળ–ગટ–પાણીનાં જોડાણો કે વિજળીનાં જોડાણોમાં લખી આપનાર અગર સદર સોસાયટી અગર સ્થાનીક સક્ષમ અધીકારીની લેખીત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા–કરાવવાનાં નથી. તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કત્ય કરવામાં આવશે તોતે અંગેના પરિણામો,નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનેંગણાશે

(૩૯) સદર યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર **"મણીધર સીટી"** જ રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં

(૪૦) સદર યોજનાનાં વીમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવા કોઈપણ જાતનું કત્ય કે કાર્યવાહી લખાવી લેનારે કરવા–કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કત્ય લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તેવા વધારાનાં ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી લખાવી લેનારની રહેશે.

(૪૧) સદર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે લખાવી લેનારે સદર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાનાં યુનીટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

(૪૨) લખી આપનાર અગર સદર સોસાયટી દ્રારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સૂચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન–૧૦ સુધીમાં લખાવી લેનારે સ્થાનીક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસીક માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

(૪૩) મજકુર યુનીટનાં સ્થાનીક અધીકત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો લખાવી લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટમાં લખાવી લેનાર દ્રારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાગ તો તે પણ લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

(૪૪) જયાં સુધી લખી આપનાર અગર સદર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ લખી આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્રારા અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખાવી લેનાર આ બાનાખતનાં કરારનાં લાભ અને પરિબળ સહીત મજકુર યુનીટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન, તબદીલ કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

(૪૫) સદર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ લખી આપનાર તથા સદર સોસાયટી દ્રારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ,નિતીનિયમોનું લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ,નિતીનિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનું પણ લખાવી લેનારે અગર વખતોવખતનાં કબજેદારદએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજય સરકાર કે સ્થાનીક હુકમત દ્રારા જો કોઈ નિયમો,કાયદાઓમાં સુધારા,વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું છે રહેશે અને તે કારણોસર લખાવી લેનાર મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતાં હોય તેમાં સુધારોવધારો થાય તે રકમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૪૬) લખાવી લેનાર આ કરારનાં લખી આપનારને તથા તેનાં સર્વેયર,કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટની પરિસ્થીતીની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનીટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૪૭) લખી આપનારને મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો,તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદર યોજનાનાં કોમન માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો,કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે લખી આપનારને સ્થાનીક બેંકમાં ખાતુ ખોલવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો લખી આપનારે માત્ર તે મુજકનાં ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૪૮) આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય,વસ્તુ કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનીટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહીં તેમજ લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સીવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જયાં સુધી લખી આપનાર દ્રારા સદર યોજનાનાં ખુલ્લા ભાગો, કોમન ધાબા, પાર્કીગ, તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી લખી આપનારની હોવાનું ગણાશે.

(૪૯) આ બાનાખતનાં કરારની તારીખથી લખી આપનાર મજકુર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થીત કરી શકશે નહીં અને જો તેવું લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે લખાવી લેનારનાં આ બાનાખતનાં કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહીં.

(૫૦) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશીષ્ટ,એનેક્ષર વિગેરે આ કરારનાં પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહાર સારૂં બંધારણ ઉપસ્થીત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખીક કે લેખીત કરાર,એલોટમેન્ટ, પત્ર વ્યવહાર,સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૫૧) આ બાનાખતનાં કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારોવધારો કરી શકાશે.

(૫૨) આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો,જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનીટનાં લખાવી લેનાર તેમજ તેનાં વંશ,વાલી,વારસો,વખતોવખતનાં માલીકો,કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ,મંજુર રાખે છે.

(૫૩) જો આ બાનાખતનાં જણાવેલ શરતો,જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારમાં કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત,જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૫૪) લખાવી લેનારે સદર યોજનાનાં અન્ય યુનીટનાં લખાવી લેનારાઓ સાથે સદર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે લખી આપનાર દ્વારા સદર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયા મુજબ સદર યોજનાનાં કોમન એરીયામાં લખાવી લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક,હીત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને લખાવી લેનારે તે મુજબનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મંજબનું ભોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૫૫) આ લેખની કોઈપણ જોગવાઈ,ઉકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નીયમો અને વીનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલ પાત્રબનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો,આવી જોગવાઈઓ,તે આ લેખના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા તે નીયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને અન લેખની બાકીની જોગવાઈઓ આ લેખના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૫૬) આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો,જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અનય કોઈપણ લખાણો,દસ્તાવેજો,કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો,દસ્તાવેજો,કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાનાં રહેશે.

(૫૭) આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારની ઓફીસે/સ્થળે કરેલ છે અને આ બાનાખતનાં કરારમાં લખી આપનારે સહી મતા કરેલ છે અને મજકુર મિલ્કત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર નોંધણી અર્થે સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, મહેસાણા ની કચેરીમાં કરાવા રજુ કરેલ છે.

(૫૮) મજકુર મિલ્કતનાં આ બાનાખતનાં કરારને આધીન આ બાનાખતનાં પક્ષકારોનાં નીચે જણાવ્યા મુજબનાં સરનારે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણપત્ર મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

<u>લખી આપનાર : નામ : સરનામુ :</u>

<u>શ્રી મણીધર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી વર્કીગ પાર્ટનર</u>

<u>**(PAN NO-ABKFM3118Q)**</u>

૧. ચૌધરી દશરથભાઈ ડાહયાભાઈ, ઉ.વ.આ.૪૨,ધંધો.ખેતી/વેપાર
રહે–મુ.કમાલપુર,પો.ધીણોજ, તા.ચાણસ્મા, જી.પાટણ.
અનુ.નંબર–૧ પોતે જાતે તથા અનું.નંબર–૨ ના કુલ મુખત્યાર તરીકે

૨. ચૌધરી વિશાલ નાનજીભાઈ, ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો.ખેતી/વેપાર
રહે–મુ.એ/૧૩,ન્યુ મૃદુલ પાર્ક વિભાગ–૧,સતાધાર ક્રોસ રોડની પાસે,સોલા રોડ, અમદાવાદ.

<u>લખાવી લેનાર : નામ : સરનામુ :</u>

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબનાં લખી આપનાર અગર લખાવી લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તેસંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબનાં પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૫૯) સદર મિલ્કતનાં આ બાનાખતનાં કરાર તેમજ તબદીલીનાં દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબનાં અન્ય કોઈપણ કાગળો,લખાણો વિગેરે અંગે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફીનો ખર્ચ લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે રહેશે

(૬૦) જો આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો,જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૬૧) આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો,જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્‌ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો વખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતનાં કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીનાં અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર મહેસાણા હોવાનું ગણાશે.

–: બાનાખત કરી આપેલ મકાનનું પરિશિષ્ટ :–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા મોજે નાગલપુર સીમના એકત્રીત નવીન રે.સર્વે નંબર–૯૧૩(રે.સર્વે નંબર–૯૧૩,૯૧૪,૯૧૫,૯૧૬ તથા તેના જુના રે.સર્વે નંબર–૧૨૬,૧૨૭,૧૨૮/૨,૧૨૯)ની ૧૧૭૨૭.૦૦ ચો.મી. નાં આશરાની જમીન જે યોગ્ય રસ્તાઓ, માજીન, કોમન પ્લોટ મૂકી ખેતી માંથી બિનખેતી ઉપયોગી રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ એન.એ.કરાવેલ છે. તે એન.એ. લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ પ્લોટ નંબર–૧ થી ૬૯ એમ કુલ પ્લોટ નંગ–૬૯ પાડેલા છે. તે પ્લોટો પૈકી :–

પ્લોટ નંબર–......... ની .... સમચો.મી. જમીન તથા મજકુર સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. જમીન મળી કુલ .... સમચો.મી. તથા .... સમ ચો.મી.જમીન ના રેરા મુજબના કારપેટ એરીયા બાંધકામ સહીતની મિલ્કત તથા કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ ફકત વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મીલ્કત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથે પરિશિષ્ટ–૨ માં જણાવ્યા મુજબનું છે.

ટેનામેન્ટ ટાઈપ પ્લોટ નંગ–૧, પ્લોટ નંબર–.....(........) કે જે **"મણીધર સીટી"** સ્કીમનો પ્લોટ નંબર–........(.........) માં બનાવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરના બાંધકામ વાળું મકાન કે જેનુ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ–......... ચો.મી. તથા લાગુ માર્જીનનું ક્ષેત્રફળ–.............. ચો.મી. તથા સદર પ્લોટની વરાડે આવેલ રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું માપ–............... ચો.મી. સામુહિક ભોગવાના હકક સાથે કુલ ક્ષેત્રફળ–........... ચો.મી છે.સદર મકાનનું રેરા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરનું કારપેટ એરીયાનું તથા ફર્સ્ટ ફલોરનું કારપેટ એરીયાનું બાંધકામનું ભેગુ મળી કુલ ક્ષેત્રફળ–........... ચો.મી. તથા બાલ્કનીનું માપ–........... ચો.મી છે.વાળા મકાનનો બાનાખતનો કરાર લેખ.

મણીધર સીટી ના ચાર ખુંટ નીચે મુજબ છે.
પૂર્વ : લાગુ રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમેં : લાગુ સર્વે નંબર–૯૦૨, ૯૦૪ તથા ૯૦૫ આવેલ છે.
ઉત્તરે : લાગુ સર્વે નંબર–૯૧૮ તથા ૯૧૯ આવેલ છે.
દક્ષિણે : લાગુ સર્વે નંબર–૯૧૧ તથા ૯૧૨ આવેલ છે.
વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ મિલ્કતના ચાર ખુંટ નીચે મુજબ છે.
પૂર્વ :
પશ્ચિમેં :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

આમ ઉપર જણાવ્યા મુજબનો આ બાનાખત અમો વેચાણ આપનારા ઓએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી સમજીને, જીવકાયમ રાખી,અકકલ, હોશિંયારીથી, બિનકેફ તંદુરસ્ત હાલતમાં સમજી વિચારી ,કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ સિવાય કરી આપેલ છે, જે અમો લખી આપનાર ને તથા અમો લખી આપનારનાં ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદીને તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બદલ અમોએ અમારી સહીઓ સાક્ષીઓ કરી આપેલ છે.

સ્થળ: મહેસાણા,

તા...../...../૨૦૨૧

(વેચાણ આપનાર/એક તરફવાળાની સહી)
શ્રી મણીધર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામે ચાલતી
ભાગીદારી પેઢી વતી વર્કીગ પાર્ટનર
(PAN NO-ABKFM3118Q)

(સાક્ષીઓની સહી)

૧.......................................
(ચોધરી દશરથભાઈ ડાહયાભાઈ જાતે તથા
ચૌધરી વિશાલ નાનજીભાઈ ના કુ.મુ.તરીકે)

૧...............................

૨...............................