

બાનાખત

તારીખ: _____ માહે _____ સને ૨૦૨૩ ના રોજ વેચાણ આપનાર યાને
બાનાખત લખી આપનાર એક તરફવાળા (જમીન માલીક તથા પ્રમોટર) :-

આગમ એસોસીએટસ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો...

(૧) રિદ્ધિશ અશ્વિનભાઈ શાહ, ઉંમર વર્ષ ૩૪, ધંધો-ખેતી/વેપાર,

Aadhar Card No. 5459 0820 8614

(૨) ભાવિક અશ્વિનભાઈ શાહ, ઉંમર વર્ષ ૩૫, ધંધો-ખેતી/વેપાર,

Aadhar Card No. 4128 9731 7759

બંને રહેવાસી- એ/૫૦૧, શતક રેસીડેન્સી, જૈન દેરાસર પાસે, તારા ટાવર સામે,

કરમસદ-વિદ્યાનગર રોડ, મુ.પો. કરમસદ, તા.જી.આણંદ.

પેઢીનું PAN Card No. ABRFA1544K

Mo. 99251 66889

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "અમો", "એક તરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર" તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, કુલ મુખત્યાર, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર

(બીજી તરફવાળા એટલે કે ફાળવણી મેળવનાર) :-

(૧) _____, ઉંમર આશરે વર્ષ— _____, ધંધો— _____,

PAN No. _____ આધાર કાર્ડ નં. _____

(૨) _____, ઉંમર આશરે વર્ષ— _____, ધંધો— _____,

PAN No. _____ આધાર કાર્ડ નં. _____

બંને રહેવાસી—

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "તમો", "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર" તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા આણંદના ગામ વઘાલ વિધાનગર ના સીટી સર્વે નં. ૭૩૪/૧પૈકી, જેનો પ્લોટ નં. ૬૨૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૧૯.૩૦ ચો.મી. તથા પ્લોટ નં. ૬૨૨, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૧૯.૩૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષે. ૮૩૮.૬૦ ચો.મી. જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે.

ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રોજેક્ટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન "પરિશિષ્ટ-૧" માં કરવામાં આવેલું છે.

(બી) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા આણંદના ગામ વઘાલ વિધાનગર ના સીટી સર્વે નં. ૭૩૪/૧પૈકી, જેનો પ્લોટ નં. ૬૨૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૧૯.૩૦ ચો.મી. તથા પ્લોટ નં. ૬૨૨, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૧૯.૩૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષે. ૮૩૮.૬૦ ચો.મી. જમીન ઉપર "શતક ડ્રીમ્સ" ના નામથી ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલું.

(સી) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા આણંદના ગામ વઘાલ વિધાનગર ના સીટી સર્વે નં. ૭૩૪/૧પૈકી, જેનો પ્લોટ નં. ૬૨૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૧૯.૩૦ ચો.મી. તથા પ્લોટ નં. ૬૨૨, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૧૯.૩૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષે. ૮૩૮.૬૦ ચો.મી. જમીનમા રહેણાંકના હેતુ સારૂ ગુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડની ૧૮૭૯ ની કલમ-૪૮ હેઠળ સરકારશ્રીને મહેસુલ ભરવાને પાત્ર જમીન છે જે જમીનનો સત્તાર પ્રકાર સી (C) આપવામાં આવેલ છે. જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

(ડી) સદરહુ જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામની પરવાનગી આણંદ-વઘાલ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં.અવકુડા/લે-આઉટ/વી.પ./વશી/૧૮૩ તા.૨૨/૦૨/૨૦૨૨ નારોજ નકશા પાસ કરેલ છે. સદરહુ જમીન અમોએ રજી.વે.દ.નં. ૫૭૪૪ તા.૦૮/૧૧/૨૦૦૪ નારોજ સ્વાતિબેન અરવિંદભાઈ પટેલ તથા આરતિબેન અરવિંદભાઈ પટેલ તે બંનેના કુ.મુ.તરીકે, જયકૃષ્ણ ગોરધનભાઈ દેસાઈ તથા રવિકુમાર અરવિંદભાઈ પટેલના કુ.મુ.તરીકે, જીતેન્દ્ર ગોરધનભાઈ પટેલનાઓ પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે તથા રજી.વે.દ.નં. ૧૭૬૮ તા.૦૩/૦૫/૧૯૮૨ ના રોજ અવિનાશ રમણભાઈ પટેલ નાઓ પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અમોએ રજી.વે.દ.નં. ૬૬૦૮ તા.૨૬/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ વિરેશભાઈ મનુભાઈ પટેલના કુ.મુ.તરીકે, રોકેશભાઈ મનુભાઈ પટેલ પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે.

(ઇ) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન એક તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા "શતક ડ્રીમ્સ" ના નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનું છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેક્ટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં "શતક ડ્રીમ્સ" સ્કીમમાં ટાવર-સી તથા ટાવર-ડી માં કુલ ૨૦ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનું છે/રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે "એનેક્ચર-એ" થી જોડેલી છે.

(એફ) સદરહુ "શતક ડ્રીમ્સ" પ્રોજેક્ટની નોંધણી અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એક્ટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ / /૨૦૨૨ ના રોજના નોંધણી નંબર- થી આપેલું છે.

જેની નકલ આ સાથે એનેક્ચર-બી થી જોડેલી છે.

સદરહુ બિલ્ડીંગમા ફ્લેટો અને તેના અનુસંધાને ફ્લેટોની ફાળવણી મેળવનારાઓ પાસેથી અવેજની રકમ સ્વીકારવા તથા વેચાણ કરવા એક તરફવાળા એકમાત્ર ને એકમાત્ર એકલાનેજ હક્ક છે કે જે પ્રોજેક્ટની જમીન પર પ્રમોટર એટલે કે એક તરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવનાર છે અને જ્યાં, ફાળવણી મેળવનારની માગણી અનુસાર, પ્રમોટરને ફાળવણી મેળવનારને પ્રોજેક્ટની જમીનના ટાઇટલને સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજો અને પ્લાન, ડીઝાઇન અને સ્પેશીફિકેશન જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ દ્વારા તૈયાર થયેલ છે તે અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે રીયલ એસ્ટેલ (રેગ્યુલેશ એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) ના કાયદા ૨૦૧૬ અંતર્ગત દર્શાવવામાં આવેલા છે (જેનો ઉદ્દેશ હવે પછીથી સદરહુ કાયદા તરીકે કરવામાં આવેલ છે) તથા તે અંતર્ગત જે કોઈ શરતો અને નિયમો બનાવવામાં આવે અને તેના સંદર્ભમાં જો ફાળવણી મેળવનાર સંતોષ પામે તે રીતે ચકાસણી કરેલ છે.

અને જ્યારે, પ્રમોટરના વકીલ અથવા એટર્ની એટ લો દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ સર્ટીફિકેટની અધિકૃત નકશો, અધિકૃત પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા અન્ય સંબંધિત રેવન્યુ રેકર્ડ જે પ્રોજેક્ટની જમીન પર પ્રમોટરના ટાઇટલનો પ્રકાર દર્શાવે છે, કે જેમાં એપાર્ટમેન્ટ બંધાયેલ છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે તે તપાસી લીધેલ છે અને ફાળવણી મેળવનાર તેના સંદર્ભે સંતોષ પામેલ છે.

અને જ્યારે, ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા માન્ય કરવામાં આવેલ લે-આઉટના પ્લાનની અધિકૃત નકલો તપાસી લીધેલ છે.

અને જ્યારે, પ્રમોટર દ્વારા પ્રસ્તાવીત લે-આઉટના પ્લાનની અધિકૃત નકલો અને જેના અનુસંધાને સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં ઇમારતનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા પુરી પાડવામાં આવનાર છે તે ફાળવણી મેળવનારે તપાસી લીધેલ છે.

અને જ્યારે, ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા જે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયેલ છે તેના સ્પેશીફિકેશન અને પ્લાનની અધિકૃત નકલો જોડાણ-એ થી નિશાની કરી જોડેલ છે.

અને જ્યારે, પ્રમોટરે ઇમારતના કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઇમારતના ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવા સારું સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી (ઓ) પાસેથી ઇમારતના પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેકશન-સની માન્યતાઓ મેળવેલ છે અને વખતો વખત બાકી રહેતા જરૂરી પરવાનગીઓ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવી લેશે.

અને જ્યારે, આ પ્લાનને માન્યતા આપતા દરમ્યાન, સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને / અથવા સરકારે કેટલીક શરતો, બોલીઓ, શરતો અને પ્રતિબંધો મુકેલા છે, તે સદરહુ જમીન અને સદરહુ ઇમારતના ડેવલોપમેન્ટ કરતા દરમ્યાન પ્રમોટરે પાળવાના તથા ધ્યાન રાખવાના રહેશે, અને જેના અમલ અને પાલન થયા બાદ જ કમ્પ્લીશન અથવા ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર સદરહુ ઇમારતના સંદર્ભમાં સંબંધિત સ્થાનિક અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવશે.

અને જ્યારે, સુચિત પ્લાન મુજબ પ્રમોટરે ઇમારત/ો નું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

અને જ્યારે, ફાળવણી મેળવનારે સદરહુ પ્રોજેક્ટના _____ તબક્કામાં ટાવર-સી
તથા ટાવર-ડી માં આવેલ _____ ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. _____ ની ફાળવણી
માટે પ્રમોટરને અરજી કરેલ છે.

અને જ્યારે, સદરહુ ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે અને કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટના તળીયાનો એકદમ ચોખ્ખો વપરાશ લાયક વિસ્તાર એવો છે, જેમાં બહારની દિવાલોમાં સમાવિષ્ટ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફ્ટનો વિસ્તાર, સ્વતંત્ર બાલ્કની અથવા રવેશ વિસ્તાર અને સ્વતંત્ર ખુલ્લા ઘાબા વિસ્તારનો સમાવેશ થતો નથી, પરંતુ, તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો અંદરનો ભાગ જ સમાવેશ થાય છે.

અને જ્યારે, પક્ષકારો એકબીજાની ખાત્રીઓ, પ્રસ્તુતીઓ અને બાંહેધરીઓ પર આધાર રાખીને વિશ્વાસથી આ કરારમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને બોલીઓ અને શરતો તથા તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓથી બંધાયેલા છે, જેઓ અહીંયા હવે પછીથી દર્શાવેલ શરતોથી આ કરાર કરવા માટે ઇચ્છા દર્શાવે છે.

અને જયારે, આ લેખ કરતા પહેલા ફાળવણી મેળવનારો પ્રમોટરને રૂ. ૪૪,૯૧,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા ચુંવાલીસ લાખ એકાશું હજાર) પુરા ચુકવેલા છે, જે પ્રમોટર દ્વારા ફાળવણી મેળવનારને વેચાણ કરવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજનો આંશિક ચુકવણા તરીકે કરેલ છે જે એડવાન્સ પેમેન્ટ અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે (જે ચુકવણું અને રસીદ બંને પ્રમોટર સ્વીકારે અને માન્ય ગણે છે) અને ફાળવણી મેળવનાર પ્રમોટરને બાકી રહેતા અવેજની રકમ નીચે દર્શાવેલ મુજબ ચુકવી આપવા માટે સંમત થાય છે.

અને જયારે આ કાયદાની કલમ-૧૩ મુજબ, પ્રમોટરે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા સારુ ફાળવણી મેળવનાર સાથે વેચાણ બાનાખત કરવું જરૂરી છે, વાસ્તવમાં હાલનું લખાણ અને કરાર નોંધણીના કાયદા, ૧૯૦૮ મુજબ નોંધવાનું રહેશે.

સદરહુ કરારમાં નક્કી કરવામાં આવેલ શરતો અને બોલીઓ મુજબ પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પરની સમજુતીઓ મુજબ, સદરહુ (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) અને ગેરેજ / કર્વડ પાર્કિંગ પ્રમોટર (જો લાગુ પડે તો) વેચવા અને ફાળવણી મેળવનાર ખરીદવા માટે સંમત થાય છે.

૧. પ્રમોટર સદરહુ બીલ્ડિંગ/ો જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગે પાર્કિંગ અને ૫ (પાંચ) ઉપરના માળના સ્લેબ પ્રોજેક્ટની જમીનમાં પ્લાન, ડીઝાઇન અને સ્પેશીફિકેશન જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા સમયે સમયે માન્ય કરવામાં આવેલ છે તે મુજબ બાંધશે.

પ્રમોટરે સરકારી નિયમોમાં બદલાવથી અથવા સરકારી અધિકારીઓ દ્વારા સુધારા વધારા કરાતા થતા બદલાણ સિવાય ફાળવણી મેળવનારના ફ્લેટને વિસંગત રીતે અસર કરતા હોય તેવા બદલાણ કે ફેરફાર કરવા ફાળવણી મેળવનાર પાસેથી અગાઉથી લેખીત સંમતિ મેળવી લેવાની રહેશે.

- ૧(એ)(૧) ફાળવણી મેળવનાર પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા સંમત છે અને પ્રમોટરે ફાળવણી મેળવનાર ને ઇમારતના “શતક ડ્રીમ્સ” માં આવેલ ટાવર-સી તથા ટાવર-ડી નો ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૫.૪૨ ચો.મી. (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી સદરહુ ફ્લેટ તરીકે કરેલ છે) તે અવેજ રૂ. ૪૪,૯૧,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા ચુંવાલીસ લાખ એકાશું હજાર) પુરા જેમાં કોમન એરીયા તથા પ્રિમાઇસીસની સંબંધિત સુવિધાઓના પ્રકાર, વધારો કોમન એરીયાનું વર્ણન અને સુવિધાઓ કે જેનો વિસ્તારપૂર્વકનો ઉલ્લેખ આ સાથે જોડેલ બીજા જોડાણમાં કરવામાં આવેલ છે તે માટે પ્રમાણસરની કિંમત યાને વાણવહુંચાયેલ હીસ્સાની ૪૧.૯૩ ચો.મી. જમીન સહીતની છે તેટલી કિંમતમાં વેચાણ આપવા માટે સંમત થાય છે.

- (૨) ફાળવણી મેળવનાર પ્રમોટર પાસેથી વેચાણ રાખવા અને પ્રમોટર આથી ફાળવણી મેળવનારને રવેશ તથા લોબી એરીયા વેચવા માટે આથી સંમત થાય છે, ૧) જેનું રવેશનું ક્ષેત્રફળ ૩૨.૨૨ ચો.મી. તથા ૨) લોબી એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ૯.૫૬ ચો.મી. જે એપાર્ટમેન્ટની રચનાનો એક ભાગ છે.
- (૩) ફાળવણી મેળવનાર પ્રમોટર પાસેથી વેચાણ રાખવા અને પ્રમોટર આથી ફાળવણી મેળવનારને ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉલ્લેખ વાણવહુંચાયેલ હીસ્સાના ક્ષેત્રફળમાં થયેલ જે પેરા-૧ માં દર્શાવેલ છે.

- ૧(બી) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટના પેરા-૧ એ (૧) થી (૩) ની એકંદર રકમનો સરવાળો રૂ. ૪૪,૯૧,૦૦૦/- થાય છે.

- ૧(સી) ફાળવણી મેળવનારે આ કરારના કરતા પહેલા રૂ. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) નો બેન્ક, શાખાનો ચેક નં. , તા. / /૨૦ (જે કુલ અવેજના ૧૦ % થી વધારે નહીં) એડવાન્સ ચુકવણા અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ રૂ. /- (અંકે રૂપિયા પુરા) નીચે મુજબની વિગતે પ્રમોટરને ચુકવવા માટે સંમત થાય છે.

- (૧) રકમ રૂ. --/- (અંકે રૂપિયા --- પુરા) (જે કુલ અવેજના ૩૦ % થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૨) રકમ રૂ. --/- (અંકે રૂપિયા -- પુરા) (જે કુલ અવેજના ૪૫% થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને ફ્લેટના પ્લીન્થ લેવલ પુર્ણ થતા અથવા સદરહુ ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે તે પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.
- (૩)
- (૩.૧) રકમ રૂ. _____ /- (અંકે રૂપિયા _____ પુરા)
(જે કુલ અવેજના ૭૦% થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને જે બિલ્ડીંગ બનાવવામાં આવેલ છે તેનો પહેલો સ્લેબ જેમાં પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીતના બાંધકામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.
- (૩.૨) રકમ રૂ. _____ /- (અંકે રૂપિયા _____ પુરા)
(જે કુલ અવેજના ૭૦% થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને જે બિલ્ડીંગ બનાવવામાં આવેલ છે તેનો ત્રીજો સ્લેબ જેમાં પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીતના બાંધકામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.
- (૩.૩) રકમ રૂ. _____ /- (અંકે રૂપિયા _____ પુરા)
(જે કુલ અવેજના ૭૦% થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને જે બિલ્ડીંગ બનાવવામાં આવેલ છે તેનો પાંચમો સ્લેબ જેમાં પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીતના બાંધકામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.
- (૪) રકમ રૂ. _____ /- (અંકે રૂપિયા _____ પુરા) (જે કુલ અવેજના ૭૫% થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને સદરહુ ફ્લેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ્સ, દરવાજાઓ અને બારીઓના કામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.
- (૫) રકમ રૂ. _____ /- (અંકે રૂપિયા _____ પુરા) (જે કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને સદરહુ ફ્લેટની સેનીટરી ફીટીંગ્સ, દાદરો, લીફ્ટ, ફ્લોર લેવલ સુધીના લોબીના કામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.
- (૬) રકમ રૂ. _____ /- (અંકે રૂપિયા _____ પુરા) (જે કુલ અવેજના ૮૫% થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને સદરહુ ફ્લેટ જ્યાં આવેલ છે તે જે ઇમારત અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફ સહીતના ધાબાના કામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.
- (૭) રકમ રૂ. _____ /- (અંકે રૂપિયા _____ પુરા) (જે કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે નહી) જે પ્રમોટરને સદરહુ ફ્લેટ જેમાં આવેલ છે તે ઇમારત અથવા વિંગમાં લીફ્ટ, પાણી પંપો, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો મીકેનિકલ અને પર્યાવરણની જરૂરીયાતો, પ્રવેશની લોબી/ઓ, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન, એરીયામાં લાદી પાથરવી અને વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી હોય તેવી તમામ જરૂરીયાતોનું કામ પૂર્ણ થતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.
- (૮) બાકી રહેતી રકમ રૂ. _____ /- (અંકે રૂપિયા _____ પુરા)
ફાળવણી મેળવનારને એપાર્ટમેન્ટના કબજાની સોંપણીના સમયે અથવા ભોગવટાના સર્ટીફિકેટ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ આપતા સમયે ચુકવી ચુકવવાના રહેશે.
- (૧)(ડી) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દ્વારા વખતોવખતો જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્સ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે હેડ નીચે આ સોદ્દો પુરો થાય ત્યા સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તેમજ સદરહુ મિલકત અંગેના તમામ ટેક્સ જેવા કે સર્વીસ ટેક્સ, વેટ, જીએસટી, સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્સ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી થયેથી દિન-૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

- (૧)(ઇ) સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નક્કી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ યાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દ્વારા એડીશનલ ફીક્ચરર્સ/ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ચર્સ/ ફેસેલીટીમાં સિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા દ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, યાર્જ, ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાળાને/લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફિકેશન/ ઓર્ડર/ રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાળાએ તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની છે.
- (૧)(એફ) પ્રમોટરને તેના પોતાના સ્વતંત્ર વિવેકથી, ફાળવણી મેળવનારે ચુકવવાના થતા સરખા હુમાઓના અગાઉથી કરવામાં આવેલા ચુકવણાઓ પર કોઈ છુટ આપવા પરવાનગી અપાઈ છે, જે વહેલી ચુકવણી પર વાર્ષિક ૯% છુટ આપી શકશે કે જે હુમા સબંધે પ્રમોટરે પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર સ્વતંત્ર રીતે, ફાળવણી મેળવનારે જે સરખા હુમા ચુકવવાના થાય છે તે સરખા હુમાની વહેલી ચુકવણી, કે જેનાથી સબંધિત હુમાઓ પ્રિપોન્ડ થયા છે તેટલા સમય માટે વાર્ષિક ૯% ના ડીસ્કાઉન્ટથી છુટ આપી શકે છે. ફાળવણી મેળવનારને એકવાર પ્રમોટર દ્વારા (આવી છુટ) આપ્યા બાદ, છુટ આપવાની અને છુટ આપવાની કિંમતની પરવાનગીની જોગવાઈઓ કોઈ પુર્નવિચાર/ઉપાડને આધિન રહેશે નહીં.
- (૧)(જી) ઈમારતના બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ભોગવટાનું સર્ટીફિકેટ આપવામાં આવે ત્યારબાદ, જો કારપેટ એરીયામાં ૩% ના વેરીફિકેશનને આધિન કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવેલા હોય તે તેના વિવરણ સહીત, ફાળવણી મેળવનારને આપવામાં આવેલ હોય તે તેના વિવરણ સહીત, ફાળવણી મેળવનારને આપવામાં આવેલ કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ખાત્રી કરશે. કારપેટ એરીયા માટે ચુકવવા પાત્ર કુલ રકમની પ્રમોટર દ્વારા ખાત્રી કરી પુનઃ ગણતરી કરવામાં આવશે. જો કારપેટ એરીયામાં નક્કી કરેલ મર્યાદા કરતા કોઈ ઘટાડો જણાશે તો ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ આવી વધારાની રકમ જે તારીખથી ચુકવવામાં આવેલ હશે ત્યારથી વધેલા નાણાં પ્રમોટર પીસ્તાલીસ દિવસમાં વાર્ષિક ૭% ના વ્યાજ સહીત પરત કરશે. જો ફાળવણી મેળવનારને ફાળવવામાં આવેલ કારપેટ એરીયામાં કોઈ વધારો હશે તો, પ્રમોટર ફાળવણી મેળવનાર પાસેથી વધારાની રકમની માગણી કરશે, જે ચુકવણી કરવા માટે નક્કી થયેલ હવે પછીના તબક્કા મુજબ હશે. આવી તમામ નાણાંકીય ગોઠવણ આ કરારના પેરા ૧ (એ) માં નક્કી થયા મુજબના પ્રતિ ચો.ફુટના ભાવ મુજબ રહેશે.
- (૧)(એચ) ફાળવણી મેળવનારે કોઈપણ વિષય હેઠળ તેણે કરેલા તમામ ચુકવણા બાબતે કાયદેસરના બાકી પડતા ચુકવણા સામે કોઈપણ જાતની ગોઠવણ/યોગ્ય કરવા પ્રમોટરને સત્તા આપે છે.
- ૨.૧ સદરહુ પ્લાન મંજૂર કરવા સારૂ તથા સદરહુ ફાળવણી મેળવનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપતા અગાઉ અને /અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ આપતા અગાઉ જે કોઈપણ શરતો, બોલીઓ, નિયમન અને પ્રતિબંધો જે કોઈપણ હોય તે, તથા સમયે સમયે જે કોઈ સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવે તે તમામનું પાલન, ધ્યાન રાખવા, કામ કરવા અને પરીપૂર્ણ કરવા માટે પ્રમોટર આથી સંમત છે.
- ૨.૨ સમય એ પ્રમોટર અને ફાળવણી મેળવનાર બંને માટે એક મહત્વનો મુદ્દો છે. પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ અને (એપાર્ટમેન્ટ)નો કબ્જો ફાળવણી મેળવનારને અને ફાળવણી મેળવનારાઓના એસોસિએશનને ભોગવટાનું સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા બંને સાથે મેળવ્યા બાદ, સમયાનુસાર પુરૂ પાડવા માટે બંધાયેલા છે.

તેજ રીતે, ફાળવણી મેળવનાર સમયસર તેના હમાઓની તથા તેણે ચુકવવાના થતા અન્ય બાકી ચુકવણાઓની ચુકવણી સમયસર કરશે અને કરારમાં જણાવેલ અન્ય કામો અહીં ઉપર દર્શાવેલ પેરા ૧ (સી) મુજબ પ્રમોટર બાંધકામ પૂર્ણ કરે તેને આધીન રહીને પુરા કરશે.

- (૩) પ્રમોટર અહીં એ જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટ પ્લાનના અનુસંધાને જે તારીખે ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ આપવા લાયક હોય માત્ર ૩૦૧૮.૯૬ ચો.મી. છે, અને પ્રમોટરે ૩૦૧૬.૮૦ ચો.મી. ની ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે, કે જે ટી.ડી.આર. પુરૂ પાડીને અથવા લવાજમોના ઉપલબ્ધ ચુકવણાને કારણે મળતી એફ.એસ.આઈ. અથવા ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં દર્શાવ્યા મુજબ જુદી જુદી સ્કીમના કાર્યાન્વિત કરવાથી મળતી પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. ના કારણે મળતી એફ.એસ.આઈ., કે જે અથવા એફ.એસ.આઈ. વધવાની આશા સાથે કે જે ભવિષ્યમાં ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનથી થતા બદલાવના કારણે ભવિષ્યમાં મળી શકે તેમ હોય, જે સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડી શકે. પ્રમોટરે તેમના દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન પર સુચિત વાપરવામાં આવનાર ૩૦૧૬.૮૦ ચો.મી. ની ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ જાહેર કરી છે અને ફાળવણી મેળવનારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ સુચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ જે પ્રમોટર દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. વાપરીને બનાવવામાં આવનાર છે તેના વેચાણ માટે સંમત છે, અને આવી સમજૂતીથી સુચિત એફ.એસ.આઈ. તે પ્રમોટરની એકલાની રહેશે.

- (૪.૧) પરંતુ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૮ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપશે. જો એક તરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમા વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા, કારીગરો અને મજૂરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ દ્વારા કરાયેલા હુકમો, રાજ્ય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં સુધારા-વધારા, સીવીલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ દ્વારા હુકમ કરવામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનું બાંધકામ સમયસર પુરૂ થઈ શકેલું ના હોય અને એક તરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહીં તો તે સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનું કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હકકદાર નથી અને તેવો હકક તેઓ આથી જતો (વેઈવ) કરે છે. પ્રયોજક શોપ/યુનીટનો કબજો એલોટીને ૩૧/૧૨/૨૦૨૮ કે પહેલાં સોંપશે. જો પ્રયોજક ઉપર જણાવેલ તારીખે પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના સંજોગોના લીધે શોપ/યુનીટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય કે નિષ્કાળજી સેવે તો, મજકુર શોપ/યુનીટ અંગે પ્રયોજક દ્વારા મેળવવામાં આવેલ રકમની જો એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો, જે તારીખે પ્રયોજકે તે રકમ મજકુર શોપ/યુનીટ અંગે મેળવી હોય ત્યારથી શરૂ કરીને તે રકમની ચુકવણી થાય ત્યાં સુધીના વ્યાજ સહિત એલોટીને ઉપર કલોઝ ૪.૧ માં જણાવેલ સમાન વ્યાજ દરે રીફંડ કરવાની રહેશે. જો કે શોપ/યુનીટ જે બહુમાળી ઇમારતમાં આવેલ છે તેને પૂર્ણ કરવામાં જો નીચેના કારણોસર મોડું થયું હોય તો, પ્રયોજક શોપ/યુનીટ કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વ્યાજબી વધારો મેળવવા હકકદાર રહેશે. યુદ્ધ, આંતરીક ઉથલપાલન કે દૈવી કામ, કોઈપણ સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ ઓથોરીટી/કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ નોટીસ, હુકમ નિયમ કે જાહેરનામાનો અમલ કરવાનો રહેશે.

- (૪.૨) સદરહુ ફ્લેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને નોટીસ આપીને /મૌખિક તેની જાણ કરવાની છે. બીજી તરફવાળાને તેની જાણ થયેથી/નોટીસ મળ્યેથી દિન-૭ (સાત)માં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જીસ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.
- (૪.૩) સદરહુ મિલ્કત વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે તેની જાણ એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને કરાયેથી/થયેથી દિન-૧૫ (પંદર)માં એક તરફવાળાના એડવોકેટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ ફ્લેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સદરહુ મિલ્કતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્સ, વરાડે પડતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલ્કત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજી તરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.
- (૪.૪) સદરહુ મિલ્કતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નક્કી થાય તો તેવી શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.
- (૪.૫) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ૩૦૧૮.૯૬ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ અંગેના વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. (F.S.I.-FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઇન્ટેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી ઉપર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૩૦૧૬.૮૦ ચો.મી. માં ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૦૧૬.૮૦ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના યુનિટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળે છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ યુનિટ ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.
- વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.)મળી ગયા બાદ કોઈપણ વધારાની એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર પ્રમોટરનો કોઈપણ હક્ક કે દાવો રહેશે નહીં. ભવિષ્યની કોઈપણ એફ.એસ.આઈ. અગાસી અને કોમન એરીયા ઉપર સોસાયટી ઓફ બાયરનો હક્ક રહેશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદીકરણ :-

(૫.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં એક તરફવાળા પ્રોજેક્ટ પુરો કરવા માટેના અને બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવા અંગેના સમય પત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળાને સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં ચાલુ રહેવા માંગતા હોય તો સદરહુ મિલકતનો કબજો એક તરફવાળા સોંપે ત્યાં સુધીના વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ તમામ રકમો ઉપર વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા એક તરફવાળા સંમત થાય છે. બીજી તરફવાળા તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ એક તરફવાળાની હેલ્થી નીકળતી અને ચુકવવા પાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર તે રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાની જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક ૯ ટકાના દરે વ્યાજ સાથે એક તરફવાળાને ચુકવવા સંમત થાય છે. પરંતુ સદરહુ પ્રોજેક્ટના યુનિટ હોલ્ડરો કે ત્રાહિતે લીધેલ તકરારોને કારણે ઉપર પેરા (૪.૧) માં દર્શાવેલ કારણો ઉપસ્થિત થાય તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કોઈપણ રકમ ચુકવવાની રહેશે નહીં.

(૫.૨) જો બીજી તરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્ષ સહીતની) ચુકવવામાં ૨ (બે) માસથી વધારાનો વીલંબ કરશે તો એક તરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પુર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખત એક તરફી રીતે રદ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ કરતા અગાઉ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને તે રદ કરવા સારૂ દિન-૧૫(પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે.

ઉપરોક્ત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજી તરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહીં તો એક તરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ કરી શકશે અને તેવો રદીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટડ ડેમેજીસ) ના ૫૦% ની રકમ એક તરફવાળા કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ થયેથી બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહીં. અને એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એક તરફવાળા તેમનું દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

૫.૩ સદરહુ ઇમારતમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં ફ્લોરીંગને લગતુ ફિક્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સેનેટરી ફીટીંગ્સ અને એક કે તેથી વધુ લીફ્ટની સુવિધાઓ તેના બ્રાન્ડ સહીતની, અથવા તેની કિંમતની વિગત પ્રમોટર દ્વારા તેના/તેણીના/તેમના વિકલ્પ પ્રમોટર દ્વારા પુરુ પાડવામાં આવશે કે જે જોડાણ (સી) માં દર્શાવેલ છે., આ સાથે જોડેલ છે.

૬. પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણી મેળવનારને તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૮ અથવા તે પહેલા આપશે. જો પ્રમોટર તેના અને તેના એજન્ટના નિયંત્રણથી બહાર હોય તેવા કોઈ કારણો સિવાય કબજો તારીખ પહેલા સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા કસુર કરે તો, તો પ્રમોટરે જે કોઈ રકમ ફાળવણી મેળવનાર પાસેથી મેળવેલ હોય તે ફ્લેટ ને સંબંધીત રકમ અહીં ઉપરોક્ત પેરા-૩ માં દર્શાવેલ છે તે રકમ, પ્રમોટરે જે તારીખથી મેળવેલ છે તે જો પુનઃ ચુકવણી ન કરવામાં આવેલ હોય તો ત્યાં સુધીની, જે તે દરના વ્યાજ સહીત તેની પરત માંગણી કર્યેથી ચુકવી દેવા માટે બંધાયેલ રહેશે.

જો એપાર્ટમેન્ટ જે ઇમારતમાં આવનાર છે તે નીચે મુજબના કારણોસર વિલંબ થાય તો, ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સમય પર એપાર્ટમેન્ટની ડીલીવરી આપવા માટે સમયના વ્યાજબી વધારા માટે પ્રમોટર હકકદાર રહેશે.

(૧) યુદ્ધ, પ્રજાનો ઉત્પાત, અથવા ઇશ્વરીય કૃત્ય

(૨) સરકારી અને / અથવા અન્ય પબ્લિક અથવા સત્તાધિકારી/કોર્ટ ની કોઈપણ નોટીસ, હુકમ, નિયમ, નોટીફિકેશન.

૬.૨ સદરહુ યુનીટની મિલ્કતની વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજ્યુકેશનસેસ, વિશેષધારો તથા જી.એસ.ટી. વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો એક તરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજી તરફવાળાના શીરે રહેશે. તથા અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આથી ખાતરી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, આ બાનાખત થયા બાદ અમે ફ્લેટ નં.

ને કોઈપણને ત્યાં ગીરો, લીયન, કે ચાર્જમાં મુકીશું નહીં.

૭.૧ કબ્જો લેવાની કાર્યવાહી:-

પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ભોગવટાનું પ્રમાણપત્ર મેળવનાર અને ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા કરાર મુજબનું ચુકવણું થયેથી, ફાળવણી મેળવનારને (ફ્લેટ/દુકાનો) નો કબ્જો આવી નોટીસ મળ્યા તારીખથી ૩ (ત્રણ માસ) ના સમયમાં મેળવી લેવા માટે કરારના અનુસંધાને લેખીતમાં ઓફર કરાશે, અને પ્રમોટરે (ફ્લેટ/દુકાનો) નો કબ્જો ફાળવણી મેળવનારને આપવાનો રહેશે. પ્રમોટર ફાળવણી મેળવનારને, જો કોઈપણ જોગવાઈ, ફોર્માલીટીઓ, ડોક્યુમેન્ટેશન બાબતે પ્રમોટર તરફથી પરીપૂર્ણ કરવા બાબતે કોઈ ચુક થાય તો તેની ક્ષતિપૂર્તિ કરવાની બાંહેધરી આપવા સંમત થાય છે. ફાળવણી મેળવનાર તે પ્રમોટરને અથવા ફાળવણી મેળવનારાઓના એસોસિએશનને જરૂર પડ્યે નક્કી થયા મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ ચુકવી આપવા આથી સંમત થાય છે. પ્રમોટર તેના તરફથી પ્રોજેક્ટના ભોગવટાનું સર્ટીફિકેટ મેળવ્યાના ૭ દિવસમાં લેખીતમાં કબ્જો સંભાળી લેવા માટે કહી શકશે.

૭.૨ પ્રમોટર તરફથી સદરહુ ફ્લેટ વપરાશ અને ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તે મતલબની જાણ કરતી લેખીત નોટીસ મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં ફાળવણી મેળવનારે ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

૭.૩ ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા (ફ્લેટ) નો કબ્જો લેવામાં ચુક થતાં :

કલમ ૭.૧ માં જણાવ્યા અનુસાર પ્રમોટર તરફથી લેખીતમાં જાણ થયેથી, ફાળવણી મેળવનારે (ફ્લેટ/દુકાન) નો કબ્જો જરૂરી ખાત્રિઓ, બાંહેધરીઓ અને કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલા આવા અન્ય ડોક્યુમેન્ટેશન સાથે મેળવી લેવો, અને પ્રમોટર ફાળવણી મેળવનારને (ફ્લેટ) નો કબ્જો સોંપશે. કલમ ૭.૧ માં દર્શાવ્યાનુસાર જો ફાળવણી મેળવનાર કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો, આવા ફાળવણી મેળવનારે લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સના ચાર્જસ ભરવાના ચાલુ થઈ જશે.

૭.૪ બાંધકામનું પજેશન મળ્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજી તરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રક્ચરમા ખામી હોવાનું એક તરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એક તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલું વળતર એક તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એક તરફવાળા આવી ખામીને સુધરવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

- (૮) ફાળવણી મેળવનાર એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેનો કોઈપણ ભાગ અથવા તેને વાપરવા માટેની પરવાનગી કોઈપણ ફ્લેટ માત્ર રહેણાંક માટે જ વાપરવાનો રહેશે. પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ માત્ર વાહન પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.
- (૯) સદરહુ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના કોમન એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારુ એક તરફવાળા દ્વારા “શતક ડ્રીમ્સ-સી તથા ડી ઓનર્સ એસોસીએશન” ની રચના કરવામાં આવશે (જેના હવે પછી આ લેખમાં “મેનેજમેન્ટ બોડી” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) અને તે હેતુ માટે સમય સમયે રજીસ્ટ્રેશન અને સભ્યપદ માટેની નોંધણી સારુ અરજી કરશે અને સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના સારુ જરૂરી અને દસ્તાવેજી કામકાજ કરશે અને સુચિત સોસાયટીના નિયમો ઘડવા અને સભ્ય બનવા અને તેને યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી અને તે પ્રમોટરને ફાળવણી મેળવનારને મોકલી આપેલ હોય તેના ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે કે જેથી પ્રમોટર ફાળવણી મેળવનારાઓને સહીયારો સંગઠન બનાવી શકે. જો રજીસ્ટર્ડ ઓફ કો.ઓપ. સોસાયટીઓ અથવા કંપની રજીસ્ટર્ડ દ્વારા અથવા બાયલોઝના ડ્રાફ્ટમાં અથવા મેમોરેન્ડમમાં અથવા આર્ટિકલ ઓફ એસોસીએશનમાં કોઈ સુધારા અથવા વધારા કરવામાં આવે તો તે સામે ફાળવણી મેળવનારાઓ કોઈજ વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં.
- (૯.૧) ફાળવણી મેળવનારને પ્રમોટર દ્વારા સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં, જ્યાં સુધી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના ન થઈ જાય ત્યાં સુધી, ફાળવણી મેળવનારે તેના ફાળે પડતા પ્રોજેક્ટની જમીન અને ઇમારત/ી ના નામના સ્થાનિક ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ અથવા આવા સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને/અથવા સરકારી ભરણા, પાણીના બીલો, ઇન્સ્યુરન્સ, કોમન લાઈટસ, મરામત અને કલાર્ક, બીલ કલેક્ટર, ચોકીદારો, સ્વીપરો અને પ્રોજેક્ટની જમીન અને ઇમારત/ી ના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ સંબંધે થતા આકસ્મિક અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓના બાકી લેણા પરત્વે યોગ્ય હિસ્સા (યોગ્ય એટલે એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયા પ્રમાણે) ભોગવવા અને તે ચુકવવા માટે બંધાયેલા છે, ફાળવણી મેળવનારે જાવકમાં નક્કી કર્યા મુજબના પ્રમાણસરના હિસ્સા પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે. ફાળવણી વધુમાં સંમત છે કે, જ્યાં સુધી ફાળવણી મેળવનારના પ્રમાણસરના હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી, પ્રમોટરને માસિક ફાળા રૂપે રૂ.૫૦૦/- પ્રતિ માસના જાવક ખાતે ચુકવવાના રહેશે. ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવામાં આવતી આવી રકમનું કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહીં અને જ્યાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબની સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી આ રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.
- (૧૦) ફાળવણી મેળવનારે ચુકવવાના થતા કરારમાં દર્શાવેલા ઉપર મુજબની રકમ અને તે ઉપર, સદરહુ પ્રિમાઈસીસની સોંપણી સમયે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે. જાવક ખાતેના આવા પ્રમાણસરના હિસ્સો કે જે પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે અને જે આ કરારની કોઈ જોગવાઈઓ અંતર્ગત સમાવિષ્ય કરવામાં આવેલા નથી.
- (૧૧) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે અને રહેશે.

ક્રમ	રકમ(રૂપીયા)	ઉદ્દેશ
(૧)	રૂ.૧,૦૦,૦૦૦/-	મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ પેટે.

ફાળવણી મેળવનારે પ્રમોટરને રૂ.૫૦૦/- પુરા તમામ નિતી-નિયમો અને કાયદાઓ ઘડવા સારુ સોસાયટી, અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા સંઘની રચના કરવા સારુ એટર્ની-એટ-લો/વકીલ માટેના વ્યવસાયીક ખર્ચાઓ તથા સદરહુ તબદીલી અથવા ભાડે આપવાના કરારને તૈયાર કરવાના તથા તેને રસપ્રદ બનાવવા સહીત થતા અન્ય કાયદેસરના ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ વિગેરેને પહોંચી વળવા માટે ચુકવેલા છે.

(૧૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટના કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો તેવા કોમન એરીયાનો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વીગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/ મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે/રહેશે અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૩) પ્રમોટરનું પ્રતિનિધીત્વ અને વોરંટીઓ:-

પ્રમોટર તે ફાળવણી મેળવનારને નીચે મુજબની બાંહેધરી અને ખાત્રીઓ આપે છે.

- (૧) એક તરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી પ્રોજેક્ટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.
- (૨) પ્રોજેક્ટવાળી જમીન પર પ્રમોટરને સદરહુ ડેવલોપમેન્ટ કરવા સારુ સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ અને કાયદેસરના હકકો રહેલા છે, તેમજ સમયે સમયે જરૂર જણાયે સદરહુ પ્રોજેક્ટના ડેવલોપમેન્ટ માટે આવશ્યક માન્યતાઓ મેળવી લેશે.
- (૩) પ્રોજેક્ટવાળી જમીન પર કોઈ બોજો નથી અથવા જે છે તેને ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરેલ છે.
- (૪) પ્રોજેક્ટવાળી જમીન સંદર્ભે અથવા પ્રોજેક્ટ સબંધી ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જે જાહેર કરી દેવામાં આવેલ છે તે સિવાય કાયદાની સક્ષમ કોર્ટ સમક્ષ કોઈજ વાદ પેન્ડીંગ નથી.
- (૫) સદરહુ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન અને સદરહુ પ્રોજેક્ટ બિલ્ડીંગ “શતક ડ્રીમ્સ” સબંધે સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસેથી મેળવેલ બધી માન્યતાઓ, પરવાનાઓ, પરવાનગીઓ આપવામાં આવેલ છે તે તમામ માન્ય અને અમલમાં અને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા પૂર્ણ કર્યા બાદ મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં તમામ માન્યતાઓ, પરવાનાઓ, પરવાનગીઓ સક્ષમ સત્તાધિકારીઓએ સદરહુ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ બિલ્ડીંગ/વિંગ પાસેથી ઈસ્યુ કરાવવાની હશે તે તમામ પ્રમોટર દ્વારા કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા પૂર્ણ કરીને, દરેક સમયે, લાગુ પડતા કાયદાની સાથે રહીને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન, ઇમારત/વિંગ અને કોમન એરીયાના અનુસંધાને મેળવી લેવામાં આવશે.
- (૬) પ્રમોટર પાસે સદરહુ કરાર કરવાનો હકક છે: અને તે ફાળવણી મેળવનારના હકક, હીત, ટાઈટલ ને કોઈપણ રીતે હાનિ થાય તેવા કોઈપણ વસ્તુ કે કૃત્ય, કાર્યો કે કાર્યોલોપ કરેલા નથી.
- (૭) અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન અમોએ કોઈનેપણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા મુકેલી નથી.
- (૮) પ્રમોટર એવી ખાત્રી આપે છે કે, પ્રમોટરને કોઈપણ રીતે સદરહુ (ફ્લેટ/દુકાન) ફાળવણી મેળવનારને વેચાણ કરવા સબંધે કોઈપણ રીતે પ્રતિબંધીત નથી કે તેવો કોઈ વિચાર આ કરારમાં રહેલ નથી.
- (૯) ફાળવણી મેળવનારના એસોસીએશનના માળખા સબંધે તબદીલી/વહનના દસ્તાવેજ કરતા સમયે, પ્રમોટર ફાળવણી મેળવનારના એસોસીએશનને સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાનો કાયદેસરનો, શાંત, ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપી દેશે.

- (૧૦) સદરહુ યુનીટની મિલકતની વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજ્યુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો ત્રીજી તરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.
- (૧૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી.
- (૧૪) ફાળવણી મેળવનાર/ઓ અથવા પોતે/તેઓ કે જેઓના હાથમાં એપાર્ટમેન્ટ આવનાર છે તેવા તમામ વ્યક્તિઓની જાણમાં આવે તેવા હેતુસર, પ્રમોટર સાથે આ કરારો કરે છે કે:-
- (૧૪.૧) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામાં આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટેજ આ મિલકત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગે પાર્કિંગમાં આવેલી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. પાર્કિંગની બહારની સાઈડે પ્રોજેક્ટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.
- (૧૪.૨) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલકતના સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સ્કીમના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.
- (૧૪.૩) ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંના અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો વેચનાર ધ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો પણ સદરહુ સ્કીમમાંની કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે અને તેઓનો તેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક રહેશે. સૂચીત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ફીની રકમ ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.
- (૧૪.૪) સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો)મંજૂરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.
- (૧૪.૫) ખરીદનાર તેમની મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં, જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

- (૧૪.૬) ખરીદનારને મિલ્કતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે 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.
- (૧૪.૭) ખરીદનાર સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહીં કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં. ઉપરાંતમા સ્કીમની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમા કોઈપણ પ્રકારનુ 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 મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.
- (૧૪.૮) તમોએ તમારી મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દેવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યના જાનમાલનુ જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.
- (૧૪.૯) ખરીદનાર પોતાના મિલ્કતમાંથી કોઈપણ 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.
- (૧૪.૧૦) આ કરાર હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લહેણી રકમો જ્યાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી મેળવ્યા શીવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં, કે ટ્રાન્સફર, કે એસાઈન કરી શકશે નહીં.
- (૧૪.૧૧) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ સ્કીમ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.
- (૧૪.૧૨) ખરીદનારને આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈજ લાગભાગ, હકક, હિત, કે હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. ખરીદનાર ધ્વારા ફુલ એન્ડ ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોક્ત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલ્કતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

- (૧૫) પ્રમોટરને ફાળવણી મેળવનાર થકી કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના પ્રમોશન માટે જે કોઈ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલ ખાતે મળેલ હશે તે રકમ અલગ ખાતામાં જાળવી રાખશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે આપવામાં આવેલી હોય તે જ હેતુ માટે તથા ખર્ચાઓ, લીક્ષલ ચાર્જસ માટેજ ઉપયોગ કરશે.
- (૧૬) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એક તરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હક્કદાર બનશે.
- (૧૭) પ્રમોટર ગીરો કે બોજો કરશે નહીં.
સદરહુ કરાર કર્યા બાદ પ્રમોટર (એપાર્ટમેન્ટ/) પર કોઈ ગીરો કે બોજો કરશે નહીં અને જો આવો કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે છે, તેમ હોય તો પણ જે તે સમયે લાગુ પડતા કાયદામાં કોઈપણ સમાવેશ કરેલો હોય તો પણ, આવો ગીરો કે બોજો ફાળવણી મેળવનારના હક્ક અને હિતોને કોઈપણ રીતે અસર કરશે નહીં, કે જેણે આવા (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) લેવા કે લેવાની તૈયારી દર્શાવી છે.
- (૧૮) બંધનકર્તા અસરો:-
આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા દ્વારા એક તરફવાળાને થયેથી અને દિન-૩૦ (ત્રીસ)માં ખરીદનાર તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે અને તે લેખની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરાવવાની છે. આ લેખની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં બીજીતરફવાળા દ્વારા દિન-૩૦ (ત્રીસ)માં સહીઓ ના થાય તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતાં જો બીજીતરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો પ્રમોટર દ્વારા તેની ભુલ સુધારી લેવા માટે નોટીસ મોકલવામાં આવશે, જો ફાળવણી મેળવનારને નોટીસ મળ્યાના દિન-૧૫ (પંદર) દિવસની મુદતમાં ભુલ સુધારી લેવામાં નહીં આવે, ફાળવણી મેળવનારની અરજી રદબાતલ કરી દેવામાં આવશે અને ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા બુકીંગની રકમ સહીતની જમા કરાવવામાં આવશે અને ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી બુકીંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂ.૨૫,૦૦૦/- પુરા કાપીને બાકીની રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજી તરફવાળાનું યુનીટનું બુકીંગ રદ કરવાનું છે.
- (૧૯) સંપૂર્ણ કરાર :-
આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમા જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ચર્સ સહીતનો સંપૂર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપૂર્ણ કરાર સદરહુ મિલ્કતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજૂતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.
- (૨૦) કરારમાં ફેરફાર :-
સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જો કોઈપણ જાતનો ફેરફાર/સુધારો કરવાનો થાય તો તે બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી કરવાનો રહેશે.

(૨૧) આ બાનાખત લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો (પ્રવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતો વખતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે :-

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

(૨૨) વિભાજન :-

ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો હેઠળ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપણ જોગવાઈને/શરતને રદ્દબાતલ અગર બીનઅમલી ગણવામાં આવે, તે સમયે સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી તેવી જોગવાઈને/શરતને કરાર સાથે સુસંગત નથી તેમ ગણવાની છે. અને તેવા કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો મુજબ રદ્દબાતલ અને બીનઅમલી ગણેલી જોગવાઈને/શરતને આ કરાર પુરતી સુધારેલી/કાઢી નાંખેલી/છેંકી નાંખેલી/કેન્સલ કરેલી ગણવાની છે અને રહેશે. ત્યારબાદ બાકીની જોગવાઈઓ/શરતોને આધીન આ કરાર નોંધાયેલો ગણવામાં આવશે.

(૨૩) સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલ પ્રમાણસરના હીસ્સાની ગણતરી કરવાની રીત :-

સદરહુ કરારમાં જ્યાં પણ એવું નિયત કરવામાં આવેલ છે કે, ફાળવણી મેળવનારે અન્ય ફાળવણી મેળવનારા (ઓ) ના સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં સહીયારી રીતે ચુકવણું કરવાનું છે, તેનું પ્રમાણ પ્રોજેક્ટમાંના (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) ના કારપેટ એરીયાથી (એપાર્ટમેન્ટો/પ્લોટો) ના કારપેટ એરીયા મુજબ રહેશે.

(૨૪) વધારાની ખાત્રીઓ :-

બંને પક્ષકારો સંમત છે કે, સદરહુ કરારની જોગવાઈઓ અસરકારક બનાવવા સાફ જો કોઈ વ્યાજબી જરૂરીયાત જણાય તો અથવા અહીંયાં દર્શાવેલ કોઈપણ લેવડ-દેવડ અથવા તે હેઠળ કોઈપણ હકકને રચવામાં અથવા તબદીલ કરવા અથવા કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરવા માટેની ખાત્રી અને પૂર્ણતા બક્ષવા માટે, જો આવા કોઈ કરારો અને આવા કોઈ કાર્યો, અહીંયાં સ્પષ્ટ રીતે દર્શાવવામાં આવેલ કાર્યો અને કરારોના ઉમેરા માટે કરશે, તેની ખાત્રી આપશે અને અન્યને પુરા પાડશે.

(૨૫) (કરાર) કરવાનું સ્થળ :-

સદરહુ કરાર પ્રમોટરની ઓફીસ ખાતે અથવા અન્ય કોઈ જગ્યાએ કે જ્યાં પ્રમોટર અને ફાળવણી મેળવનાર બંને પક્ષકારો સંમત થાય ત્યાં પ્રમોટરના અધિકૃત સહી કરનાર થકી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણવાનો રહેશે, સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, આણંદ માં પ્રમોટર અને ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા કરાર થયા બાદ અથવા બંને બાજુથી હાજર થઈ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ કરાવવાનું રહેશે. જેથી, આ કરાર સબ રજીસ્ટ્રાર આણંદ ખાતે કરવાનો રહેશે.

(૨૬) ફાળવણી મેળવનારે અને /અથવા પ્રમોટર સદરહુ કરારને તેમજ વહન/ભાડા કરારથી સોંપણી ને નોંધણી કરનારી યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશનના કાયદામાં જણાવેલ સમયગાળામાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર આવી ઓફીસમાં હાજર રહેશે અને તે કરવા બાબતની સંમતી દર્શાવશે.

(૨૭) નોટીસ :-

એક તરફવાળાએ તથા બીજી તરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે. કરારમાં ચર્ચા કરવામાં આવ્યા મુજબ ફાળવણી મેળવનાર અને પ્રમોટરને રજી.પો.એ.ડી., અને નોંધાયેલ ઇ-મેઇલ આ.ડી./યુ.પી.સી. થી તેમના સંલગ્ન નીચે મુજબના સરનામાઓ પર નોટીસો બજાવવામાં આવશે તો તે કાયદેસર રીતે બજાવવામાં આવેલી છે તે રીતે ગણવામાં આવશે.

(૧)

(૨)

ફાળવણી મેળવનારનું નામ

બંને રહેવાસી—

(ફાળવણી મેળવનારનું સરનામું)

નોંધાયેલ ઇ.મેઇલ આઇ.ડી.

મોબાઇલ નં.

આગમ એસોસીએટસ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો...

(૧) રિધિશ અશ્વિનભાઈ શાહ

(૨) ભાવિક અશ્વિનભાઈ શાહ

બંને રહેવાસી- એ/૫૦૧, શતક રેસીડેન્સી,

જૈન દેરાસર પાસે, તારા ટાવર સામે,

કરમસદ-વિદ્યાનગર રોડ, મુ.પો. કરમસદ, તા.જી.આણંદ.

(પ્રમોટરનું સરનામું)

મો. 99251 66889

નોંધાયેલ ઇ.મેઇલ આઇ.ડી.

સદરહુ કરાર થયા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં જો કોઈ બદલાવ થયેલ હોય તો પ્રમોટર અને ફાળવણી મેળવનારની એ ફરજ બને છે કે તેમણે એકબીજાને રજી.પો.એ.ડી.થી જાણ કરવી, તેમ કરવામાં કસુર થયેથી ઉપરોક્ત જણાવેલ દર્શાવેલ પોસ્ટ કરવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને પત્ર વ્યવહારો પ્રમોટર અથવા ફાળવણી મેળવનારને મળી ગયેલા છે તેમ માનવામાં આવશે. જો આમ બને તો.

(૨૮) સંયુક્ત ખરીદનાર :-

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

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

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :-

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અગાઉ બાનાખતની જોગવાઈઓનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા રુલ્સ અનુસાર પાલન કરવાનું રહેશે અને કોઈપણ જોગવાઈ રેરા એક્ટ કે રુલ્સની વિરુદ્ધમાં હશે તો આપોઆપ રદ ગણવામાં આવશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ તથા બાનાખતમાં દર્શાવેલ બીજી જોગવાઈઓ લાગુ રહેશે.

(૩૧) વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ તથા ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા અને અગાસીની ઉપર પ્રમોટરને હક્ક રહેશે નહીં. જેના ઉપર એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝનો હક્ક રહેશે.

પરિશિષ્ટ-એ
(સમગ્ર પ્રોજેક્ટ જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા આણંદના ગામ વલ્લભ વિધાનગર ના સીટી સર્વે નં. ૭૩૪/૧પૈકી, જેનો પ્લોટ નં. ૬૨૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૧૯.૩૦ ચો.મી. તથા પ્લોટ નં. ૬૨૨, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૧૯.૩૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષે. ૮૩૮.૬૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં “શતક ડ્રીમ્સ” ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં ટાવર-સી તથા ટાવર-ડી માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગે પાર્કિંગ તથા તેની ઉપર ૨૦ ફ્લેટ બનાવેલ છે, તે આખી જમીનના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

- પૂર્વ :- સીટી સર્વે નં. ૭૩૪/૧પૈકીનો પ્લોટ નં. ૬૨૨ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- લાગુ માર્ગ આવેલ છે.
ઉત્તરે :- સીટી સર્વે નં. ૭૩૪/૧પૈકીનો પ્લોટ નં. ૬૨૪ આવેલ છે.
દક્ષિણે :- લાગુ માર્ગ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૧.૧
(બાનાખતથી લખી આપેલ મિલકતનું વર્ણન)

ઉપરોક્ત વર્ણવેલ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી મિલકતમાં બાંધવામાં આવેલ ટાવર - સી તથા ટાવર-ડી નો ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ૭૫.૪૨ ચો.મી. તથા રવેશ તથા લોબીનું ક્ષેત્રફળ ૪૧.૭૮ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૪૧.૯૦ ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત. સદરહુ મિલકતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

બાંધકામનો કારપેટ એરીયા (ચોરસ મીટરમાં)		બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.
મિલકત ટાવર - સી તથા ટાવર-ડી	ફ્લોરનો ફ્લેટ નં.	૭૫.૪૨ ચો.મી.

આ ફ્લેટના ખૂંટ નીચે મુજબ છે.

- પૂર્વ :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-
ઉપર :-
નીચે :-

એનેક્ષર—એ
પ્રોજેક્ટનું ફીક્ષર્સ અને ફીટીંગ્સ

- (૧) ફ્લેટ આર.સી.સી. સ્લેબવાળુ, દિવાલો ઈટો ચણતરથી, તેની બહાર માલા પ્લાસ્ટર સ્ટ્રેકચર સાથે તથા અંદરનું પ્લાસ્ટર સ્મુથ કરવાનું છે.
- (૨) રૂમમાં ૨૪" X ૨૪" વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
- (૩) બાથરૂમ—સંડાસ અને રસોડામાં ૭ ફુટ હાઈટ ગ્લેઈઝડ ટાઈલ્સ.
- (૪) અંદરની સાઈડે પુટ્ટી ફીનીશ તેમજ બહારની સાઈડે એક્સ્ટીરીયલ પેઈન્ટસ.
- (૫) સારી ગુણવત્તા ધરાવતા કોપર વાયરની કન્સીલ્ડ વાયરીંગ સાથે પુરતા લાઈટીંગ પોઈન્ટસ.
- (૬) આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ મેઈન દરવાજો ડેકોરેટીવ બનાવવાનો છે, બારણાના દરવાજા વોટરપ્રૂફ ફ્લશડોર લગાવવાના છે જેની ઉપર લેમીનેટની સીટ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવવાની છે.
- (૭) બારીઓની ફ્રેમ કલર એનાડાઈઝ એલ્યુમીનીયમ સેક્શનની સેફ્ટી ગ્રીલ સાથે લગાવી આપવાની છે.
- (૮) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલા દાદરા ઉપર ટપ્પા ઉપર ગ્રેનાઈટ ફીટ કરી આપવાના છે તથા તેની રેલીંગ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવી આપવાની છે.
- (૯) બિલ્ડીંગ કન્સ્ટ્રક્શન સિવાયની માર્જીનની જગ્યામાં બ્લોક લગાવવાના છે.
- (૧૦) અગાસીના ભાગમાં ચાઈના મોજેક લગાવી આપવાનું છે.
- (૧૧) પ્લમ્બીંગ કામમાં સારી બ્રાન્ડનું સી. પી. વી. સી. મટીરીયલ વાપરવાનું છે. સી. પી. ફીટીંગ તથા સેનેટરીવેર સારી કંપનીનું આર્કીટેકની પસંદગી મુજબનું વાપરવાનું છે.

એનેક્ષર—બી
રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા માન્ય ગણવામાં આવેલ
પ્રોજેક્ટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટની પ્રમાણીત નગર

એનેક્ષર - સી
(પ્રોજેક્ટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનું વર્ણન)

- [1] Light Facility in Road Area
- [2] Attractive Main Gate with Security Cabin.
- [3] RCC/Paved Block Road
- [4] Water Supply by Bore.
- [5] Lift & Generator facility.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ બાનાખત આપણે એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળાએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં, આણંદ મુકામે કરેલું છે, જે અમો એક તરફવાળા જમીન માલિક પ્રમોટરને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વંશ વાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ _____ માહે _____ સને ૨૦૨૩ ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે

એક તરફવાળા યાને બાનાખત લખી આપનાર:

જમીન માલીક (પ્રમોટર):—

આગમ એસોસીએટસ ભાગીદારી

પેઢીના ભાગીદારો...

(૧)

રિદ્ધિશ અશ્વિનભાઈ શાહ

(૨)

ભાવિક અશ્વિનભાઈ શાહ

તેઓએ પોતપોતાની સહી—અંગુઠો નીચે સહી કરનારા

બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી—કરેલો છે.

(૧)

(૨)

એનેક્ષર

એક તરફવાળા યાને બાનાખત લખી આપનાર:

ફોટોગ્રાફ

અંગુઠાની છાપ

જમીન માલીક (પ્રમોટર):—

આગમ એસોસીએટસ ભાગીદારી

પેઢીના ભાગીદારો...

(૧)

રિદ્ધિશ અશ્વિનભાઈ શાહ

(૨)

ભાવિક અશ્વિનભાઈ શાહ

બીજી તરફવાળા યાને બાનાખત લખાવી લેનાર
એટલે કે ફાળવણી મેળવનાર

ફોટોગ્રાફ

અંગુઠાની છાપ

(૧) _____

(૨) _____