—:: બાનાખત ::—

<u>**એકતરફવાળા (વેચાણ આપનાર)**</u> :-

મારૂતિ સ્કવેર હોમ મેકર્સ એલ. એલ. પી. ભાગીદારી પેઢીના નિયુક્ત ભાગીદારો

(૧) નિતેશ ઘનશ્યામભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધોઃ- વેપાર,

(૨) વિશાલ મનહરભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધોઃ- વેપાર,

ઠે. ૩૦૧, મારૂતિ સુનય, અમૂલ ડેરી રોડ, મુ.તા. જી. આણંદ

(પાનકાર્ડ નં.ABAFM5296P) (મો. નં.૯૭૨૬૯ ૯૧૯૧૯)

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં ''અમો'', ''એકતરફવાળા'' અગર ''વેચાણ આપનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં સદરહુ ''વેચાણ આપનાર'' તથા વેચાણ આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : **વેચાણ બાનાખત** અવેજ **₹............../-** ગામનું નામ : **આણંદ**	
ટી.પી. નં.**૭, ફા.પ્લોટ નં.૨૪૭, ૨૪૯, ...** ફલોરની દુકાન નં......... ક્ષે**....... ચો.મી.**	

૨......

લખી આપનારની સહીં   લખી લેનારની સહીં

<u>બીજી તરફવાળા (વેચાણ રાખનાર)</u> :-

.................................., ઉ.વ.આ. , ધંધો:-

રહે.

(પાનકાર્ડ નં.) (મો. નં.)

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં ''તમો'', ''બીજીતરફવાળા'' અગર ''વેચાણ રાખનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં સદરહુ ''વેચાણ રાખનાર'' તથા વેચાણ રાખનારના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના **મોજે ગામ આણંદ, તા. જી. આણંદના રે.સ.નં.૭૩૮/પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૭ પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૫૩૨.૦૦ ચો.મી. તથા રે.સ.નં.૭૩૯, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૯, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૪૬૦.૦૦ ચો.મી. એમ બંને જમીનોનું કુલ ક્ષેત્રફળ : ૧૯૯૨.૦૦ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની વાણિજ્ય વિષયક બીનખેતી થયેલ જમીન** અમો એકતરફવાળાની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી કબજા ભોગવટાની બોજારહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''પ્રોજેકટ જમીન'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનું પુરેપુરૂ વર્ણન **''પરિશિષ્ટ-૧''** માં કરવામાં આવેલું છે.

(બી) **મોજે ગામ આણંદ, તા. જી. આણંદના રે.સ.નં.૭૩૮/પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૭, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૬૪૪.૦૦ ચો.મી. ના** ક્ષેત્રફળની જમીન પ્રથમ ગોપાલભાઈ મણીભાઈ પટેલનાઓની આવેલી હતી.

ત્યારબાદ સદર જમીનના મુળ માલીકો ગોપાલભાઈ મણીભાઈ પટેલનાઓએ સદરહુ જમીન બીનખેતીની પરવાનગી ખેડા જીલ્લાના મે. કલેકટર સાહેબશ્રીના હુકમ નં.૧૮/૯૬-૯૭, તાઃ ૦૯/૧૨/૧૯૯૯ ના રોજથી પરવાનગી આપેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૬૩૧૭૩, તાઃ ૧૨/૧૨/૧૯૯૯ થી નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ **મોજે ગામ આણંદ, તા. જી. આણંદના રે.સ.નં.૭૩૮/પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૭, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૬૪૪.૦૦ ચો.મી. ના** માલીક ગોપાલભાઈ મણીભાઈ પટેલનાઓએ તાઃ ૦૫/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૭૬૭/૨૦૧૮ થી સદર જમીન અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો વેચાણ આપનારને વેચાણ આપેલ જે અંગેની વેચાણ નોંધ સીટી સર્વે દફતરે ફેરફાર નોંધ નં.અ/૧૮૫૯૪, તાઃ ૧૯/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

(સી) **મોજે ગામ આણંદ, તા. જી. આણંદના રે.સ.નં.૭૩૯/પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૯, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૪૬૦.૦૦ ચો.મી. પૈકી ઉત્તર દિશા તરફની ૨૩૦.૦૦ ચો.મી. ના** ક્ષેત્રફળની જમીન પ્રથમ ગોપાલભાઈ મણીભાઈ પટેલનાઓની આવેલી હતી.

ત્યારબાદ સદર જમીનના મુળ માલીકો સવિતાબેન ગોરધનભાઈ પટેલ

વિગેરેનાઓએ સદરહુ જમીન બીનખેતીની પરવાનગી ખેડા જીલ્લાના મે. કલેકટર સાહેબશ્રીના હુકમ નં.લેન્ડ/એન. એ./એસ. આર. ૭૧/૯૩-૯૪, તાઃ ૨૫/૦૧/૧૯૯૪ ના રોજથી પરવાનગી આપેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૪૯૩૫૧, તાઃ ૧૧/૦૨/૧૯૯૪ થી નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ **મોજે ગામ આણંદ, તા. જી. આણંદના રે.સ.નં.૭૩૯/પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૯, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૪૬૦.૦૦ ચો.મી. પૈકી ઉત્તર દિશા તરફની ૨૩૦.૦૦ ચો.મી. ના** માલીક ગોપાલભાઈ મણીભાઈ પટેલનાઓએ તાઃ ૦૭/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૧૫૯/૨૦૧૮ થી સદર જમીન અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો વેચાણ આપનારને વેચાણ આપેલ જે અંગેની વેચાણ નોંધ સીટી સર્વે દફતરે ફેરફાર નોંધ નં.અ-૧૯૫૩૧, તાઃ ૦૭/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

(ડી) **મોજે ગામ આણંદ, તા. જી. આણંદના રે.સ.નં.૭૩૯/પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૯, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૪૬૦.૦૦ ચો.મી. પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની ૨૩૦.૦૦ ચો.મી. ના** ક્ષેત્રફળની જમીન પ્રથમ શારદાબેન મનહરલાલ સુથારનાઓની આવેલી હતી.

ત્યારબાદ સદર જમીનના મુળ માલીકો સવિતાબેન ગોરધનભાઈ પટેલ વિગેરેનાઓએ સદરહુ જમીન બીનખેતીની પરવાનગી ખેડા જીલ્લાના મે. કલેકટર સાહેબશ્રીના હુકમ નં.લેન્ડ/એન. એ./એસ. આર. ૭૧/૯૩-૯૪, તાઃ ૨૫/૦૧/૧૯૯૪ ના રોજથી પરવાનગી આપેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૪૯૩૫૧, તાઃ ૧૧/૦૨/૧૯૯૪ થી નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ **મોજે ગામ આણંદ, તા. જી. આણંદના રે.સ.નં.૭૩૯/પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૯, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૪૬૦.૦૦ ચો.મી. પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની ૨૩૦.૦૦ ચો.મી. ના** માલીક શારદાબેન મનહરલાલ સુથારના કુ.મુ. તરીકે જાગૃતિબેન નિતીનભાઈ સુથારનાઓએ તાઃ ૩૦/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૬૮૭૧/૨૦૧૮ થી સદર જમીન અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો વેચાણ આપનારને વેચાણ આપેલ જે અંગેની વેચાણ નોંધ સીટી સર્વે દફતરે ફેરફાર નોંધ નં.અ-૧૯૩૨૫, તાઃ ૦૬/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

(ઈ) **મોજે ગામ આણંદ, તા. જી. આણંદના રે.સ.નં.૭૩૮/પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૭ પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૫૩૨.૦૦ ચો.મી. તથા રે.સ.નં.૭૩૯, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૯, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૪૬૦.૦૦ ચો.મી. એમ બંને જમીનોનું કુલ ક્ષેત્રફળ : ૧૯૯૨.૦૦ ચો.મી.** સદરહુ પ્રોજેકટવાળી બંને જમીનોની બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબશ્રી, આણંદના (૧) હુકમ નં.જમન-૧/એન.એ./૬૫ (એ)-૬૭/એસ. આર./૮૭/૨૦૧૮-૧૯/વશી/૩૩૩૦ થી ૩૩૩૯, તાઃ ૧૩/૦૩/૨૦૧૯ થી આપેલ છે. (૨) હુકમ નં.જમન-૧/એન.એ./૬૫ (એ)-૬૭/એસ. આર./૦૪/૨૦૨૦-૨૧/વશી/૨૨ થી ૩૧, તાઃ ૦૪/૦૧/૨૦૨૧ થી આપેલ છે.

(એફ) સદરહુ પ્રોજેકટવાળી જમીન ઉપર વાણિજ્ય હેતુ માટેની લે-આઉટ પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કચેરી, આણંદના

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : **વેચાણ બાનાખત** અવેજ **₹................/-** ગામનું નામ : **આણંદ**
ટી.પી. નં.**૭, ફા.પ્લોટ નં.૨૪૭, ૨૪૯, ...** ફલોરની દુકાન નં......... ક્ષે........ **ચો.મી.**

લખી આપનારની સહીં　　　　લખી લેનારની સહીં

પત્ર નં.અવકુડા/રી.લે-આઉટ/વી.પ./વશી/૪૭, તાઃ ૧૮/૦૧/૨૦૨૧ થી આપવામાં આવેલ છે.

(જી) સદરહુ પ્રોજેકટવાળી જમીન એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમાં **''મારૂતિ સંવિદ''** ના નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનું છે (જેનો હવે પછી આ લેખમાં **''સદરહુ પ્રોજેકટ''** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહુ પ્રોજેકટમાં **''મારૂતિ સંવિદ''** સ્કીમમાં **કુલ-પર યુનીટો**નું બાંધકામ કરવાનું છે/રહેશે તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે જેની આ સાથે **''એનેક્ષ્ચર-એ''** થી જોડેલી છે.

(એચ) સદરહુ **''મારૂતિ સંવિદ''** પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં **''એકટ''** તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં **''રૂલ્સ''** તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ **''ઓથોરીટી''** તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ : .... ના રોજના નોંધણી નંબર : .... થી આપેલું છે જેની નકલ આ સાથે **''એનેક્ષ્ચર-બી''** થી જોડેલી છે.

(આઈ) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ **''મારૂતિ સંવિદ''** સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે. આમ તે **''મારૂતિ સંવિદ''** પ્રોજેકટમાં આવેલા **દુકાન નંબર : .... ની આશરે ....**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : **વેચાણ બાનાખત** અવેજ **₹.............../-** ગામનું નામ : **આણંદ**	
ટી.પી. નં.**૭, ફા.પ્લોટ નં.૨૪૭, ૨૪૯, ...** ફલોરની દુકાન નં......... ક્ષે**....... ચો.મી.**	

૭.......

ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની મિલ્કત તથા **''મારૂતિ સંવિદ''** પ્રોજેકટની જમીન પૈકી વણહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે **............ ચોરસમીટર** જમીન સહીત તે રીતેની મિલ્કત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલું છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલ્કતનો હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **''સદરહુ મિલ્કત''** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનું પુરેપુરૂ વર્ણન **''પરિશિષ્ટ-૨''** માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહુ દુકાનની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કોની વિગત નીચે મુજબ છે :-

દુકાનનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ (ચો.મી.માં)

દુકાન નંબર : ....

(જે) આ બાનાખતની નોંધણી કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજુરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હક્કની કાયદેસરના તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે અને સદરહુ **''મારૂતિ સંવિદ''** પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમાં તમારી સંમતી છે.

(કે) સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કત ખરીદવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ પ્લોટની મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને હવે પછી વેચાણ આપવાનું નક્કી

કરેલું છે જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજુતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

-:: શરતો અને સમજુતીઓ ::-

(૧) **બાનાખતની શરતો-સમજુતીઓનું વિગતવાર વર્ણન :-**

આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નક્કી થયેલી શરતો અને સમજુતીઓનું વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલું અને સમજેલું છે અને તેમાં તેઓ સંમતી આપી છે.

(૨) **યુનીટમાં વેચાણ અવેજની વિગત :-**

(૨.૧) **''મારૂતિ સંવિદ''** પ્રોજેકટમાં આવેલા **દુકાન નંબર : .... નું ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચોરસ મીટર તથા ''મારૂતિ સંવિદ'' પ્રોજેકટવાળી જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. વાળી જમીન સહીત** તે રીતેની મિલ્કત (જેને હવે પછી આ લેખમાં **''સદરહુ મિલ્કત''** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.) વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું વેચાણ રાખનારે નક્કી કરેલું છે. આ **''મારૂતિ સંવિદ''** સ્કીમનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલું છે આ યુનીટમાં અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના ફલોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી **''એનેક્ષ્ચર-સી''** થી બતાવેલ છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કતની કિંમત કુલ ₹................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા નક્કી કરેલી છે તથા વેચાણ રાખનારે તે કિંમતે અમારી પાસેથી તે

સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલું છે, જે વેચાણ કિંમત બંને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર છે, આ કિંમતમાં સબ પ્લોટની વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી હક્કોની સ્કીમનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોનું વર્ણન **''પરિશિષ્ટ-૩''** માં કરવામાં આવેલું છે.

(૨.૩) આ બાનાખતના બાનામાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ₹................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલા છે :-

₹................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા ચેક નં. .... તા...................., ... શાખાનો મળેલ છે.

સદર મિલકતની નીચે જણાવ્યા મુજબનો અવેજ ચુકવવાનો છે.

(૧) બુકીંગ વખતે ૧૦% લેખે જે રકમ ₹................../- અંકે રૂપિયા .... ચુકવેલા છે.

(૨) બાનાખતના કરાર કરતી વખતે ₹................../- અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે, જે કુલ કિંમતના ૩૦% વધુ ચુકવવાની નહી.

(૩) ત્યારબાદ યુનિટના પ્લીંથના બાંધકામ વખતે ₹................../- અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે. જે કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

(૪) ત્યારબાદ યુનિટના સ્લેબના બાંધકામ વખતે ₹................../- અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે. જે કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

(૫) ત્યારબાદ યુનિટના ચણતર થયેથી વખતે ₹................../- અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે. જે કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

(૬) ત્યારબાદ યુનિટના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ, પેસેજ વિગેરે કામ પૂર્ણ થયેથી ₹................../- અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે. જે કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

(૭) ત્યારબાદ યુનિટના અંદરના ભાગમાં પાઈપ ફીટીંગ/પ્લમ્બીંગ કામ, પૂર્ણ થયેથી ₹................../- અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે. જે કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

(૮) ત્યારબાદ યુનિટના ઈલેક્ટ્રીકના કામનું વાયરીંગ, પંપ ફીટીંગ, લીફ્ટ ફીંટીંગ વિગેરે કામ પૂર્ણ થયેથી ₹................../- અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે. જે કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

(૯) ત્યાર બાદ બાકી રહેતી રકમ ₹................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા યુનિટના પઝેશન/

એલોટમેન્ટ સર્ટી. તથા કંમ્પલીસન સર્ટી. આપીને મેળવવાની છે.

એ રીતેના કુલ ₹................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા તમોએ અમોને ઉપરોકત રીતે ચુકવ્યા છે તે અમો એકતરફવાળાને મળેલ છે અને તેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ તથા તેની ચુકવણીની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૨.૪) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવવાની છે, આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે.

રકમ	ચુકવણીની તારીખ
₹................./-	તારીખ : ....

કુલ ₹................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે, હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દ્વારા વખતો-વખત જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યાં સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે તેમજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ ટેક્ષ જેવા

કે, સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, જી. એસ. ટી., સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી થયેથી દિન-૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નક્કી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દ્વારા વખતો-વખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દ્વારા એડીશ્નલ ફીક્ષ્ચરર્સ/ફેસીલીટીઝમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ષ્ચર્સ/ફેસીલીટીઝમાં સિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા દ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાળાને/લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે, સરકારના તેવા નોટીફીકેશન/ઓર્ડર/રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાળાએ તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તાઓમાં સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે પરંતુ જો કોઈ કારણોસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થાય તો તેવા હપ્તાની રકમ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને ઈન્ટીમેશન/નોટીસ આપ્યેથી દિન-૭ (સાત) માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨.૮) બીજીતરફવાળા આથી સંમતી આપે છે કે, બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ

તેઓ નક્કી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે તે આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે અને તે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા નીચે મુજબ પગલાં ભરશે.

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવાયેલી કોઈ પણ રકમ એકતરફવાળા કોઈ પણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં.

(૨.૧૦) સદરહુ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ, વિગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરેની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા સામે કાયદા નીચે પગલાં ભરી શકશે.

(૨.૧૧) સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયામાં ૩% (ત્રણ) સુધી જો કોઈ ફેરફાર હશે તો તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમાં બીજીતરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે તો બીજીતરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર ૬% વ્યાજ સહીત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૩) **વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :-**

(૩.૧) સદરહુ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના કોમન એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા **''મારૂતિ સંવિદ ઓનર્સ એસોસીએશન''** ની રચના કરવામાં આવેલી છે (જેનો હવે પછી આ લેખમાં **''મેનેજમેન્ટ બોડી''** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.) જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનું છે તેવી સંસ્થા દ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નિતિ-નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતો-વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવાવની રહેશે.

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

અ.નં.	રકમ	ઉદ્દેશ
૧.	₹................../-	મેનેજમેન્ટ બોડી પાસેથી જરૂરી શેર ખરીદવા સારૂ.
૨.	₹................../-	મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટે.
૩.	₹................../-	.... મહીનાની એડવાન્સ રકમ ચાલુ મહીનાના મેન્ટેનન્સની રકમ.
કુલ	₹................../-	અંકે રૂપીયા .... પુરા.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : **વેચાણ બાનાખત** અવેજ **₹............../-** ગામનું નામ : **આણંદ**
ટી.પી. નં.**૭, ફા.પ્લોટ નં.૨૪૭, ૨૪૯, ...** ફલોરની દુકાન નં......... ક્ષે**....... ચો.મી.**

લખી આપનારની સહીં　　　　લખી લેનારની સહીં

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

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

(૪) **કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :-**

(૪.૧) સદરહુ પ્રોજેકટ પૂર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન તથા કબજો તારીખ : ૩૧/૦૩/૨૦૨૬ ના રોજ સુધીમાં એકતરફવાળાએ લાવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪.૨) જો એકતરફવાળા કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમાં વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરાનારા, કારીગરો અને મજુરોની 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 નહીં થઈ શકેલું ના હોય અને એકતરફવાળા

સમયસર કબજો સોંપી શકે નહીં તો તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનું કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હક્કદાર નથી અને તેવો હક્ક તેઓ આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

(૪.૩) સદરહુ પ્રોજેકટ પૂર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે, બીજીતરફવાળાને તેની જાણ થયેથી/નોટીસ મળ્યેથી દિન-૭ (સાત) માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને માંગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ, વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે તેવી તમામ રકમ, ચાર્જીસ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

(૪.૪) સદરહુ મિલ્કત વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે તેની જાણ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને કરાયેથી/થયેથી દિન-૧૫ (પંદર) માં એકતરફવાળાના એડવોકેટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ પ્રોજેકટની બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ મિલ્કતને લગતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ, વરાડે પડતું જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલ્કત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજીતરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

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

(૫) **વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ :-**

(૫.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન તારીખ : ૩૧/૦૩/૨૦૨૬ ના રોજ સુધીમાં એકતરફવાળાએ મેળવી આપવાની છે. પરંતુ જો શરત નં.૪.૨ માં જણાવેલ સંજોગો સિવાય બી. યુ. પરમીશન મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય માટે બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર ૬% સુધીનું વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું છે અને રહેશે.

(૫.૨) સદરહુ પ્રોજેકટ પૂર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન મેળવવામાં એકતરફવાળા દ્રારા વિલંબ થાય (શરત-૪.૨ માં જણાવેલા સંજોગો સિવાય) અને બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કત ખરીદવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ કરાવી શકશે અને આ બાનાખત રદ થયેથી બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી તમામ રકમ ઉપર ૬% વ્યાજ સહીત એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપશે. પરંતુ અન્ય કોઈ સંજોગોમાં/કારણસર બીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ કરાવી શકશે નહીં/હક્કદાર રહેશે નહીં.

(૫.૩) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચુકવણીની હપ્તાની રકમ

ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમય માટે ૬% લેખે વ્યાજની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ બીજીતરફવાળા ના ચુકવે તો તેઓ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મેળવી શકશે નહીં.

(૫.૪) જો બીજીતરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈ પણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્ષ સહીતની) ચુકવવામાં ૨ (બે) માસથી વધારાનો વિલંબ કરશે તો શરત-૫.૩ માં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પૂર્વગ્રહ વિના સદરહુ બાનાખત એકતરફી રીતે રદ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ કરતા અગાઉ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને તે રદ કરવા સારૂ દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપી જાણ કરશે. ઉપરોકત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહીં તો એકતરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ કરી શકશે અને તેવો રદીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ) ના ૫૦% ની રકમ એકતરફવાળા કાપી શકશે અને આ બાનાખત/લેખ રદ થયેથી બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈ લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહીં અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એકતરફવાળા તેમનું દિલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૫.૫) વધુમાં સદર પ્રોજેકટના યુનીટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ ટેલીફોનીક દ્વારા અગર મૌખિક કે લેખિતમાં અમો

પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકીની ચુકતે હિસાબની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો પાસેથી સદર યુનીટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જ્યાં સુધી સદર યુનીટનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે.

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

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

(૬.૨) અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન કે તેના કોઈ પણ ભાગ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈ પણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી કોઈ પણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈ પણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ

જમીન અમોએ કોઈને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલી નથી.

(૬.૩) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત ઉપર કોઈનો કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત અગર તેના કોઈ પણ ભાગ અંગે કોઈ પણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી તેમજ કોઈ પણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈ પણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદરહુ પ્રોજેક્ઝ જમીન/મિલ્કત અગર તેનો કોઈ પણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

(૬.૫) સદરહુ યુનીટની મિલ્કતની બી. યુ. પરમીશન/વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરા, એજ્યુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો એકતરફવાળા બંધાયેલા છીએ ત્યારપાછીના (બી. યુ. પરમીશન આવ્યા/વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીઝનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

(૬.૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત કે તેનો કોઈ પણ 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/મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈ પણ કોર્ટ-કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

(૬.૭) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના **''એનેક્ષ્ચર-ડી''** માં દર્શાવ્યા મુજબનું ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(૬.૮) કબજો સોંપ્યાના ૦૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમાં ખામી હોવાનું એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે તો જ્યાં સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલું વળતર એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગુનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

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

(બી) કુદરતી ઘસારો (વેરશ એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : **વેચાણ બાનાખત** અવેજ **₹............../-** ગામનું નામ : **આણંદ**
ટી.પી. નં.**૭, ફા.પ્લોટ નં.૨૪૭, ૨૪૯, ...** ફલોરની દુકાન નં......... ક્ષે**....... ચો.મી.**

૨૨......

વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય.

(સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય તેવી સ્વાભાવીક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફાર અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(ડી) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહિત પક્ષકાર દ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરન્ટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય તો તેવી ગેરન્ટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહિત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારીનો પીરીયડ પુરો થાય તે પહેલાં જો કોઈ ઉત્પાદક દ્વારા આપવામાં આવતી ગેરન્ટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે તો તેવી ગેરન્ટી અને વોરંટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને જો તે રીન્યુ કરાવવા અંગેના કોઈ કરાર ખરીદનારે/મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા કરવામાં ન આવે અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઈ ડીફેકટ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત-૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હોય તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત

રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(જી) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવાલોમાં કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન પી.ઓ.પી. કરાવવાથી થશે ફર્નીચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ, ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (ટોઈલેટ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (ટોઈલેટ) વિગેરેમાં અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ) ટોઈલેટમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફલોર) માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહીં તેમજ ટીવીના કેબલ (ડીશ ટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે તથા એરકન્ડીશન (એસ.સી) ના યુનીટના ફીટીંગ્સ/નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અકો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(જે) બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો મિલ્કતના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે

તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈ પણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈ પણ બાંધકામ કે ટોઈલેટમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવું કોઈ પણ કામ એકતરફવાળાની લેખિત સંમતી વગર કરવામાં આવેલું હઅશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

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

(૭) **ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજુઆત :-**

(૭.૧)ખરીદનાર આ કરાર નીચે તમામ રકમ (વ્યાજ સહીત) નિયમિતપણે ચુકવી આપશે.

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે, ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ મિલ્કત વાપરવાની છે તેઓ કોમર્શીયલ, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનાર તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના યુનીટમાં આવેલી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે, યુનીટની બહારની સાઈડ પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને નકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭.૩) સદરહુ મિલ્કત વાપરવા માટે અને ઓક્યુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ-૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેકસીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તા મંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઈટસ, રીપેરીંગ અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટની જમીન મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે જ્યાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી વહીવટ સંભાળે નહીં ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર વેચનાર તે રકમ ઉપરોક્ત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર ધ્વારા ખરીદનારને કોઈ જ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે, તેઓ સદરહુ મિલ્કતનાન સંપુર્ણ સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા રચનારા નિતી-નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલ્કત વાપરશે ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સ્કીમના નિતી-નિયમોનું પાલન

કરવાનું છે તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.

(૭.૫) ખરીદનાર જાણે છે કે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંના અન્ય યુનીટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વયેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો વેચનાર ધ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે, તેવા તમામ માલીકો પણ સદરહુ સ્કીમમાંથી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હક્કદાર બનશે અને તેઓનો તેમાં વગર વહેંચાયેલો હક્ક રહેશે, સુચીત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ ફી ની રકમ ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલો કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હક્કદાર બનશે તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.

(૭.૬) સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજુરી મેળવ્યા સિવાય અને નિતી-નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલ્કતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.

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

(૭.૮) 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.

(૭.૯) ખરીદનાર સદરહુ મિલ્કતનો કોઈ પણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહીં કે તેમાં કોઈ પણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં ઉપરાંતમાં સ્કીમની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજ, લોબી, કોરીડોરમાં કોઈ પણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું 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 નાન-મોટા બારી કે બકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈ જ કરશે નહીં એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

(૭.૧૦) તમોએ તમારી મિલ્કતનો તથા માલ-સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમિતપણે કાયમ માટે સારીસ સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે આવો વીમો આગ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરીણામો સામેના રક્ષણ માટે તેમજ દૈવ કૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી વિગેરેના કારણે

થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે, જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાન-માલને જો કોઈ નુકશાન થાય ત્યારે તમોએ તેવા વીમામાંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવાવની નથી.

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

(૭.૧૨) આ કરાર હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લ્હેણી રકમો જ્યાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા સિવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હક્કો કોઈ પણ પ્રકારે ભાડે, પેટાભાડે આપી શકશે નહીં કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરી શકશે નહીં.

(૭.૧૩) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા-વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતો-વખત ઘડાનારા બાયલોઝ સ્કીમ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ ખર્ચ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નિતિ-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 લ્હેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમિતપણે ચુકવશે.

(૭.૧૪) સદરહુ મિલ્કત કે સ્કીમ કે તેના ભાગની કે પ્રોજેકટ લેન્ડની ચકાસણી કરવી કે જોવા સારૂ વેચનાર અને તેમના સર્વેયર અને એજન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે મિલ્કતમાં પ્રવેશ કરવા સારૂ ખરીદનાર મંજુરી આપશે.

(૭.૧૫) ખરીદનારને આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈ જ લાગભાગ, હક્ક, હિત કે હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી ખરીદનાર ધ્વારા ફુલ એન્ડ ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોકત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલ્કતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૬) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીફક માત્ર એકતરફવાળા 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 ત્રાહિત સુચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હક્કદાર બનશે.

(૭.૧૭) આ બાનાખતના કરારમાં સહીં કરતી વખતે વેચાણ આપનારે એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ/પ્લાન (ચેન્જ/વેરીએશન/મોડીફીકેશનને આધીન) ખરીદનારને બતાવેલા છે તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ/પ્લાન ખરીદનારે સ્વીકારેલા છે તેવા એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ/પ્લાન ફકત પ્રોવીઝનલ છે તથા તેમાં વેચાણ આપનાર વખતો-વખત સંપુર્ણ ચર્ચા કરીને ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેસન્સની જરૂરીયાતોને મુજબ અને/અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટની કંડીશન્સ સહીતના કોઈ પણ કારણસર ફેરફાર, બદલાવ કરી શકશે તથા ખરીદનારને સદરહુ પ્રોજેકટ અંગેનું બ્રોશર આપવામાં આવેલું છે તે બ્રોશર ફકત ઉદાહરણના હેતુ માટે છે અને તે કોઈ લીગલ ડોક્યુમેન્ટ નથી તેમાં દર્શાવેલી ઈમેજ કોમ્પ્યુટરરાઈઝડ રજુઆત/ પ્રતિકૃતિ છે અને તે ભુલ અને મંતવ્યોને આધીન છે તે બ્રોશરમાં દર્શાવેલા ફર્નીચર અને ફીકસ્ચર્સ ફકત ઉદાહરણ માટે છે અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડકટનો હિસ્સો નથી સાઈટ ઉપરના એકચ્યુલ કન્સ્ટ્રકશનમાં કે પ્રોજેકટની એમેન્ટીઝમાં કે સ્પેશીફીકેશનમાં સદરહુ પ્રોજેકટના એન્જીનીયર કે આર્કીટિકટ ધ્વારા સુચવ્યા મુજબની ફેરબદલ કરવા સારૂનો હક્ક વેચનાર તેમની પાસે અનામત રાખે છે વેચાણ આપનાર વખતો-વખત પુરેપુરી ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. વાપરવા માટે જરૂરીયાત મુજબ એપ્રુવ્ડ લે-આઉટમાં કોઈ પણ પ્રકારના ફેરદલ/સુધારા અને/અથવા વેરીએશન કરવા સારૂ હક્કદાર રહેશે તેમાં ખરીદનાર સદરહુ પ્રોજેકટના લે-આઉટ/પ્લાનમાં કોઈ પણ ફેરબદલ/સુધારા/ પરીવર્તન (વેરીએશન) ને નિરીક્ષણ (ચકાસણી) કે તેની માંગણી

કરવાના હક્કદારને છોડી દે છે જો કે આવા લે-આઉટ/પ્લાનના ફેરફારથી સદરહુ મિલ્કતને પ્રતિકુળ અસર થશે નહીં.

(૭.૧૮) સદરહુ પ્રોજેકટમાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ડેવલપમેન્ટ થવાનું હોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈ પણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં અને સદરહુ પ્રોજેકટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથ-સહકાર આપશે.

(૭.૧૯) સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન, સદરહુ મિલ્કત, કિંમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલપ કરવાની સદરહુ મિલ્કતના ટાઈટલ્સ, મંજુરીઓ, બોશર્સ, લે-આઉટ, પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે.

(૭.૨૦) વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે અગાઉ વખતો-વખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગતા ચાર્જીત, ગટર કે પાણી વેરો કે કોઈ પણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે કરમસદ નગરપાલીકા/આણંદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી/સરકારી વેરાઓ/ચાર્જીસ વિગેરે ભરવાના થાય તો તે તમામ વેચાણ આપનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૧) સદરહુ મિલ્કતના બુકીંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલ્કતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા પાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર, બાકરોલ નગરપાલીકા, આણંદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી અને/અગર સ્થાનિક સત્તા મંડળને ચુકવવાના થતા ચાર્જીસ, વેરાઓ જેવા કે પ્રોપર્ટી/મ્યુનીસીપાલીટી ટેક્ષ, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી. એસ. ટી., વિગેરે તમામ પ્રકારના વ.રાઓ

ખરીદનારને શીરે રહેશે અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે.

(૭.૨૨) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીનમાં કોમર્શીયલ કોમ્પ્લેક્ષ બનાવવા માટે જે બાંધકામની પરવાનગી અવકુડા ધ્વારા આપવામાં આવી છે તેમાં દર્શાવેલ રસ્તાનો માલીકી હક્ક તથા ઉપયોગ આજુબાજુના સર્વે નંબરોમાં જવા-આવવા વાહનો વિગેરે લાવવા લઈ-જવા તથા પરવાગીઓ મેળવવા .... ડેવલોપર્સ કાયમી હક્કથી વાપર ઉપભોગ ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં તમો વેચાણ રાખનારાઓએ કોઈ પણ જાતનો વાંધો કે વિરોધ કરવાનો નથી સદરહુ રસ્તો તમો વેચાણ રાખનારાઓએ અન્ય યુનીટના માલીકો સાથે સહીયારી રીતે ફકત ખુલ્લો વાપર ઉપયોગ કરી શકશો.

(૮) **બંધનકર્તા અસરો :-**

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા ધ્વારા એકતરફવાળાને થયેથી અને દિન-૧૫ (પંદર) માં ખરીદનાર તેની સહીંઓ આ લેખમાં કરવાની છે અને તે લેખની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારશ્રની કચેરીમાં કરાવવાની છે, આ લેખની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં બીજીતરફવાળા ધ્વારા દિન-૧૫૪ (પંદર) માં સહીંઓ ના થાય તો એક્તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીંઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે તેમ છતાં જો બીજીતરફવાળા આ લેખમાં સહીંઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી બુકીંગ એમાઉન્ટમાંથી

એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ ₹.૨૫,૦૦૦/- પુરા કાપીને બાકીની રકમ એકરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને બીજીતરફવાળાનું યુનીટનું બુકીંગ રદ કરવાનું છે.

(૯) **સંપુર્ણ કરાર :-**

આપણ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમાં જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષ્ચર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર ગણાશે અને આ સંપુર્ણ કરાર સદરહુ મિલ્કતને લગતા અન્ય તમામ લેખિત કે મૌખિક સમજુતીઓ અન્ય કોઈ પણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતાં પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૦) **કરારમાં ફેરફાર :-**

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જો કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર/સુધારો કરવાનો થાય તો તે બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી કરવાનો રહેશે.

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

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણોલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હક્કો સદરહુ મિલ્કત ખરીદનાર તથા તેમના વખતો-વખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે બાબત બંને પક્ષકારો કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૧૨) **વિભાજન :-**

ભવિષ્યમાં કોઈ પણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો હેઠળ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઈ પણ જોગવાઈને/શરતને રદબાતલ 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 રદબાતલ અને બીનઅમલી ગણેલી જોગવાઈને/શરતને આ કરાર પુરતી સુધારેલી/કાઢી નાંખેલી/છેકી નાંખેલી/કેન્સલ કરેલી ગણવાની છે અને રહેશે ત્યારબાદ બાકીની જોગવાઈઓ/શરતોને આધીન આ કરાર નોંધાયેલો ગણવામાં આવશે.

(૧૩) **નોટીસ :-**

એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈ પણ પત્ર કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય તો તેમનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનારનું નામ, સરનામું અને કોન્ટેકટ નંબર :-

નામ :-

સરનામું :-

મોબાઈલ નંબર :-

ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. :-

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનારનું નામ, સરનામું અને કોન્ટેકટ નંબર :-

નામ :- **મારૂતિ સ્કવેર હોમ મેકર્સ એલ. એલ. પી.**

સરનામું :- ૩૦૧-મારૂતિ સુનય, આર્ય નગર સામે, અમુલ ડેરી રોડ, મુ. તા. જી. આણંદ

મોબાઈલ નંબર :- ૯૭૨૬૯ ૯૧૯૧૯

ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. :-

(૧૪) **સંયુકત ખરીદનાર :-**

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

(૧૫) **સ્થાનિક કાયદો :-**

સદરહુ કરારમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હક્કો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનું રહેશે આ કરાર આણંદની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, એડીશ્નલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વિસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી 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 ઉપરોકત તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

(૧૭) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફકત ૩૫૮૫.૬૦ ચો.મી. છે અને

પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમનાં સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતાં ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૦૦.૦૦ ચો.મી.ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૧૬૩.૭૫ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલીટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટ સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૧

(સમગ્ર પ્રોજેક્ટ જમીનનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના **મોજે ગામ આણંદ, તા. જી. આણંદના રે.સ.નં.૭૩૮/પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૭ પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૫૩૨.૦૦ ચો.મી. તથા રે.સ.નં.૭૩૯, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૯, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૪૬૦.૦૦ ચો.મી. એમ બંને જમીનોનું કુલ ક્ષેત્રફળ : ૧૯૯૨.૦૦ ચો.મી. વાળી વાણિજ્ય હેતુસર નીમ થયેલ બીનખેતીલાયક જમીન** જે આજરોજ તમોને વેચાણ આપેલ છે તે જમીનના ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે :-

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : **વેચાણ બાનાખત** અવેજ **₹............../-** ગામનું નામ : **આણંદ**
ટી.પી. નં.**૭, ફા.પ્લોટ નં.૨૪૭, ૨૪૯, ...** ફ્લોરની દુકાન નં......... ક્ષે**....... ચો.મી.**

૩૭....

પૂર્વે :- ફા. પ્લોટ નં.૨૪૬ વાળી મિલ્કત આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- સરદાર પટેલ રાજમાર્ગ આવેલ છે.

ઉત્તરે :- ૩૦ મીટર પહોળો ડી. પી. રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ફા. પ્લોટ નં.૨૫૦ વાળી મિલ્કત આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૨

(વેચાણ આપેલી મિલ્કતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના **મોજે ગામ આણંદ, તા. જી. આણંદના રે.સ.નં.૭૩૮/પૈકી, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૭ પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૫૩૨.૦૦ ચો.મી. તથા રે.સ.નં.૭૩૯, ટી. પી. સ્કીમ નં.૭, ફા. પ્લોટ નં.૨૪૯, જેનું ક્ષેત્રફળ : ૪૬૦.૦૦ ચો.મી. એમ બંને જમીનોનું કુલ ક્ષેત્રફળ : ૧૯૯૨.૦૦ ચો.મી. વાળી વાણિજ્ય વિષયક બીનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ ''મારૂતિ સંવિદ'' પ્રોજેકટમાં આવેલ .... ફલોરની દુકાન નં.......... જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી. સહીતની** મિલ્કત તે રીતેની મિલ્કત.

સદરહુ દુકાનની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કોની વિગત નીચે મુજબ છે :-

દુકાન નંબર : ....

આ દુકાન નંબર .... ની મિલ્કતના ખુંટ નીચે મુજબ છે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પરિશિષ્ટ-૩

(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનું વર્ણન)

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

એનેક્ષ્ચર-એ

ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

સદરહુ પ્રોજેકટવાળી બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબશ્રી, આણંદના (૧) હુકમ નં.જમન-૧/એન.એ./૬૫ (એ)-૬૭/એસ. આર./૮૭/૨૦૧૮-૧૯/વશી/ ૩૩૩૦ થી ૩૩૩૯, તાઃ ૧૩/૦૩/૨૦૧૯ થી આપેલ છે. (૨) હુકમ નં.જમન-૧/

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : **વેચાણ બાનાખત** અવેજ **₹................/-** ગામનું નામ : **આણંદ**
ટી.પી. નં.**૭, ફા.પ્લોટ નં.૨૪૭, ૨૪૯, ...** ફ્લોરની દુકાન નં......... ક્ષે**....... ચો.મી.**

૩૯....

એન.એ./૬૫ (એ)-૬૭/એસ. આર./0૪/૨0૨0-૨૧/વશી/૨૨ થી ૩૧, તાઃ 0૪/0૧/૨0૨૧ થી આપેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેકટવાળી જમીન વાણિજ્ય હેતુ માટેની લે-આઉટ પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કચેરી, આણંદના પત્ર નંબર : .... થી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેકટવાળી જમીન વાણિજ્ય હેતુ માટેની રીવાઈઝડ લે-આઉટ અને બાંધકામની પરાવનગી આણંદ-વલ્લભ-વિદ્યાનગર-કરમસદ વિકાસ સતતા મંડળ કચેરી, આણંદના પત્ર નંબર : અવકુડા/રી. લે-આઉટ/વી.૫/વશી/૪૭, તાઃ ૧૮/0૧/૨0૨૧ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષ્ચર-બી

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર-સી

ફલોર પ્લાન

એનેક્ષ્ચર-ડી

પ્રોજેકટનું ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

એ રીતનો ઉપર મુજબનું બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અક્કલ હોંશીયારીથી, તન-મનના

સાવધપણામાં, કોઈના કોઈ પણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં આણંદ મુકામે કરેલું છે, જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના અને વખતો-વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ : ...., માહે : .... સને-......... ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર

મારૂતિ સ્કવેર હોમ મેકર્સ એલ. એલ.

પી. ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

....

(નિતેશ ઘનશ્યામભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાાળ-વેચાણ રાખનાર

....

(

તેઓએ પોત-પોતાની સહીં-અંગુઠો નીચે

સહીં કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં

કરેલી-કરેલો છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : **વેચાણ બાનાખત** અવેજ **₹.............../-** ગામનું નામ : **આણંદ**
ટી.પી. નં.**૭, ફા.પ્લોટ નં.૨૪૭, ૨૪૯, ...** ફલોરની દુકાન નં......... ક્ષે**....... ચો.મી.**

૪૧....

૧. ....

૨. ....

એનેક્ષર

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનારની સહીં ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

મારૂતિ સ્કવેર હોમ મેકર્સ એલ. એલ.

પી. ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

૧. ....

(નિતેશ ઘનશ્યામભાઈ પટેલ)

૨. ....

(વિશાલ મનહરભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનારની સહીં

....

(