//1//

બાનાખતનો કરાર

કબજા વગરનો

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ સાણંદ ના તાલુકા – સાણંદના મોજે ગામ સાણંદની સીમમાં આવેલી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર ....

એકતરફવાળા –	**(૧) વાઘેલા જયેન્દ્રસિંહ ઘેલુભા**
લખી આપનાર	**(૨) મનુભાઈ વજુભાઈ વાઘેલા**
	બંન્ને ઉમરે પુખ્ત વર્ષના, ધર્મે–હિન્દું, બંન્ને રહેવાસી – ૯, કિશન બંગલોઝ, બોડકદેવ, અમદાવાદ. જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "એકતરફવાળા' અગર "લખી આપનાર" અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જે શબ્દના ખરા અર્થમાં એકતરફવાળા તથા એકતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાળા.....
લખાવીલેનાર	
બીજીતરફવાળા -	ઉમરે પુખ્તવયના, ધર્મે – હિન્દુ, રહેવાસી – જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "બીજીતરફવાળા" અગર "લખાવી લેનાર" અગર "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના ખરા અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાળા.....

ત્રીજીતરફવાળા - કન્ફરમીંગ પક્ષકાર	**"RIVIERA DEVELOPER"** **એ નામની ભાગીદારી પેઢી** જેની ઓફીસ મે. રીવેરા ડેવલપર, સર્વોદય સોસાયટી વિભાગ–૧, કરૂર વૈશ્ય બેંક ની ઉપર, સાણંદ, અમદાવાદ મુકામે આવેલી છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે **શ્રી દર્શીત હર્ષદ શાહ** ઉમર – પુખ્યવયના, ધર્મ– હિન્દુ, જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "ત્રીજી તરફવાળા' અગર "કન્ફરમીંગ પક્ષકાર" અગર "ડેવલપર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જે શબ્દોના ખરા અર્થમાં કન્ફરમીંગ પક્ષકાર તથા કન્ફરમીંગ પક્ષકારના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે ત્રીજીતરફવાળા.....

(૧) જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ સાણંદના તાલુકા – સાણંદના મોજે ગામ સાણંદની સીમના એકત્રીત સીટી સરવે નંબર – ૩૬૪૭/૨ (જુના રેકર્ડ મુજબ સીટી સરવે નંબર – ૩૬૫૧/૨, ૩૬૪૮/૨, ૩૬૪૭/૨) ની જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૨ (સાણંદ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૧૪૨ +૧૪૩+૧૪૬ ની કુલ મળીને ૪૬૧૩ ચોરસ મીટરના ફાઈનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૨) મજકુર રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબના બ્લોક/સરવે નંબર – ૩૭૨ થી ૩૭૫ ની ૭૩૮૬ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળ વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીન એકતરફવાળાએ ભાવનાબેન લખમણભાઈ, ભારતીબેન લખમણભાઈ, સુનીલકુમાર લખમણભાઈ પોતે જાતે તથા પોતાના એચયુએફના કર્તા અને મેનેજર તરીકે તથા ઈન્દીરાબેન લક્ષ્મણભાઈ પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે બાબતનો રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ સાણંદના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીએ તારીખ – ૧૭/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ અનુક્રમ નંબર – ૪૯૩૪ થી નોધાયેલ.

(૩) મજકુર રેવન્યુ બ્લોક/સરવે નંબર – ૩૭૨ થી ૩૭૫ ની જમીન સીટી સરવે ના રેકર્ડમાં સીટી સરવે નંબર – ૩૬૫૧/૨, ૩૬૪૮/૨, ૩૬૪૭/૨ ની જમીન તરીકે ચાલતી આવેલી.

(૪) ત્યારબાદ મજકુર સીટી સરવે નંબર – ૩૬૫૧/૨ (એફ. ફોર્મ મુજબ સીટી સરવે નંબર – ૩૬૫૧) ની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૨ (સાણંદ) માં થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૧૪૬ ની ૧૦૩૨ ચોરસ મીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ તેમજ સીટી સરવે નંબર – ૩૬૪૮/૨ (એફ. ફોર્મ મુજબ સીટી સરવે નંબર – ૩૬૪૮) ની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૨ (સાણંદ) માં થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૧૪૩ ની ૩૦૯૫ ચોરસ મીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ તેમજ સીટી સરવે નંબર – ૩૬૪૭/૨ (એફ. ફોર્મ મુજબ સીટી સરવે નંબર – ૩૬૪૭) નો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૨ (સાણંદ) માં થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૧૪૨ ની ૪૮૬ ચોરસ મીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ.

(૫) ત્યારબાદ મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૧૪૨+૧૪૩+૧૪૬ ની ૪૬૧૩ ચોરસ મીટર જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા સારૂની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટર શ્રી અમદાવાદના એ તારીખ – ૨૯/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ તેમના હુકમ નંબર – સીબી/ LAND-1/એન.એ./એસ.આર./૪૦/૨૦૧૬ થી આપેલ.

(૬) ત્યારબાદ સીટી સરવે સુપ્રિટેન્ડેન્ટના તારીખ – ૦૯/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજના હુકમ નંબર – ૩૪૨/૨૦૨૦, થી સદર સીટી સરવે નંબર – ૩૬૪૭/૨ ની જમીનમાં સીટી સરવે નંબર – ૩૬૪૮/૨, ૩૬૫૧/૨ ની જમીનનું એકત્રી કરણ કરી સીટી સરવે નંબર – ૩૬૪૮/૨, ૩૬૫૧/૨ રદ કરવામાં આવેલ.

(૭) ત્યારબાદ મજકુર જમીન અંગેના પ્લાન સીનીયર નગર નિયોજક શ્રી, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ધ્વારા તારીખ – ૦૮/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ ક્રમાંક ૧૩૮૬૪૬૬/૦૨/૨૦૨૦/૧૫૪ થી મંજુર કરીને વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલ.

(૮) ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ *"RIVIERA GARDEN GREEN BUNGALOWS"* ના નામથી રહેણાંકના હેતુ માટેના યુનીટોની યોજનાનું બાંધકામ કરવા સારૂ ત્રીજીતરફવાળા સાથે રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટનો કરાર કરી ત્રીજીતરફવાળાની ડેવલપર તથા બુકીંગ એજન્ટ તરીકે નીમણુંક કરેલ જે બાબતનો ડેવલપમેન્ટનો કરાર રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ સાણંદ ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીએ તારીખ – ૨૬/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધણી નંબર – ૯૯૪૬ થી નોંધાયેલ છે અને તે ડેવલપમેન્ટ કરારના આધારે કન્ફરમીંગ પક્ષકારને મજકુર યોજનામાં યુનીટોનું બાંધકામ કરવા તેમજ બાંધકામ કરવામાં આવેલા યુનીટોનું બુકીંગ લેવાના/વેચાણ આપવાના હક્કો પ્રાપ્ત થયેલા છે.

(૯) ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાની વચ્ચે કરવામાં આવેલ ડેવલપમેન્ટના આધારે ત્રીજીતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર *""RIVIERA GARDEN GREEN BUNGALOWS"* ના નામથી રહેણાંકના હેતુ માટેના યુનીટોનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

(૧૦) સદરહુ યોજના પુરી થાય ત્યાં સુંધી વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરી વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે મેળવી લેવાની છે તેમજ

સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી બાંધકામ પુર્ણ કરેલા યુનીટોના વપરાશ કરવાની પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) તથા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ પણ કન્ફરમીંગ પક્ષકારે એકતરફવાળાના નામે મેળવી આપવાનું છે.

(૧૧) સદરહુ "*"RIVIERA GARDEN GREEN BUNGALOWS"* યોજનાની ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીમાં નોંધણી નંબર – ________________________ થી નોંધાયેલ છે.

(૧૨) બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પક્ષકારના પ્રતિનીધી પાસે સદરહુ યોજના અંગેની જાણકારી મેળવવા માટે આવેલા અને સદરહુ યોજનાના તમામ પેપર્સ જેવા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા નંબર – ૬ ની નોંધો, એન. એ. ઓર્ડર, મંજુર કરવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન, કી પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેકસન પ્લાન, જમીનના ટાઈટલ્સ, વિગેરેની નકલો કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વેચાણ લેનારને આપેલ જે તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારે પોતે જાતે તથા તેમના સોલીસીટર/એડવોકેટ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરેલ/કરાવેલ છે તેમજ કન્ફરમીંગ પક્ષકાર યોજનામાં આપવામાં આવનાર કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ ની તમામ માહીતી આપેલ છે જેનાથી વેચાણ લેનાર સંપુર્ણ પણે સંતુષ્ટ હોઈ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ સાણંદના તાલુકા – સાણંદના મોજે ગામ સાણંદની સીમના એકત્રીત સીટી સરવે નંબર – ૩૬૪૭/૨ (જુના રેકર્ડ મુજબ સીટી સરવે નંબર – ૩૬૫૧/૨, ૩૬૪૮/૨, ૩૬૪૭/૨) ની જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૨ (સાણંદ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૧૪૨ +૧૪૩+૧૪૬ ની કુલ મળીને ૪૬૧૩ ચોરસ મીટરના ફાઈનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની

બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ""*RIVIERA GARDEN GREEN BUNGALOWS"* નામની યોજનામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના રો–હાઉસ/રો–બંગલોઝ નંબર – .... જેનો પ્લોટ વિસ્તાર – ....ચોરસ મીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા તેમાં આવેલ આશરે ....ચોરસ મીટર જેનું કાર્પેટ એરીયા તથા ....ચોરસ મીટર બાલ્કની એમ કુલ મળીને ....ચોરસ મીટર બીલ્ટઅપ એરીયા તથા સદરહુ યોજના રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ ઈત્યાદીની માં વપરાયેલી જમીનમાં વગર વહેચાયેલા ....ચોરસ મીટરના હક્કો સહીતની મીલકત (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મીલકતની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરા**માં એકતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે કિંમતે સદરહુ મીલકત વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

(૧૩) સદરહુ મીલકત વેચવાનો/બુકીંગ લેવાનો તેમજ તે અંગેના જરૂરી કરારો/પહોંચો આપવાનો વિગેરે કરવાના હક્ક તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર કન્ફરમીંગ પક્ષકારને એકતરફવાળા સાથે કરવામાં આવેલ રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટના આધારે પ્રાપ્ત થયેલ છે જે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટના આધારે કન્ફરમીંગ પક્ષકારે સદરહુ મીલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

(૧૪) સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં ઓવલ મટીરીયલ્સ, સાધન સામગ્રી, વિગેરેની માહિતી કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે જે માહીતીની વેચાણ લેનારે તેઓનાં આર્કીટેક – એન્જીનીયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય

નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૧૫) વેચાણ આપનારના સદરહુ યોજના/સદરહુ મીલકત પરત્વેના તમામ માલિકી હકકો અંગેની સંપુર્ણ ચકાસણી વેચાણ લેનારે કરાવી લીધા બાદ સંપુર્ણ સમજી અને વિચારીને સદરહુ મીલકત વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧૬) સદરહુ યોજનાના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકવામાં આવેલ છે તેનું પાલન તથા તે મુજબનો અમલ કન્ફરમીંગ પક્ષકારે કરવાનો છે અને તે મુજબ વર્તીને કન્ફરમીંગ પક્ષકરે સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન /કમ્લીશન સર્ટીફીકટ મેળવી આપવાનું રહેશે.

(૧૭) સદરહુ મીલકતના બાંધકામમાં કાર્પેટ એરીયા એટલે કે બાલ્કની સિવાયનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર જેમાં ઈન્ટરનલ દિવાલોનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(૧૮) વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન તેમજ વખતો વખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાનું સ્વીકારેલ છે તેમજ વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે તથા વેચાણ લેનારે આ કરારમાં નીચે જણાવ્યા મુજબની શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું તથા અમલ કરવાનું પણ સ્વીકારેલ છે અને તેથી તે તમામ હકકીકતોને આધીન રહીને વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે સદરહુ મીલકત અંગે આથી આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવા – કરાવવામાં આવેલો છે.

<u>શરતો</u>

૧. વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂા...................../– અંકે રૂા. .... પુરા**માં વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે જેમાં બાલ્કની કિંમતનો

પણ સમાવેશ થઈ ગયેલ છે તેથી તે અંગેની અલગથી કોઈ રકમ વેચાણ લેનારે આપવાની નથી.

કન્ફરમીંગ પક્ષકાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે વધુમાં નક્કી કરવામાં આવેલ છે કે સદરહુ મીલકતની ઉપર નક્કી કરવામાં આવ્યા મુજબની કિંમતના મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાના વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો નથી એટલે કે તેવી તમામ રકમ વેચાણ લેનારે કન્ફરમીંગ પક્ષકારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહી (વેચાણ કિંમત જેમ નક્કી થાય તે મુજબ ફેરફાર થશે).

૨. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂ જે મુજબના પ્લાન સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરી મંજુર કરાવેલ છે તે મુજબનું કન્ફરમીંગ પક્ષકાર બાંધકામ કરવાના છે/કરેલ છે. કોઈપણ સરકારી, સત્તા મંડળોની સુચના/ નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા કન્ફરમીંગ પક્ષકાર કરી શકશે અને તે સિવાય વેચાણ લેનારે બુકીંગ કરાવેલ મીલકતને વિપરીત રીતે અસર કરે તેવા કોઈ સુધારા, વધારા કે ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા કોઈપણ સુધારા, વધારા કે ફેરફારો કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર/કન્રફમીંગ પક્ષકારે સદરહુ યોજનાના ૨/૩ સભ્યોની અગાઉથી સંમતિ મેળવી લેવાની રહેશે.

૩. સદરહુ યોજનાના વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબનું બાંધકામ કન્ફરમીંગ પક્ષકારે તારીખ – ૩૦/૦૬/૨૦૨૪ સુંધીમાં પુર્ણ કરી યુનીટોના બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવીને તેની નકલ વેચાણ લેનારને આપવાની છે તથા મજકુર મીલકતનું પઝેશન સોંપવાનું રહેશે

તેમજ મજીયારા વિસ્તારની સોંપણી વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વેચાણ લેનારને તથા સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોને સમયસર સોંપવાની છે.

૪. સદરહુ મીલકતમાં તેમજ સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ (સ્પેસીફીકેશનમાં દર્શાવ્યા મુજબ) ની માહિતી કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે અને તે મુજબનું મટીરીયલ વિગેરે કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. જો કોઈ કારણોસર કે સંજોગોમાં તેવું મટીરીયલ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા મટીરીયલને સમાન અને અથવા તેનાથી ચઢીયાતી ગુણવત્તાવાળા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના મટીરીયલનો ઉપયોગ કન્ફરમીંગ પક્ષકારે કરવાનો રહેશે.

૫. સદરહુ મીલકતના બુકીંગ પેટે વેચાણ લેનાર પાસેથી કન્ફરમીંગ પક્ષકારે કુલ બેઝીક વેલ્યુની રકમ પૈકીની નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે રકમ મેળવેલ છે.

રકમ રૂપીયા	**વિગત**
રૂા.	**અંકે રૂા.**
રૂા.	**અંકે રૂા.**
કુલ રૂા.	**અંકે રૂા.**

એ રીતે ઉપરોકત કોષ્ટકમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમ વેચાણ લેનાર પાસેથી કન્ફરમીંગ પક્ષકારને મળેલા છે જેની પાકી પહોંચ કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વેચાણ લેનારને લખી આપેલ છે અને સદર રકમ માંથી જમીનની પેટેની રકમ કન્ફરમીંગ પક્ષકારે એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે તેમજ સદરહુ રકમ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે મજરે આપવાનું નકકી કરેલ છે જયારે સદરહુ મીલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનાર કન્ફરમીંગ પક્ષકારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થયેલા છે.

અ. વેચાણ લેનારે આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા કુલ રકમના વધુમાં વધુ ૧૦% રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે વેચાણ આપનારને ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેતી રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સમંત થાય છે.

૧. કન્ફરમીંગ પક્ષકારને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ કુલ રકમના ૩૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૨. કન્ફરમીંગ પક્ષકારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લીન્થ સુંધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૪૫% ચુકવવામાં આવશે.

૩. કન્ફરમીંગ પક્ષકારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું પોડીય્મ્સ અને સ્ટીલ્સ સહીતની સ્લેબનું બાધકામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦% ચુકવવામાં આવશે.

૪. કન્ફરમીંગ પક્ષકારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન ની દિવાલો અંદરનું પ્લોસ્ટર ફરસ, બારી બારણાનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૫. કન્ફરમીંગ પક્ષકારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન ના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુંધીની લોબીજનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૬. કન્ફરમીંગ પક્ષકારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% ચુકવવામાં આવશે.

૭. કન્ફરમીંગ પક્ષકારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફટ, પાંણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત

જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તેનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫% ચુકવવામાં આવશે.

૮. બાકીના ૫% રકમ ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેથી સદરહુ મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે યાને ૧૦૦% રકમ પુરી કરવાની રહેશે.

....

એ રીતે સદરહુ મીલકતની કુલ રકમ (શરત નંબર – ૧ માં દર્શાવેલ છે તે રકમ) બીજીતરફવાળાએ કન્ફરમીંગ પક્ષકારને ચુકવવાના રહેશે અને તે રકમ માંથી જમીનના વેચાણ અવેજની રકમ કન્ફરમીંગ પક્ષકારે એકતરફવાળાને આપવાની રહેશે.

૬. ઉપરોકત રકમ ચુકવ્યા બાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેનારે વાપરવાનો હકક રહેશે, તેમજ સદરહુ યોજનાની રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટો ઈત્યાદીમાં વપરાયેલી વગર વહેચાયેલી જમીનની વહેંચણી કરીને અલગથી જમીન માંગવાનો કે મેળવવાનો વેચાણ લેનારને કોઈ જ હકક કે અધિકાર નથી કે રહેશે નહી અને તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

૭. સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારે ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા–કરાવવાનો છે અને તે પ્રમાણે વર્તવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૮. સરદહુ યોજનાની કોમન ફેસેલીટીઝ/કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય મેમ્બર્સને અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે સહીયારો કરવા –કરાવવાનો છે.

૯. સદરહુ યોજનામાં જે મેમ્બરે જે યુનીટ બુક કરાવેલ/વેચાણ રાખેલ હોય તે યુનીટના આગળના ભાગે અને સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોને અડચણ કે અંતરાય ન થાય તેવી રીતે એક લાઈનમાં પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે.

૧૦. વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત **૮૩૦૩.૪૦** ચોરસ મીટર છે અને વેચાણ આપનારે વિકાસ નીયમ ૩ વિનીયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી ઉપર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાગ મેળવીને **૫૪૮૧.૦૯** ચોરસ મીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. વેચાણ આપનારે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૫૪૮૧.૦૯** ચોરસ મીટરનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને વેચાણ આપનારે કરવાના રો–હાઉસ/રો–બંગલોઝના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત વેચાણ આપનારને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મીલકત ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

<u>વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વેચાણ લેનારને જણાવ્યા મુજબની ખાત્રી આપે છે કે......</u>

૧. સદરહુ યોજના જે જમીન ઉપર આવેલ છે તે જમીનનાં વેચાણ આપનાર ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો ધરાવે છે તેમજ મજકુર જમીન ઉપર સદરહુ યોજનાના ડેવલપમેન્ટ અંગેની કામગીરી કરવા અંગેના જરૂરી હકકો પણ વેચાણ આપનારે

કન્ફરમીંગ પક્ષકારને આપેલા છે તેમજ મજકુર જમીન/સદરહુ યોજનાનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પણ વેચાણ આપનાર ધરાવે છે.

૨. સદરહુ યોજનાનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસેથી કાયદેસર હકકો અને મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે તેમજ સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા વખતો વખત જરૂર હોય તેવી મંજુરીઓ પણ વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર મેળવશે.

૩. મજકુર જમીન ઉપર આજની તારીખે કોઈપણ ઓથોરીટી સમક્ષ કે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ અરજી, દાવાદુવી ન્યાય નિર્ણિત માટે પેન્ડીંગ નથી.

૪. મજકુર જમીન તથા મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવામાં આવેલ યોજના અંગે વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે કાયદાની તમામ પ્રક્રિયાઓને અનુસરીને જ સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી જરૂરી મંજરીઓ/ પરવાનગી અન પરમીશનો મેળવેલ છે જે આજની તારીખે માન્ય અને ચાલુ છે. મજકુર જમીન તથા મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે હવે પછી સક્ષસ સત્તા મંડળ પાસેથી જે કોઈ જરૂરી મંજુરીઓ /પરવાનગી/ અને પરમીશનો મેળવવાની જરૂીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગી અને પરમીશનો વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે કાયદેસર તમામ પ્રક્રીયાઓને અનુસરીને જ મેળવવાની છે અને રહેશે, તેમજ મજીયારા વિસ્તાર સંબંધે વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે તમામ લાગુ પડતા કાયદારોનું પાલન કરેલુ છે અને પાલન કરતા રહેશે.

૫. સદરહુ મીલકત અંગે આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવાનો વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર અધિકાર ધરાવે છે તેમજ વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલી નથી કે જેનાથી વેચાણ લેનારના હકકો, અધિકારો અને હીતને કોઈ હાની પહોંચે.

૬. મજકુર જમીન તથા તેની ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે અન્ય કોઈ વ્યકિત સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર કે કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ ગોઠવણ કરેલ નથી કે જેનાથી આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળના સદરહુ મીલકત પરત્વેનાં વેચાણ લેનારના હકકોને કોઈપણ રીતે વિપરીત અસર પહોંચે.

૭. સરદહુ મીલકત અંગેઆ વેચાણ બાનાખતના કરાર કરવા સદરહુ મીલકતનું વેચાણ કરવા માટે વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૮. મજકુર જમીન અંગે કે મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારને સરકારશ્રી તરફથી અને અથવા કોઈ સ્થાનીક સંસ્થા અને અથવા સત્તા મંડળ તરફથી અને અથવા કોઈ કાયદા કાનુન હેઠળ અને અથવા સરકારી વટહુકમ / આદેશ હેઠળ અને અથવા કોઈ જાહેરનામાં હેઠળ નોટીસ મળેલી નથી કે બજાવવામાં આવેલી નથી.

૯. વેચાણ લેનાર પાસેથી સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની ચુકતે રકમ સ્વીકારીને વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપે અને સદરહુ મીલકતનો વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર વેચાણ લેનારને માલીકી હકકે ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપે ત્યારબાદ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં જોખમી/જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારના કોઈપણ પ્રકારના સામાન રાખવાના નથી, તેમજ અતિશય ભારે વજનનાં સામાન પણ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમજ સંબંધીત/સ્થાનીક / અન્ય સત્તા મંડળને વાંધો હોય તેવા તમામ સામાન પણ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમ

છતા વેચાણ લેનાર તે પ્રમાણે ના વર્તે તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે, રહેશે અને ગણાશે, તેમજ વેચાણ લેનારની કસુર અને અથવા નિષ્કાંળજીના કારણે જો કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કોઈને પણ થાય તો તે અંગેની જવાબદારી પણ વેચાણ લેનારની છે રહેશે અને ગણાશે તેમજ સદરહુ યોજનામાં રો–હાઉસ/રો–બંગલોઝનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે જેથી યુનીટો વચ્ચેની કોમન દિવાલને નુકશાન થયા તેવુ કોઈપણ કાર્ય/કૃત્ય વેચાણ લેનારે કરવાનું નથી અને કરવામાં આવશે તો તેથી કરીને જે કોઈ ખર્ચ કે નુકશાન થાય તો તે વેચાણ લેનારે ભોગવવાનું રહેશે.

૧૦. સદરહુ યોજનામાં/સરદહુ મીલકતમાં વિજળી, પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા સીકયુરીટી ડીપોઝીટની (જામીનગીરી થાપણ) રકમ માંગવામાં આવે તો તેવે વખતે તે અંગેની રજુઆત કન્ફરમીંગ પક્ષકાર વેચાણ લેનારે કરે તે તારીખથી દિન પંદર (૧૫) પુરા સુધીના તેવી રકમ પૈકી સદરહુ મીલકતના વરાડે આવતી રકમ વેચાણ લેનારે કન્ફરમીંગ પક્ષકારને આપવાની રહેશે, તમેજ ભવિષ્યમાં તે અંગેની કોઈપણ વધારાની રકમ ભરવાની આવે તો તેવે વખતે પણ સરદહુ મીલકતના વરાડે થતી રકમ વેચાણ લેનારે કન્ફરમીંગ પક્ષકારને આપવાની રહેશે.

૧૧. આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળ સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લનાર કન્ફરમીંગ પક્ષકારને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુંધી સદરહુ મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ, ભાડે, પેટા ભાડે, કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈને વેચાણ લેનાર તબદીલ કરી શકશે નહી કે પોતાના અંગત લાભ કે હીત માટે સદરહુ મીલકતની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

૧૨. સદરહુ યોજનામાં જે કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે તેના મેન્ટેનન્સ સારૂ સોસાયટી/સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનારે તેવી સોસાયટીમાં ફરજીયાત મેમ્બર્સ તરીકે દાખલ થવાનુ રહેશે, તેમજ સદરહુ કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝના મેન્ટેનન્સ સારૂ મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટ ખોલવાનું રહેશે અને સદરહુ યોજનાના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળીને કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝમાં મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટમાં ડીપોઝીટ તરીકે જમા કરાવવાની રહેશે, અને સદરહુ સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળીને જે નીતિ નીયમો નકકી કરે તે પ્રમાણે વેચાણ લેનારે વર્તવાનું રહેશે, અને તે પ્રમાણે વર્તવાની વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૧૩. ઉપર જણાવ્યા મુજબ મેન્ટેનન્સ સારૂ સોસાયટી/સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની કાર્યવાહી અંગે, તેમજ તેની આનુસંગીક લખાણો તૈયાર કરવા વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારના કાયદા શાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાઈક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ વિગેરે ગણીને વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારને અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૪. આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ સદરહુ મીલકતની જે વેચાણ કિંમત નકકી કરવામાં આવેલ છે તે મુજબની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનારે કન્ફરમીંગ પક્ષકારને ચુકવી આપવાનું સ્વીકારેલ છે, પરંતુ જો વેચાણ લેનાર તેવી રકમ નકકી કરવામાં આવેલ સમયે કન્ફરમીંગ પક્ષકારને ચુકવી આપે અને તેવી કસુર વેચાણ લેનાર કરે તો તેવે વખતે વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર આ કરારનો એકતરફી અંત લાવવા/ એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી તેમજ વેચાણ લેનાર વેચાણ

આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહી તેમ છતા જો કરે –કરાવે તો તે તમામ આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં નકકી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે (વેચાણ લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળો ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં વેચાણ લેનારના ભાગમાં વરાડે આવતા હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

૧૫. વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારનો અંત લાવવા /સમાપ્ત કરવા ઈચ્છા ધરાવતા હોય તો તેવે વખતે વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારની કઈ શરતના ભંગ બદલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરવા ઈચ્છા ધરાવે તે હક્કીકત જણાવતી નોટીસ વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વેચાણ લેનારને પંદર (૧૫) દિવસની સમય મર્યાદાને આધીન વેચાણ લેનારે પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. પોષ્ટથી મોકલી આપવાની રહેશે, તેમજ વેચાણ લેનારે આપેલા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપર પણ વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે તેવી નોટીસ વેચાણ લેનારને મોકલવાની રહેશે. જો વેચાણ લેનાર સદરહુ નોટીસના સમય માર્યાદામાં કરેલ શરત ભંગ અંગે સુધારો ના કરે/તેવી શરત પ્રમાણે ના વર્તે તો તેવે વખતે નોટીસ સમય પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર સદરહુ મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર એકતરફી રદ કરવા/સમાપ્ત કરવા હકકદાર છે અને રહેશે.

૧૬. ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર સદરહુ મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તો તેવે વખતે વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તે તારીખથી ત્રીસ (૩૦) દિવસની અંદર

	વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજના જે હપ્તાની રકમ કન્ફરમીંગ પક્ષકારને ચુકવેલી હોય તે હપ્તાની રકમ પૈકીની બાનાપેટે ચુકવેલ રકમના ૯.૫૦% રકમ કાપીને બાકીની રકમ કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વેચાણ લેનારને રીફંડ કરવાની રહેશે.
૧૭.	આ કરારથી નકકી કરવામાં આવેલ અને આ બાનાખતમાં અગાઉ દર્શાવેલ શીડયુલ મુજબ વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને અગર સદરહુ મીલકતના બાકીના અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ર (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતુ વ્યાજ કન્ફરમીંગ પક્ષકારે ચુકવવાનું રહેશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારનો રહેશે અને ઉપરોકત સમય મર્યાદામાં પેમેન્ટ ન આવે તો તેવા સંજોગોમાં બુકીંગ કેન્સલ કરવાનું થશે અને આ કરાર રદ થયેલ ગણાશે અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મીલકતની કુલ કિંમતના બાનાપેટે ચુકવેલ ૯.૫૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.
૧૮.	સદરહુ યોજનાનું બી.યુ. પરમશીન મળેથી ૭ દિવસમાં કન્ફરમીંગ પક્ષકારે તે અંગેની મૈાખીક કે લેખીતમાં બીજીતરફવાળાને જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ બીજીતરફવાળાએ ૩ મહીનાની અંદર સદર યુનીટની બાકીની ચુકતે હીસાબની રકમ ચુકવીને એકતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો સદર નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં બીજીતરફવાળા કસુર કે આનાકાની કરે તો ત્યાં સુધી સદર યુનીટનો કબજો એકતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર પાસે રહેશે અને તેમાં બીજીતરફવાળા તેટલા સમય માટેનો તેને લાગુ પડતા નીભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ કન્ફરમીંગ પક્ષકારને ચુકવી આપવા માટે જવાબદાર રેહેશે, જે બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખતની કબુલ કરો છો.

૧૯. બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી કન્ફરમીંગ પક્ષકાર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીતમાં નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને વેચાણ લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવાતો પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં કન્ફરમીંગ પક્ષકારે બીજીતરફવાળા પાસેથી સદરહુ મીલકતના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવીને એકતરફવાળા તથા કન્ફરમીંગ પક્ષકારે બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૦. સદરહુ યોજનાના યુનીટો અંગે બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવી ગયા બાદ મજકુર જમીન ઉપર એડીસનલ એફએસઆઈ, બાકી રહેતી એફએસઆઈ, તથા સદરહુ

યોજનાના ટેરેસ રાઈટ ઉપર વેચાણ આપનારનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, અધિકાર રહેશે નહી.

૨૧. **બીજીતરફવાળા યુનીટનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો –**

કન્ફરમીંગ પક્ષકાર તરફથી સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવવા અંગેની જાણ કરવામાં આવ્યાથી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા આ લેખમાં અગાઉ દર્શાવેલી સમયમર્યાદામાં સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવવામાં નીષ્ફળ જાય અને સદરહુ મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહુ મીલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૨૨. બીજીતરફવાળા કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકારના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો કન્ફરમીંગ પક્ષકારે શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન કન્ફમીંગ પક્ષકાર પાસેથી ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે કન્ફરમીંગ પક્ષકારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે

અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એકતરફવાળા/કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ દીવાલોમાં ભેજ આવવો નાની મોટી તીરાડ નીકળવી/પડવી તે સામાન્ય બાબત હોવાથી તેમજ તે એકતરફવાળાની ખામીને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ પરીસ્થીતી ન હોવાથી તેવા સંજોગોમાં એકરફવાળા/કન્ફર્મીંગ પક્ષકારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

૨૩. **બિલ્ડીગને નુકશાન –**

૧. જો બીજીતરફવાળા ધ્વારા યુનીટના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે યુનીટના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબડુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકારને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુરા, આગ, વાવાઝોડુ, વીજળી પડવી વિગેરેના કારણે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે યુનીટને કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગ નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર

જવાબદાર રહેશે નહી આથી એતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨૪. **આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ –**

૧. જો બીજીતરફવાળા વેલ્ડીંગકામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરવા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગના આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એકતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકારને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી આથી એતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજીતરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનુ ઈન્સ્ટોલેશન તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજીતરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા કન્ફરમીંગ પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજીતરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું છે.

૨૫. એકતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે આ કરાર અગાઉ દર્શાવેલ મુદતમાં સદરહુ મીલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે પરંતુ કુદરતી આપતી જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ, વિગેરે જેવી કોઈપણ પ્રકારની આપત્તિ ને કારણે કન્ફરમીંગ પક્ષકાર ધ્વારા સદરહુ સ્કીમનું કામ પુર્ણ કરવામાં

વિલંબ થાય તો પઝેશન આપવાની મુદતમા આપોઆપ વધારો થશે જે બીજીતરફવાળા – વેચાણ લેનારે કબુલ અને માન્ય રાખવાનુ છે અને રહેશે.

૨૬. સદરહુ મીલકત અંગે નકકી કરવામાં આવેલ રકમો ચુકતે ભરપાઈ કરવામાં આવે તો એકતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર ધ્વારા તમો બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનું પઝેશન આ લેખમાં અગાઉ દર્શાવેલ મુદતમાં આપવાનું રહેશે પરંતુ સદરહુ મીલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવવામાં વિલંબ થાય તો પઝેશન આપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે તમો બીજીતરફવાળાએ કબુલ અને માન્ય રાખવાનો છે અને રહેશે.

૨૭. સદરહુ મીલકત નકકી કરેલ મુદતમાં પઝેશન આપવામાં ઉપરોકત જણાવેલ કારણ સિવાય અમો એકતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકારને લીધે પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતુ વ્યાજ કન્ફરમીંગ પક્ષકારે ચુકવવાનું રહેશે.

૨૮. સદરહુ મીલકત/ સદરહુ બીલ્ડીંગની બી.યુ. પરમીશન /કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાપણત્ર આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કોઈપણ ફેરફાર થયો હોય તો વેચાણ લેનારે તેની માપણી કરાવી તેવા વધારાના કારપેટ એરીયાની રકમ કન્ફરમીંગ પક્ષકારને ચુકવી આપવાની રહેશે કારપેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઈશે નહી, તેમજ માપણી કરાવતા કારપેટ એરીયામાં સંજોગોવશાત ઘટાડો થયા તો તેવી ઘટાડાના કારપેટ એરીયાની જે રકમ થાય તે રકમ કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે અને તેવી પરત કરવામાં આવતી રકમ ઉપર છેલ્લુ પેમેન્ટ કરેલ તારીખથી રકમ પરત કરવામાં આવતી રકમની તારીખ સુંધીના સમયગાળા માટે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ

(MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતુ વ્યાજ કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વેચાણ લેનારને ચુકવવાનું રહેશે.

૨૯. એકતરફવાળા/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે સદરહુ મીલકત/સદરહુ જમીન ઉપર કોઈપણ બેંક, નાણાકીય સંસ્થા, પેઢી, ફાઈનાન્સીયલ કંપની ઈત્યાદી માંથી કોઈપણ પ્રકારે લોન/ધીરાણ લીધેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત/સદરહુ જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી પોષાકી કે તેવો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો ઈત્યાદી કાંઈ રહેલો સમાયેલો કે પોસાતો નથી તેમજ સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળાએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈનો હકક, દર, દાવો, અલાખો કે હીત, સંબંધ, પોષાતો નથી, તેમજ સદરહુ મીલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીગ્સ ચાલતા નથી. સદર મીલકત સંપુર્ણ બોજા રહીત અને "ના" કરજી છે તેમજ સદર મીલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી યાને સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેવી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપેલ છે.

તેમજ વેચાણ આપનાર તથા કન્ફરમીંગ પક્ષકારે તેવી પાકી ખાત્રી ને બાંહેધરી આપે છે કે આ મજકુર મીલકત વેચાણ લેનારને એલોટ કર્યા પછી વેચાણ આપનાર તથા કન્ફરમીંગ પક્ષકાર મજકુર મીલકત કોઈપણ વ્યકિત, પેઢી, સંસ્થા બેંક ઈત્યાદી પાસે ગીરો/મોર્ગેજ કરીને/બોજો ઉભો કરીને રકમ મેળવશે નહી.

૩૦. સદરહુ મીકલતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે કન્ફરમીંગ પક્ષકારે વેચાણ લેનાર પાસેથી સદરહુ મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારીને ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન વેચાણ લેનારે સોંપવાનો છે.

૩૧. સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લેનાર કન્ફરમીંગ પક્ષકારને ચુકવી આપે તેમ છતા વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનાર સ્પેશીફીક પરફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર રહેશે.

૩૨. સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારના આધારે વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

૩૩. સદરહુ મીલકત અંગેના સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓના જે કોઈ વેરાઓ ભરવાના આવે છે તે તમામ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના વેચાણ આપનારે ભરવાના છે, અને સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તેવા વેરાઓ વેચાણ લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

૩૪. સદરહુ મીલકતની ઉપર નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની બેઝીક કિંમતમાં મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધ સરકારી, તથા સ્થાનીક સંસ્થાના વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો નથી (કિંમત નકકી થાય તે મુજબ).

૩૫. સદરહુ યોજનાના યુનીટોના બહારના એલીવેશનમાં કે રંગ રોગાનમાં કે મજકુર મીલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ લેનાર કયારેય પણ કરવા–કરાવવા હકકદાર રહેશે નહી તેમ વેચાણ લેનારે સ્વીકારેલ હોવાથી જ મજકુર મીલકત વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે તેમજ વેચાણ લેનારે બહારના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો શેડ બનાવતા પહેલા બિલ્ડર/સોસાયટીની અગાઉ પરમીશન લેવાની રહેશે.

૩૬. આ વેચાણના બનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતોનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુ જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે, પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દનાં એક કરતા વધારે અર્થ થતા હોય છે અને તેથી તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણના બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતોનો અર્થ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનુ નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને રદ ગણવાનું, સમજવાનું તથા માનવાનું છે.

૩૭. આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી થયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે આ કરારના પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તથા ગણવાનો છે અને રહેશે.

૩૮. અગર ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વિવાદ ઉભા થશે તો તમામ પક્ષકારોએ કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ)

અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયોની જોગવાઈ હેઠળ તેને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (RERA) ઓફીસમાં મોકલવાના રહેશે.

૩૯. આ વેચાણના બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

૪૦. સદરહુ કરારની કોઈ જોગવાઈ કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અંતર્ગત અવ્યવસ્થિત અથવા સમલક્ષમ હશો તો તેવી જોગવાઈને સુધારેલ અથવા રદબાતલ ગણાશે અને જયાં સુધી કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશનને લાગે વળગે છે ત્યાં સુંધી તેવી જોગવાઈઓ સદરહુ કરારને માન્ય નહી ગણાય અને સદરહુ કરારના અમલ સમયે બાકીની જોગવાઈઓ અને રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન માન્ય અને અમલ કરવા યોગ્ય રહેશે.

૪૧. વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારે તથા વેચાણ લેનારને બજાવવાની તમામ નોટીસો રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. પોસ્ટથી/ઈ મેઈલથી / અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારના દર્શાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

૪૨. સદરહુ મીલકત અંગેના સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારનું જે નામ સરનામુ આપવામાં આવેલ છે તેમાં આ કરાર દરમીયાન કોઈ ફેરફાર થાય તો તે વેચાણ આપનાર/કન્ફરમીંગ પક્ષકારને જણાવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે અને તેમ કરવામાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુક કરવામાં આવેશે તો જુના સરનામે મોકલેલ નોટીસ, સંદેશા, પત્રો, વિગેરે વેચાણ લેનારને મળી ગયા બરોબર ગણાશે.

૪૩. આ વેચાણના બાનાખતના કરારની તેમજ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટેશન ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ, વિગેરે તમામ ....એ ભોગવેલ છે તથા ભોગવવાના રહેશે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ સાણંદના તાલુકા – સાણંદના મોજે ગામ સાણંદની સીમના એકત્રીત સીટી સરવે નંબર – ૩૬૪૭/ર (જુના રેકર્ડ મુજબ સીટી સરવે નંબર – ૩૬૫૧/ર, ૩૬૪૮/ર, ૩૬૪૭/ર) ની જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ર (સાણંદ) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૧૪ર +૧૪૩+૧૪૬ ની કુલ મળીને ૪૬૧૩ ચોરસ મીટરના ફાઈનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ *"RIVIERA GARDEN GREEN BUNGALOWS"* ના રો–હાઉસ/રો–બંગલોઝ નંબર – .... જેનો પ્લોટ વિસ્તાર – ....ચોરસ મીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા તેમાં આવેલ આશરે ....ચોરસ મીટર જેનું કાર્પેટ એરીયા તથા ....ચોરસ મીટર બાલ્કની એમ કુલ મળીને ....ચોરસ મીટર બીલ્ટઅપ એરીયા તથા સદરહુ યોજના રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ ઈત્યાદીની માં વપરાયેલી જમીનમાં વગર વહેચાયેલા ....ચોરસ મીટરના હક્કો સહીતની મીલકત તેના ખુંટચારની વિગત...

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

ઉપર મુજબનો કરાર તમામ પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર

બિનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે તમામ પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ – અમદાવાદ

તારીખ –

એકતરફવાળા – લખી આપનારઃ–

કન્ફરમીંગ પક્ષકાર –

સાક્ષી –

(૧) ------------------------

(૨) ------------------------

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ નીચે મુજબ છે.

એકતરફવાળા – લખી આપનાર:–

-- --------------

(૧) **વાઘેલા જયેન્દ્રસિંહ ઘેલુભા** ની સહી ફોટો તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન

-- --------------

(૨) **મનુભાઈ વજુભાઈ વાઘેલા** ની સહી ફોટો તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન

બીજીતરફવાળા – લખાવી લેનાર:–

-- --------------

ની સહી ફોટો તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન

કન્ફરમીંગ પક્ષકાર –

-- --------------

"RIVIERA DEVELOPER" એ નામની ભાગીદારી પેઢી ેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર તરીકે **શ્રી દર્શીત હર્ષદ શાહ** ની સહી ફોટો તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન