વેચાણ બાનાખત

એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર :–

શ્રી કમલમ્ બિલ્ડકોન નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર ભાગીદારી પેઢીનો રજી નં. GUJVA200928 (પાન કાર્ડ નં. ADXFS3333G)

(૧) ધ્રુમિલ રાજેન્દ્રકુમાર પટેલ, ઉ.વ.આ. ૩૫, ધંધો. વેપાર,
(આધાર કાર્ડ નં. ૭૫૮૪ ૬૮૫૪ ૫૩૯૪)

(૨) ગૌતમ પટેલ, ઉ.વ.આ. ૩૨, ધંધો. વેપાર,
(આધાર કાર્ડ નં. ૮૪૯૨ ૮૦૨૭ ૧૫૦૩)

(૩) ભાવેશકુમાર કાન્તીભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ. ૪૦, ધંધો. વેપાર,
(આધાર કાર્ડ નં. ૫૪૫૯ ૦૩૦૮ ૮૫૯૧)

તમામ રહે. વિદ્યાનગર, ઠે. પુષ્પરાજ બંગલો, શાંતાબા ગાર્ડન પાસે,તા.જી.આણંદના...
મો. ૯૯૭૮૦ ૯૯૪૪૪ તે એક પક્ષવાળા...

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં અમો એક તરફવાળા અગર " વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં " સદરહું વેચાણ આપનાર " ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો,ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેકરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનાર :–

.... ઉ.વ. .... ધંધો .... રહેવાસી...........
ઠે...તા.................જી...............
(પાન કાર્ડ નં. A.....................) **(આધાર કાર્ડ નં. ....)**

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત માં "તમો", "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહું વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત,

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ **વિદ્યાનગર** તા.જી.આણંદની સીમના **સીટી સર્વે નં. ૧૧૫૯,** જેનો વલ્લભ વિદ્યાનગર નગરપાલીકાના રેકર્ડ મુજબ **પ્લોટ નં. ૫૬૨ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૨૨.૧૬ ચો.મી,** વાળો પ્લોટ ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " પ્રોજેકટ જમીન " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન " પરિશિષ્ટ–૧" માં કરવમાં આવેલી છે.

(બી) **સીટી સર્વે નં.૧૧૫૯,જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૨૨.૧૬ ચો.મી.**ના ક્ષેત્રફળની જમીન અમો વેચાણ આપનારાએ એટલે કે એક તરફવાળાએ સદર **સીટી સર્વે નં.૧૧૫૯, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૨૨.૧૬ ચો.મી.** જમીનના માલિક કેતનકુમાર ડાહયાભાઈ પટેલ પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એક તરફવાળા **શ્રી કમલમ્ બિલ્ડકોન નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર (૧) ધ્રુમિલ રાજેન્દ્રકુમાર પટેલ, (૨) ગૌતમ પટેલ, (૩) ભાવેશકુમાર કાન્તીભાઈ પટેલ,** ને વેચાણ આપેલી છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ આણંદ ના સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તા.૦૮/૦૭/૨૦૧૯ ના

રોજ અનુક્રમ નં. ૭૯૭૬ ઉપર નોંધવવામાં આવેલો છે. તે અંગે રેવન્યુ સર્વે રેકર્ડમાં તા.૧૦/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ એન્ટ્રી નં. ૧૨૭૭૮ થી પાડવામાં આવેલી છે જે તા.૦૬/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત થતા અમો એક પક્ષવાળા ના નામ સીટી સર્વે રેકર્ડે ચઢેલ છે.

(સી) **સીટી સર્વે નં.૧૧૫૯,જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૨૨.૧૬ ચો.મી.** જમીનમાં વાણિજય હેતુ સારૂ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની મંજુરી કલેકટરશ્રી, આણંદનાએ તેમના હુકમથી આપેલી છે. જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

સદરહું પ્રોજેકટવાળી જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબશ્રી આણંદના હુકમ નં. જમન–૧/ એન.એન/ ૬૫(એ)–૬૭/ એસ.આર./ ૪૫/ ૨૦૧૯ – ૨૦૨૦/વશી/૨૭૯૯ થી ૨૮૦૮ તા.૧૬/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે.

(ડી) **સીટી સર્વે નં.૧૧૫૯,જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૨૨.૧૬ ચો.મી.** વાળી જમીનના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમાં બાંધકામ કરવાના પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, સદરહુ પ્રોજેકટ વાળી જમીન ઉપર લે– આઉટ તથા વિકાસ પરવાનગી આણંદ– વલ્લભ વિદ્યાનગર – કરમસદ , શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ આણંદના પત્ર નં. અવકુડા/લે.આઉટ/વિ.પ./વશી/૨૦૪ તા.૧૭/૦૨/૨૦૨૦ આપવામાં આવેલ છે.

(ઈ) સદરહું પ્રોજેકટ જમીન એક તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે. અને તેમાં " **KAMALAM ELITE** " ના નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનુ છે. (જેના હવે પછી આ લેખમાં " સદરહું પ્રોજેકટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહુ પ્રોજેકટમાં " **KAMALAM ELITE** " સ્કીમમાં દુકાનો તથા ઓફીસો મળી **કુલ. ૪૪** યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનુ છે. / રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે " એનેક્ષ્ચર–એ" થી જોડેલી છે.

(એફ) સદરહું " **KAMALAM ELITE** " પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું "એકટ" 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 સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી,અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું "ઓથોરીટી"તરીકે વર્ણવેલ છે)નાએ તારીખ .... ના રોજના નોંધણી નંબર .... થી આપેલુ છે.જેની નકલ આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–બી"** થી જોડેલી છે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો એક તરફવાળાએં " **KAMALAM ELITE** " સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તેં " **કમલમ્ ઈલાઈટ** " પ્રોજેટકટમાં આવેલ **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાન નંબર** .... ની આશરે............ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની મિલકત તથા " **KAMALAM ELITE** " પ્રોજેકટની જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... ચો.મી.જમીન સહીતની દુકાન વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલકતે હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " સદરહુ મિલકત " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરૂ વર્ણન " પરિશિષ્ટ–૨" માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ મિલકતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

———————————————————————————————————

દુકાનનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ
(ચોરસ મીટરમાં)
દુકાન નંબર – .... ચો.મી.

(એચ) આ વેચાણ બાનાખત નોંધણી કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો બીનખેતીની મંજુરી જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ ટાઈટ કલીયર સર્ટીફીકેટ વિગેરે ની નકલો આપી દીધેલી છે. અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસેલી છે. અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ '' **KAMALAM ELITE** '' પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા સામે તમો બીજા તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી. અને તેમાં તમારી સંમતી છે.

(આઈ) સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલકત ખરીદવા સારૂ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાધાટો બાદ સદરહું દુકાન અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનુ નકકી કરેલુ છે. જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ. અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજુતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

(જે) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટરની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ૧૪૭૯.૮૮ ચો.મી છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતાં ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધાર.લી એફ.એસ.આઈ (F S I – FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ ની ચૂકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવીને ૧૪૭૯.૮૮ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટ ની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૪૫૯.૨૫ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે. અને એલોટીએ, સૂચિત ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાનાં અપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો લાભ ફકત પ્રમોટરે મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહું અપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(કે) પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ મળવા પાત્ર થાય તો બંકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટમાં ૨/૩ અલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ –૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાર બાદ ભવિષ્યની (F S I – FLOOR SPACE INDEX) '' એસોસીએશન ઓફ અલોટીની'' એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

શરતો અને સમજુતીઓ

(૧) બાનાખતની શરતો – સમજુતીઓનું વિગતવાર વર્ણન :– આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નકકી થયેલી શરતો અને સમજુતીઓનુ વર્ણન નીચે મુજબ છે. અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલુ અને સમજેલુ છે. અને તેમાં તેઓ સંમતી આપે છે.

(૨) યુનીટના વેચાણ અવેજની વિગત :–

(૨.૧) **" KAMALAM ELITE "** પ્રોજેકટમાં આવેલા **ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દુકાન નંબર** .... નું ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચો.મી. તથા **" KAMALAM ELITE "** પ્રોજેકટવાળી જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલી હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન, તે રીતની મિલકત (જેને હવે પછી આ લેખમાં સરદહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનુ વેચાણ રાખનારે નકકી કરેલુ છે. આ **" KAMALAM ELITE "** સ્કીમનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલુ છે. આ યુનીટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી " એનેક્ષ્ચર–સી" થી બતાવેલ છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલકતની કિંમત કુલ રૂા.................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા. નકકી કરેલી છે. તથા વેચાણ રાખનારે તે કિંમતે અમારી પાસેથી તે સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલુ છે. જે વેચાણ કિંમત બંને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર છે. આ કિંમતમાં દુકાનની કારપેટ એરીયાની મિલકત તથા સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી હકકોની સ્કીમનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોનુ વર્ણન " પરિશિષ્ટ–૩" માં કરવામાં આવેલુ છે.

(૨.૩) આ બાનાખતના બાનામાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને રૂા.................. /– અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત :–

ક્રમ બેન્કનું નામ તથા શાખા ચેક / આર.ટી.જી.એસ./ડી.ડી./ચેક/ આર.ટી.જી.એસ./ડી.ડી. રકમ (રૂપિયા) એન.ઈ.એફ.ટી ની તારીખ એન.ઈ.એફ.ટી. નો નંબર

રૂા............./– અંકે રૂપિયા ....પુરાનો ચેક/ડ્રાફટ નં. ___________.
.................બેંક .... શાખાનો તા. / /૨૦૧૯ ના રોજનો
શ્રી કમલમ્ બિલ્ડકોન ના નામનો મળેલ છે.

કુલ રૂા........................... /–

આ સમજુતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલાં,અલોટીએ (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦ જેટલી) રૂા. .... (ફકત રૂપિયા ....) ની રકમ અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી–ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા........... (ફકત રૂપિયા ....) નીચે જણાવેલી રીતે,પ્રમોટર ચુકવવા આથી કબુલ થાય છે.

સમજુતીનો અમલ થયા પછી,(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) રૂા........./– (................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લિંથ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) રૂા......../– (...........)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) રૂા......../– (...........)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ દિવાલો,અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસંબંધી (ફ્લોરીંગ), બારણાં અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રૂા......../– (...........)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના ફલોર લેવલ સુધીના સેનિટરી, ફીટીંગ્સ,સીડી,લિફ્ટ લેવલ,લોબીની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રૂા......../– (...........)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલિવેશન,વોટર પ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રૂા......../– (...........)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

લીફ્ટ,પાણીના પંપ,ઈલેકટ્રીક ફિટીંગ્સ,ઈલેકટ્રો,મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ,પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ,પ્લિન્થ પ્રોટેકશન, સંબંધિત વિસ્તારમાં ફર સબંધીની કામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની વેચાણની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫% જેટલી) રૂા......../– (...........)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી,એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂા../–(...........)

એ રીતના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા........................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા. તમોએ અમોને ઉપરોકત વિગતે ચુકવેલા છે, જે અમો એક તરફવાળાને મળેલ છે. અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ. તથા તેની ચુકવણી જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિમત માં મજરે આપવાની છે.

(૨.૪) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવવાની છે. આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાખતની મહત્વની છે. આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાતખની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે. અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રકટર છે.

રકમ	ચુકવણીની તારીખ
રૂા................ /–	તારીખ.................
––––––––––	
કુલ રૂા................../–	

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે. કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર ધ્વારા વખતો વખતો જે 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 મિલકત અંગેના તમામ ટેક્ષ જેવા કે સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જી.એસ.ટી. સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે

તમામ વેચાણ આપનાર ધ્વારા માંગણી થયેલી દિન – ૭ માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિમત આપણે પક્ષકારોએ નકકી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી / સરકાર ધ્વારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર ધ્વારા એડીશનલ ફીક્ષ્ચરર્સ / ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલો સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ષ્ચર્સ / ફેસીલીટીમાં શિવાય) ફેરફાર કરવવામાં આવે અને તે સમયે એક તરફવાળા ધ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ ,ચાર્જ, ખર્ચ , વિગેરે એક તરફવાળાને / લોકલ બોડી / સરકારને ચુકવવા બીજી તરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે. અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફીકેશન/ ઓર્ડર / રેગ્લુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એક તરફવાળાએ તેની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તાઓમાં સમયસર ચુકવી આપવાની છે. અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એક તરફવાળા ધ્વારા બીજી તરફવાળાને ઈન્ટીમેશન/ નોટીસ આપ્યેથી દિન – ૭ (સાત) માં ચુકવી આપવાની છે. અને રહેશે.

(૨.૮) બીજી તરફવાળા આથી સંમતી આપે છે. કે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નકકી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે. અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે. અને તે ચુકવવામાંજો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એક તરફવાળા નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજી તરફવાળા ધ્વારા ચુકવાયેલી કોઈપણ રકમ એક તરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે લઈને એકજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે બીજી તરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી.

(૨.૧૦) સદરહુ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/ અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે ચુકવવામાં જો બીજી તરફવાળા કસુર કરશે તો એક તરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ / અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરેની રકમ બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એકજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ,વેરા,ખર્ચ વીગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

(૨.૧૧) સદરહું મિલકતના કારપેટ એરીયામાં ત્રણ – ૩ % સુધી જો કોઈ ફેરફાર હકે તો તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમાં બીજી તરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે , તો બીજી તરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર **(એમ.સી.એલ.આર.+ ૨%)** વ્યાજ સહીત એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાની છે. અને રહેશે.

(૨.૧૨) પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૫ સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જે પ્રયોજક નિયત તારીખ સુધીમાં તેઓના અથવા તેમના એજંટોના નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા ઈનકાર કરે તો પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળવનારાની માંગણી ઉપર એપાર્ટમેન્ટ સંદર્ભે તેઓએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખથી પ્રયોજકે રકમ સ્વીકારેલ હોય ત્યારથી તે રકમો અને રે.રા. એકટમાં દર્શાવેલ દર

મુજબ વ્યાજ (એમ.સી.એલ.આર.+ ૨%) ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી ચુકવી આપવા બંધાયેલા છીએ.

(૨.૧૩) ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો ફાળવણીથી મેળવનારા એપાર્ટમેન્ટ અથવા જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિતહોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવેતો જયાં શકય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ પ્રયોજકે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શકય ન હોય તો ફાળવણીથી મેળવનાર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. આ શરતે કે પ્રયોજક તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈ રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર નહી ઠરે જેના માટે તેઓ જવાબદાર હોય અથવા જે પ્રયોજકના નિયંત્રણ બહાર હોય.

(૩) વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :–

(૩.૧)સદરહુ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના કોમન એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એક તરફવાળા ધ્વારા " મેનેજમેન્ટ બોડી " ની રચના કરવામાં આવેલી છે. (જેના હવે પછી આ લેખમાં " મેનેજમેન્ટ બોડી " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.) જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનુ છે. તેવી સંસ્થા ધ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનુ તથા તેના બાયોલઝનુ તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે. મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમાં કરાવવાની રહેશે.

(૩.૨) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ / ડીપોઝીટ ની રકમ આપવાની છે. અને રહેશે.

ક્રમ	રકમ (રૂપિયા)	ઉદેશ
(૧)	રૂા............../–	મેનેજમેન્ટ બોડી પાસેથી જરૂરી શેર ખરીદવા સારૂ
(૨)	રૂા............../–	મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ પેટે.
(૩)	રૂા............./–	.... મહીનાની એડવાન્સ રકમ ચાલુ મહીનાના મેન્ટેન્સની રકમ.
કુલ	રૂા....................../–	

(૩.૩) આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો એક તરફવાળા ધ્વારા / મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા જો કોઈપણ વધારાની રકમની માંગણી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ સદરહુ મિલકતનો કબજો મળ્યા અગાઉ બીજી તરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે. અને રહેશે. તે સામે બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૩.૪) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ આ શરત – ૩ માં જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ એક તરફવાળા ધ્વારા જાણ થયેથી / નોંટીસ આપ્યેથી દિન – ૭ સાત માં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :–

(૪.૧) સદરહુ પ્રોજેકટ પૂર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન તારીખ તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૫ ના રોજ સુધીમાં એક તરફવાળાએ લાવી આપવાની છે. અને રહેશે.

(૪.૨) જો એક તરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમાં વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા,કારીગરો અને મજુરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ ધ્વારા કરાયેલા હુકમ રાજય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર ધ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનું બાંધકામ સમયસર પૂરૂ થઈ શકેલુ ના હોય અને એક તરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહી તે તો સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનું કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવાકે મેળવવા હકકદાર નથી અને તેવા હકક આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

(૪.૩) સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને નોંટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. બીજી તરફવાળાને તેની જાણ થયેથી / નોંટીસ મળ્યેથી દિન – ૭ સાત માં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે. અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જી ચુકવાયેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એક તકરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સોપવાનો છે. અને રહેશે.

(૪.૪) સદરહુ મિલકત વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે. તેની જાણ એક તરફવાળા ધ્વારા બીજી તરફવાળાને કાયેથી / થયેલી દિન–૧૫ માં એક તરફવાળાના એડવોકેટ ધ્વાર તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ / ટ્રાન્સફર લેખ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે. અને રહેશે સદરહુ પ્રોજેકટની બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ મિલકતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, વરાડે પડતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજીતફરવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજી તરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪.૫) સદરહુ મિલકતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નકકી થયા તો તેવી શરતોનુ બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે. અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારો માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત / વેચાણ દસતાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદીકરણ :– –

(૫.૧) સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન તારીખ તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૫ ના રોજ સુધીમાં એક તરફવાળાએ મેળવી આપવાની છે. પરંતુ જો શરત – ૪, ૨ માં જણાવેલ સંજોગો સિવાય બી.યુ. પરમીશન મેળવવામાં વીલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય માટે બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર (એમ.સી.એલ.આર.+ ૨%) સુધીનું વ્યાજ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાનું છે. અને રહેશે.

(૫.૨) સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવામાં એક તરફવાળા ધ્વારા વિલંબ થાય (શરત – ૪.૨ માં જણાવેલા સેજોગો શિવાય) અને બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા આ બાનાખત રદ કરાવી શકશે. અને આ બાનાખત રદ થયેથી બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી તમામ રકમ ઉપર (એમ.સી.એલ.આર.+ ૨%) વ્યાજ સહીત એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવી આપશે. પરંતુ અન્ય કોઈ સંજોગોમાં / કારણસર બીજી તરફવાળા આ બાનાખત રદ કરાવી શકશે નહી/ હકકદાર રહેશે નહી.

(૫.૩) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં જો બીજી તરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વીલંબીત સમયે માટે (એમ.સી.એલ.આર.+ ૨%) લેખે વ્યાજની રકમ બીજ તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાની છે. અને રહેશે. અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ બીજી તરફવાળાના ચુકવે તો તેઓ સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી શકશે નહી.

(૫.૪) જો બીજી તરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ , ટેક્ષ સહીતની) ચુકવવામાં ૨ (બે) માસથી વધારાનો વીલંબ કરશે તો શરત – ૫.૩ માં જણાવ્યા મુજબ એક તરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પૂર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખત એકતરફી રીતે રદ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત / લેખ એકતરફી રદ કરતા આગાઉ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને તે રદ કરવા સારૂ દિન – ૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોંટીસ આપી જાણ કરશે. ઉપરોકત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજી તરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહી તો એક તરફવાળા આ બાનાખત / લેખ એક તરફી દર કરી શકશે અને તેવો રદીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજી તરફવાળ એક તરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ) ના ૫૦% ની રકમ એક તરફવાળાને સદરહુ મિલકતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક,હીત,હીસ્સો રહેશે નહી. અને એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એક તરફવાળા તેમનુ દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૬) અમો એક તરફવાળા આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,

(૬.૧) એક તરફવાળા આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી પ્રોજેકટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે. અને સદરહુ જમીન તદર બીનજોખમી અને નકરજી છે. અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

(૬.૨) અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસકારી કચેરીઓમાંથી , કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી , બેન્ક કે પેઢી પાસેથી , કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલી નથી.

(૬.૩) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે. સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/ મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન / મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી. કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોંટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪)અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાહંધરી અને વિશ્વાસ આપે છે. કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન / મિલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકાર લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાનસફર કરેલો નથી.

(૬.૫.) સદરહુ યુનીટની મિલકતની બી.યુ. પરમીશન / વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજયુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો એક તરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યાર પછીના (બી.યુ. પરમીશન આવ્યા / વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા

મુજબ ભરવા પડતા તામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

(૬.૬.) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન / મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઈ નોંટીસ અમો એક તરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન / મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનાો મનાઈહુકમ નથી.

(૬.૭) એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે. કે આ સાથેના " એનેક્ષ્ચર–ડી" દર્શાવ્યા મુજબનું ફલોરીંગ સેનેટરી ફીટીગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(૬.૮) સદર મીલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજી તરફવાળા મિલકતમાં અગર તો મિલકતના સ્ટ્રકચરમાં ખામી હોવાનું એક તરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનુ ધ્યાનમાં લાવે, તો જયાં સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એક તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે.અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા / સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર એક તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેની કેસીસમાં એક તરફવાળા આવી ખામીને સુધરવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(એ) જો આવી ખામીનુ કારણ એક તરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એક તરફવાળા ના કાબુની બહારનુ હોય.

(બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી ધ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં , જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે એક તરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

(ડી) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહીત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરેન્ટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારી પીરીયડ પૂરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેરેન્ટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંન્ટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર / મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને જો તે રીન્યુ કરાવવા અંગેના કોઈ કરાર ખરીદનારે / મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા કરવામાં ન આવે અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઈ ફીફેકટ થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત – ૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલમાં કસુર કરી હશે તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક / વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(જી) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવાલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન રીંપેરીંગ કરાવાથી થશે. ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ / દિવાલો / પ્લમ્બીંગ પાઈપ (ટોઈલેટ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્લીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે અને તેના

કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાઆી રહેશે નહી.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (ટોયલેટ) વિગેરેમાં અગરબતીની સઈળીયો , વ્હાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે તથા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(આઈ) ટોયલેટ માં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફલોર) માં ખુલી જશે. તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ (ડીશટીવી) ના કેબલ નાખવા માટે તથા એરકંડીશન (એ.સી) ના યુનીટના ફીટીગ્સ / નાખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(જે) બીજી તરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો દુકાનના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો મિલકતના ફીટીગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સમંતી આપવામાં આવેલ હોય કે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીગ્સમાં પાઈપમાં પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ , ટોયલેટ , કિચન માં ફેરફાર કર્યો હોય જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/ સીપેજ થાય જો આવુ કોઈ પણ કામ એક તરફવાળાની લેખીત સમંતી વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એક તરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ બાતલ બની જશે.

પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા બોજો ઉભો કરી શકશે નહિ. પ્રમોટર આ સમજુતી કરે ત્યાર પછી તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકી શકશે નહિ અથવા તેના પર બોજો ઉભો કરી શકશે નહિ અને આવી રીતે ગીરો મુકવામાં આવે તથા અથવા કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવે તો તેવા કિસ્સામાં તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં,આવી રીતે ગીરો મુકવાના અથવા બીજા ઉભા કરવાના કારણ જેણે આવુ (એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ) લીધા હોય અથવા લેવાનુ કબુલ કર્યુ હોય તેવા એલોટીના હકક અને હિતસંબંધને અસર થશે નહિ.

(૭) ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજુઆત :–

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

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામા આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી. યાને કે ખરીદનારે માત્ર વાણીજય હેતુ માટે મિલકત વાપરવાની છે. તેવો રહેણાંક, ધાર્મિક જેવા અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહી. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુંટુબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના કોમ્પલેક્ષમાં આવેલી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. સદર પ્લોટની બહારની સાઈડે પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી. તથા સદર વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કાયદાથી વિરૂધ્ધ કોઈ પણ કૃત્ય તમો રાખનારે કરવાનું નથી.તેમ છતા અમો વેચાણ આપનારની જાણ બહાર કોઈ બીન અધીકૃત કૃત્ય કરતા તમો વેચાણ રાખનાર પકડાવો તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની રહેશે. તથા કેફીન દ્રવ્યો તથા નોનવેજ તથા ઈંડા જેવી કોઈ પણ ખાધ્ય પદાર્થો વેચી શકાશે નહી કે સદર કોમ્પલેક્ષમાં બનાવી શકાશે નહી તે શરતેજ સદર મિલકત વેચાણ આપેલ છે.અને સદર મિલકત રાખનાર ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈને વેચાણ કરો તો પણ સદર શરત વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખવાની રહેશે.અને વેચાણ રાખનારે પણ અનુસરવાનું રહેશે.

(૭.૩) સદરહું મિલકત વાપરવા માટે અને ઓકયુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોંટીસ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ રાખનાર / ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ – ૧૫ (પંદર) માં સદરહું પ્રોજેકટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હીસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મિલકતના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેની સ્થાનિ વેરાઓ (લોકલ ટેકસીસ) , બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તા મંડળ (લોકલ ઓર્થોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ , વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લોઈટસ, રીપેરીંગ અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદારી, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેટર અને પ્રોજેકટની જમીનનું મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે.

જયાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી વહીવટ સંભાળે નહી ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર વેચનાર તે રકમ ઉપરોકત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાનસફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર ધ્વારા ખરીદનાર કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહી.

(૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલકતના સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર અને અગાવ માલીક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે. ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તેઓના સ્કીમના નીતિ નિયમોનુ પાલન કરવાનું છે. તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે / મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનુ નથી.

(૭.૫) ખરીદનારને જાણ છે. કે સદરહુ પ્રોજેકટમાં અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ / ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરાર, 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 સુવિધાઓને વાપર , ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે અને તેઓને તેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક રહેશે. સુચીત 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.

(૭.૬) સદરહુ મિલકતનો કબજો સોપ્યાની તારીખ ખરીદનાર તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે. અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો મંજુરી મેળવવા સીવાય અને નિતિનિયમો બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેવો તેમની મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહી.

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

(૭.૮) ખરદનારને મિલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મિલકત રહે સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર ખરીદનારની જ જવાબદાર રહેશે. અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાન પહોચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર ખરીદનારની એકલાની જ રહેશે.

(૭.૯) ખરીદનાર સદરહુ મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે તોડાવશે નહી કે જેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંત સ્કીમની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજ લોબી કોરી ડોરમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ અડચણ કે સ્ટોરેજ ખરીદનાર કરશે નહી તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલર કામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બોકારા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રસ્કચર ને ડેમેજ થાય તેવુ કાંઈ કરશે નહી. એરકંડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં મુકશે.

(૭.૧૦) તમો તમારી મિલકતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમિત પણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વિમા કંમ્પની માંથી વિમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આ વિમો આડ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરીણાંમો સામેના રક્ષણ માટે તેમજ દેવકૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ ધરતીકંમ્પ વિજળી પડવી વિગેરે કારણે તથા જોખમ અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુ બાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાન માલનું જો કોઈ નુકશાન થાય ત્યાંરે તમોએ તેવા વિમા   માથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ   કરવા માટે વાપરવાની અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૭.૧૧)ખરીદનાર પોતાના મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાખશે નહી તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી વસ્તુઓ નાખશે મુકશે નહી. અને તુનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

(૭.૧૨) આ કરાર હેઠળ ચુકવવાની તમામ લેહેણી રકમો જયાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ ના જાય ત્યાં સુધી અને વેચાણનારની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા સીવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે પેટા ભાડે આપી શકશે નહી કે ટ્રાન્સફર કે ઈસાઈન કરી શકશે નહી.

(૭.૧૩)સરકારી અર્ધસરકારી લાગતા વળગતા સ્થાનીક સત્તાઅધિકાર ધ્વારા વખતો વખત ઘડાનાર બાયલોઝ બીલ્ડીંગ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અને બાયલોજના નિરીકક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલકતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ અને મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનાર તમામ નિતિનિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો વધારો કે ફેરફાર વિગેરીની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલકતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા   ભોગવાયે તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદન કરી શકશે. અને આ દસ્તાવેજની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ ખર્ચાઓ અને અન્ય લેણાઓ ખરીદનાર સમય સર અને નિતિનિયમ પણે ચુકવશે.

(૭.૧૪) સદરહું મિલકત કે તેના ભાગની પ્રોજેક લેનની ચકાસણી કરવા કે જોવા સારૂ વેચનાર અને તેમના સર્વેયર અને એજંન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે મિલકતમાં પ્રવેશ કરવા સારૂ ખરીદનાર મંજુરી આપશે.

(૭.૧૫) ખરીદનાર ને આ બાનાખત ના કરારના આધારે સદરહુ મિલકતમાં કોઈ જ લાગ ભાગ હકક, હીત કે હીસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. ખરીદનાર ધ્વારા ફુલ એન ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોકત તમામ ચાર્જીસ તથા વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તમામ ખરીદાનારની તરફેણમાં ફાઈલન વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રર થયેથી તેવા સદરહુ મિલતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૬) આ સ્કિમમાં જે યુનિટોની મિલકત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એક તરફવાળા છે. અને તેઓ ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણકે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલકતોમાં બીજી તરફવાળા કોઈ હકક નથી કે ખરીનારે કરવાનો

નથી. તથા તેવા ત્રાહીત સુચીત ખરીદનાર ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવીધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૭.૧૭) આ બાનાખતમાં કરારમાં સહી કરતી વખતે વેચાણ આપનારે એપ્રુવ્ડ લે– આઉટ પ્લાન (ચેન્જ વેરીએશન / મોડીફીકેશનને આધીન) ખરીદનારને બતાવેલા છે. તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે– આઉટ પ્લાન ખરીદનારે બતાવેલા છે. તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે– આઉટ પ્લાન ખરીદનારે સ્વીકારેલા છે. તેવા એપ્રુવ્ડ લે– આઉટ પ્લાન ફકત પ્રોવીજનલ છે. તથા તેમાં વેચાણ આપનાર વખતો વખત સંપૂર્ણ ચર્ચા કરી ડેવલોપમેન્ટ કંન્ટ્રોલ, રેગ્યુલેશનની જરૂરીયાતો મુજબ અને અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટ કંન્ડીશન સહીતના કોઈપણ કારણસર ફેરફાર બદલાવ કરી શકશે. તથા ખરીદનારને સદરહુ પ્રોજેકટ અંગેનું બ્રોસર આપવામાં આવેલુ છે. તે બ્રોસર ફંકત ઉદાહરણ ના હેતુ માટે છે. અને તે કોઈ લીગલ ડોકયુમેન્ટ નથી. તેમાં દર્શાવેલી ઈમેજ કોમ્પ્યુટર રાઈઝડ રજુઆત / પ્રતિકૃતિ છે. અને તે ભુલ અને મંતવ્યોને આધીન છે. તે બ્રોસરમાં દર્શાવેલા ફર્નીચર અને ફીકસ્ચર્સ ફકત ઉદારહરણ માટે છે. અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડકટનો હીસ્સો નથી. સાઈટ ઉપર ઉપરના એકચ્યુલ કન્સ્ટ્રકશના કે પ્રોજેકની એમેન્ટીઝમાં સ્પેશીફીકેશનમાં સદરહુ પ્રોજેકટના એન્જીન્યર કે આર્કીટેક ધ્વારા સુચવ્ય મુજબ ની ફેરબદલ કરવા સારૂનો હકક વેચનાર તેમની પાસે અનામત રાખે છે. વેચાણ આપનાર વખતો વખત પુરે પુરી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. વાપરવા માટે જરૂરીયાત મુજબ એપ્રુવ્ડ લે– આઉટ માં કોઈ પણ પ્રકારના ફેરબદલ સુધારો અને અથવા વેરીએશન કરવા સારૂ હકક દાર રહેશે. તેમજ ખરીદનાર તેમની ઈરીવોકેબલ સંમતી આપે છે. ખરીદનાર સદરહુ પ્રોજેકટના લે– આઉટ પ્લાનમાં કોઈપણ ફેરબદલ સુધારા પરિવર્તન (વેરીએશન) ને નિરિકક્ષણ (ચકાસણી) કે તેની માગણી કરવાના હકકદારને છોડી દે છે. જો કે આવા લે આઉટ પ્લાનના ફેરફારની સદરહુ મિલકતને પ્રતિકુળ અસર થશે નહી.

(૭.૧૮) સદરહુ પ્રોજેકટમાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ ડેવલોપમેન્ટ થવાનુ હોય તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી. અને સદરહુ પ્રોજેકટ ને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથસહકાર આપશે.

(૭.૧૯)સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન સદરહુ મિલકત કિમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલોપ કરવાની સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ મંજુરીઓ, બ્રોસર, લે–આઉટ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે. અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે.

(૭.૨૦)વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી તે અગાઉ વખતો વખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગતા ચાર્જીસ ગટર કે પાણી વેરો કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે વલ્લભ વિદ્યાનગર નગર પાલીકા – આણંદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓર્થોરેટી – સરકારી વેરાઓ ચાર્જીસ વિગેરે ભરવાના થાય તો તે તામામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૧) સદરહું મિલકતના બુકીગ / બાનાખત કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલકતના હાલના ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજય સરકાર , વલ્લભ વિદ્યાનગર નગર પાલીકા– આણંદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓર્થોરેટી અને અગર સ્થાનીક સત્તા મંડળને ચુકવવાના તથા ચાર્જીસ વેરાઓ જેવા કે પ્રોપ્રટી કે મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ સેસ , બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ , સર્વિસ ટેક્ષ,જી.એસ.ટી. વગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ ખરીદનાર ના શીરે રહેશે. અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારને ભરવાની રહેશે.

(૭.૨૨) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીનમાં વાણીજય/રહેણાંક બનાવવા માટે જે બાંધકામની પરવાનગી અવકુડા ધ્વારા આપવામાં આવી છે. તેમાં દર્શાવેલ રસ્તાનો માલીક હકક તથા ઉપયોગ જવા આવવા વાહનો વિગેરે લાવવા લઈ જવા તથા પરવાનગીઓ મેળવવા "

KAMALAM ELITE કોમ્પલેક્ષ'' ના તમામ દુકાન માલીકોનો કાયમી હકક થી વાપર ઉપભોગ ઉપયોગ કરી શકશે. સદરહુ પેસેજ તમો વેચાણ રાખનારાઓએ અન્ય યુનિટિના માલીકો સાથે સહીયારી રીતે ફકત ખુલ્લો વાપર ઉપયોગ કરી શકશો.

(૮) બંધનકર્તા અસરો :–

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પ્રેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજી તરફવાળા ધ્વારા એક તરફવાળાને થયેથી અને દિન ૧૫ (પંદર) માં ખરીદનાર તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે. અને તે લેખની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રીની કચેરીમાં કરવાની છે. આ લેખની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં બીજી તરફવાળા ધ્વારા દિન ૧૫ (પંદર) માં સહીઓ ના થાય તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવાના છે. તેમછતાં જો કોઈ બીજી તરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી બુકીગ એમાઉન્ટ માંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા.૨૫૦૦૦/– પુરા. કાપીને બાકીની રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજી તરફવાળાનું યુનિટ બુકીગ રદ કરવાનુ છે.

(૯) સંપુર્ણ કરાર :–

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમાં જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષ્ચરર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર ગણાશે. અને સંપુણ કરાર સદરહુ મિલકતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખીત સમજુતીઓ અન્ય કોઈપણ કરારો એલોટમેન્ટ લેટર પત્ર વ્યવહાર કરતાપણ ઉપરી અને વધુ મહત્વ નો ગણાશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :–

સદરહુ બાનાખત/ લેખમાં જો કોઈપણ જાતનો ફેરફાર સુધારો કરવાનો થાય તો તે બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી કરવાનો છે.

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

સદરહું બાનાખત / લેખમાં જણાવેલ તમામ સરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપ્લબ્ધ થતા હકકો સદર મિલકત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોલ વખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે. તે બાબત બંને પક્ષકારો કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૧૨) ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો / રેગ્યુલેશનનો હેઠળ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપણ જોગવાઈને / શરતને રદબાતલ અગર બીનઅમલી ગણવામાં આવે તે સમયે સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી જોગવાઈને / શરતને કરાર સાથે સુ–સંગત નથી તેમ ગણવાની છે. અને તેવા કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો / રેગ્યુલેશનો મુજબ રદ બાતલ અને બીનઅમલી ગણેલી જોગવાઈને /શરતને આ કરાર પુરતી સુધારેલી/કાઢી નાખેલી / ચેકીનાખેલી/કેન્સલ કરેલી ગણવાની છે. અને રહેશે. ત્યાર બાદ બાકીની જોગવાઈઓ / શરતોને આધીન આ કરાર નોંધાયેલો ગણવામાં આવશે.

(૧૩) નોટીસઃ–

એક તરફવાળાએ તથા બીજા તરફવાળાએ પરસ્પર એક બીજીને કોઈપણ પત્ર કે નોંટીસ રજીસ્ટ્રર પોસ્ટથી મોકલવાની હોય તો તેમનુ પત્ર વ્યવહારનુ સરનામુ નીચે મુજબ રહેશે.

બીજી તરફ વાળા – વેચાણ રાખનારનુ નામ સરનામુ – અને કોન્ટેકટ નંબર

નામ :–

સરનામું :–

મોબાઈલ નંબર :–

ઈમેલ આઈ.ડી. નંબર. :–

એક તરફ વાળા – નામ સરનામુ – અને કોન્ટેકટ નંબર

એટેન્સન ટુ :– **શ્રી કમલમ્ બિલ્ડકોન નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર**

(૧) ધ્રુમિલ રાજેન્દ્રકુમાર પટેલ,

(૨) ગૌતમ પટેલ,

(૩) ભાવેશકુમાર કાન્તીભાઈ પટેલ,

સરનામું :– રહે. વિદ્યાનગર, ઠે. પુષ્પરાજ બંગલો, શાંતાબા ગાર્ડન પાસે, તા.જી.આણંદના

ઈમેલ આઈ.ડી. નંબર. :– ....

(૧૪) સંયુકત ખરીદનાર :–

સદરહુ સ્કીમમાં મિલકત ખરીદનાર સંયુકત નામે મિલકત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલકત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા – વિચારણા , વાટાઘાટો કે પત્ર વ્યવહાર વિગેરે ખરીદનારનુ લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલુ હશે તેની સાથે એક તરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫)સ્થાનિક કાયદો :–

સદરહુ કરાર માંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જેતે સમયે ભારતના પ્રર્વતમાંન કાયદા મુજબ કરવાનુ રહેશે. આ કરાર આણંદ ની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

(૧૬) તકરાર નિરાકરણઃ– પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈ તકરારનો ઉકેલ પરસ્પર સંપથી લાવવો જોઈશે.પરસપર સંપથી તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તેવા કિસ્સામાં સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ,૨૦૧૬ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર,તે તકરાર સતામંડળને પુછાણ અર્થે મોકલવી જોઈશે.

(૧૭) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ જે લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પ ડયુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી, અન્ય ભરવાના થતાં સરકારી વેરા વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વિસ ટેક્ષ, તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ બોગવેલો છે. તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, સર્વિસ, જી.એસ.ટી.ટેક્ષ અલગથી તેનો ચેક,તથા સર્વિસ ટેક્ષ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજી તરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પડયુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ એકલાએ ભોવવાની છે. અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત / લેખ રદ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપયોગ તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજા તરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

(૧૮) સમાંતરતા :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાય આવે તો કરારની તેવી જોગવાઈઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે નિયમ હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનૂકુળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનું વર્ણન)

પરિશિષ્ટ – ૧

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ **વલ્લભવિદ્યાનગર** તા.જી. આણંદ **સીટી સર્વે નં. ૧૧૫૯, જેનો** વલ્લભ વિદ્યાનગર નગરપાલીકાના રેકર્ડ મુજબ **પ્લોટ નં. ૫૬૨ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૨૨.૧૬ ચો.મી,** ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીન આ જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : લાગુ રાજમાર્ગ આવેલ છે.
પશ્ચિમે : સીટી સર્વે નં. ૧૧૫૫,૧૧૫૬ આવેલ છે.
ઉત્તરે : સીટી સર્વે નં. ૧૧૬૦ આવેલ છે.
દક્ષિણે : સીટી સર્વે નં. ૧૧૫૮ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ – ૨

(વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ **વલ્લભવિદ્યાનગર** તા.જી. આણંદ **સીટી સર્વે નં. ૧૧૫૯, જેનો** વલ્લભ વિદ્યાનગર નગરપાલીકાના રેકર્ડ મુજબ **પ્લોટ નં. ૫૬૨ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૨૨.૧૬ ચો.મી,** ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ **" KAMALAM ELITE "** પ્રોજેકટમાં આવેલ દુકાનો પૈકી **ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દુકાન નંબર** .... ની આશરે .... ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની જમીન તેના હીસ્સે આવતી આખી જમીન પૈકી **" KAMALAM ELITE "** પ્રોજેકટની જમીનની વણવહેચાયેલ હિસ્સાની જમીન આશરે .... ચો.મી. વાળી મિલકત.

સદરહુ દુકાનનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

દુકાનનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ .... ચોરસ મીટર

પૂર્વે : ....આવેલ છે.
પશ્ચિમે : ....આવેલ છે.
ઉત્તરે : ....આવેલ છે.
દક્ષિણે : ....આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ – ૩

(૧) કોમન લાઈટ
(૨) પાણી સપ્લાય
(૩) લીફટ તથા ફાયર સેફટી

એનેક્ષ્ચર – એ
ડેવલોમેન્ટ પરમીશન
એનેક્ષ્ચર – બી
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર – સી
ફ્લોર પ્લાન

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી વાંચી ,સમજી ,વિચારીને અકકલ હોંશીયારીથી તનમનના સાવર પણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ લાગભાગ વગર બીનકેફે તંદુરસ્તીમાં આણંદ મુકામે કરેલ છે. જે અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના વખતો વખતના ભાગીદારો વહીવટકર્તા વિગેરે તથા તમો બીજા પક્ષવાળાને તથા ભાગીદારો વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજા પક્ષવાળાને તમારા વંશ,વાલી,વારસો વિગેરે તમામ ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.

એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર :–
શ્રી કમલમ્ બિલ્ડકોન નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર
(૧) ધ્રુમિલ રાજેન્દ્રકુમાર પટેલ

...
(૨) ગૌતમ પટેલ

...
(૩) ભાવેશકુમાર કાન્તીભાઈ પટેલ

...
બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનાર :–

...
તેઓએ પોતપોતાની સહી અંગુઠો
નીચે સહી કરનારા બે સાક્ષીઓની
રૂબરૂ માં કરેલી– કરલો છે.
૧...
૨...

જોડાણ

એક તરફવાળા– વેચાણ આપનાર	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાની છાપ**

શ્રી કમલમ્ બિલ્ડકોન નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર
(૧) ધ્રુમિલ રાજેન્દ્રકુમાર પટેલ

...
(૨) ગૌતમ પટેલ

...
(૩) ભાવેશકુમાર કાન્તીભાઈ પટેલ

...

બીજી તરફવાળા– વેચાણ રાખનાર	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાની છાપ**

...