

((૧))

-:: બાનાખતનો કરાર ::-

(કબજા સિવાય)

એકતરફવાળા :- “સેફ્ટોન ડેવલોપર્સ”

વેચાણ આપનાર PAN No.AERFS 7145 H

એ નામની ભાગીદારીપેઢી

એ નામની ભાગીદારીપેઢી જેમની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ:- ૪, નક્ષત્ર બંગ્લોઝ, પટેલ સમાજ ની વાડી પાસે, કેન્સ વિલા સામે, એમ.જી.રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે.

જેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

આધાર નં.

ઉ.વ.આ. વર્ષ, ધર્મ - હિન્દુ, ધંધો - વેપાર,
રહેવાસી:-

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં અમો એકતરફવાળા અથવા વેચાણ આપનાર યાને કે પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદાર પેઢી ના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર ઉ.વ.આ..... વર્ષ, ધર્મ - હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી:-

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના દસઢોઈ તાલુકાના મોજે ગામ ભુવાલડી ની સીમના રી-સર્વે થયા બાદના બ્લોક/સર્વે નં.૬૫૧(જુના બ્લોક/સર્વે નં.૫૪૮) ની ૬૨૭૩ ચો.મી જમીનનો

((૨))

સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૦ માં થતાં તેને મળતાં ફા.પ્લોટ નં.૧૧૧ ની ૩૭૬૪ ચો.મી. ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન તથા કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના “પરિશિષ્ટ-૧” માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારાઓની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે. જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારાઓના નામે ચાલતી આવેલ છે.

(બી) સદરહુ સદર સર્વે નં.૬૫૧ વાળી જમીનને ખેતીમાંથી બીનખેતી હેતુ માટે બિનખેતી અંગેની પરવાનગી જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં.૭૪૬/૦૭/૦૬/૦૧૫/૨૦૨૧ તા.૩૦/૦૩/૨૦૨૧ મુજબ સર્વે નં.૬૫૧ ની ૬૨૭૩ ચો.મી. પૈકી ૩૭૬૪ ચો.મી બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુનાનં.૬ ના હકકપત્રક માં નોંધ નં.૭૬૮૮ તા.૩૦/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજથી પડેલ છે. અને સદરહુ જમીન બિનખેતીની થયેલ જમીન ડેવલપ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ઑડા) હુકમ નંબર. 1114BP22230092 થી તા. ૧૫/૦૭/૨૦૨૨ મંજૂર કરેલ છે. (જેને હવે પછી રજાચિક્રી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જરૂરી લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિક્રી નકલ આ સાથે એનેક્ષર-૨ એ થી બીડેલ છે.

(સી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ પાસ થયેલ પ્લાન ની રૂઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર “સેફ્ટોન ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક” નામની યોજનામાં કુલ ૨ બ્લોકનો વિકાસ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જે બ્લોક માં પ્લાન પ્રમાણે ઇન્ડસ્ટ્રીયલ હેતુના કુલ ૨૬ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે.

(ઇ) અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલ જમીન છે. અને મજકુર જમીન ઉપર સદર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, સદર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષંગિક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(એફ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં ઔદ્યોગિક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઇચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ. અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલા વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર “સેફ્ટોન ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક” નામની યોજનામા આવેલ શેડ નં..... જે આશરે ચો.મી પ્લોટ એરીયા અને

((૩))

વણવહેચાયેલ ચો.મી (રોડ, રસ્તા વિગેરેની વણવહેચાયેલ જમીન સહીત) જમીન મળી કુલ
..... ચો.મી જમીન અને ચો.મી કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔદ્યોગિક હેતુના
બાંધકામવાળી મીલકત કે જે હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “મજકુર યુનિટ” એ રીતે સંબોધવામાં
આવશે કે જેના પ્લાનની નકલ આ સાથે પરિશિષ્ટ-બી માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનિટના હકકો સહીત
તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે
જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો
સહીતની સઘળી મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન
પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે “મજકુર મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં
અવાશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.

મજકુર યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે. જેમાં
મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલો, વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનિટની અંદરની વિભાજિત
દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

- (જી) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઠંએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ
આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજૂર થયેલા પ્લાન, રજાચિટ્ટી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઇન
કે જે અમો એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેક્ટ વીરડીયા મયંક વલ્લભભાઈ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે.
અને મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કટેબલ અને સેલેબલ છે અને
તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મનીષ એમ. પટેલ, એડવોકેટ પાસેથી તા.૦૫/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ
મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે
મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.તે વિગતો
તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીઝ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજૂરીઓ તેમજ મજકુર
યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬
(મજકુર એસ્ટેટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭(મજકુર
રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની

((૪))

બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે. અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(એચ) મજકુર યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ(ઓડા) અગર સમક્ષ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે. અને વેચાણ લેનારની સંમતિથી મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(આઈ) અને તે રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમિયાન મજકુર એકટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક-..... તા.....ના રોજનો છે. જે નોંધણીનું સર્ટીફિકેટ એનેક્સર-બી થી દર્શાવેલ છે.

(જે) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/બાના પેટે ચુકવી આપેલ છે. અને તે રીતે મજકુર એકટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

(કે) અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી રજુઆત, ખાત્રી, બાહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ (પરીશીષ્ટ-૧) આવેલ છે.

- બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ : “સેફ્ટોન ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક”
- બ્લોક/વિંગ્સની સંખ્યા :
- હોલોવ પ્લીનથ :

((૫))

- માળની સંખ્યા :
- દરેક માળ પર મીલકતની સંખ્યા :

યુનિટ	બ્લોક નં.એ	બ્લોક નં.બી
યુનિટ	૧૩	૧૩

-: શરતો :-

(૧) મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઇન અને સ્પેસીફિકેશનને આનુષંગિક બ્લોકમાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મીલકત સહીતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો મજકુર મીલકત સહીતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીએ મજકુર યોજનામાં ઔદ્યોગિક યુનિટ પૈકી,

૧.... શેડ નં..... ની ચો.મીના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકતની કિંમત.

૨.... મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની કિંમત અલગથી ગણવામાં આવશે નહીં. તથા,

(૧-બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે નીચે મુજબની રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ એવજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે.

અવેજ મળ્યાની વિગત

રકમ (રૂ.)	ચેક નં.	તારીખ	બેંક નું નામ

/-	અંકે રૂપિયા	પુરા.
----	-------------	-------

(૧-સી) આ સમજૂતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલાં એલોટીએ (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦ ટકા જેટલી) રૂા...../- (અંકે રૂપિયા..... પુરા) ની રકમ અગ્રીમ ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવેલ છે.; અને બાકીની રકમ નીચે જણાવેલી રીતે પ્રમોટરને ચુકવવા આથી કબુલ થાય છે.

- (૧) સમજૂતીનો અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા..... પુરા) પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (૨) સદરહુ યુનીટ જ્યાં આવેલુ હોય તે યુનીટના પ્લીનથ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા..... પુરા) પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (૩) સદરહુ યુનીટ જ્યાં આવેલુ હોય તે યુનીટના ઓટલા અને થાંભલા સહીત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા..... પુરા) પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (૪) સદરહુ યુનીટની દિવાલો અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી (ફ્લોરીંગ), બારણા અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા..... પુરા) પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (૫) સદરહુ યુનીટના ફ્લોર લેવલ સુધીના સનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબી, ની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા..... પુરા) પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (૬) સદરહુ યુનીટ જ્યાં આવેલુ હોય તે યુનીટના ના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોતર પ્રુફ અગાશીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા..... પુરા) પ્રમોટરને ચુકવવી.
- (૭) લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો મીકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ પ્લીનથ, પ્રોટેક્શન સંબંધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ, જ્યાં આવેલુ હોય તે યુનીટ અથવા વિંગની વેચાણની સમજૂતી ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપિયા..... પુરા) પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૮) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી એલોટીને યુનિટ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપીયા..... પુરા) પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૧-ડી) વધુમાં અમો એકતરફવાળા એ સદર મીલકતની વેચાણ કીમતમાં જીએસટી હેઠળ અમોને જે કોઈ ઈનપુટ ટેક્સ ક્રેડીટ મળેલ છે. તથા મળવાપાત્ર છે તેનો લાભ અગાઉથી જ સદર મીલકતના વેચાણ કીમતમાં આપી દીધેલ છે. અને તે મુજબ સદર મીલકતની કુલ કીમત નક્કી કરેલ છે. તેથી હવે પછી સદર મીલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ સર્વિસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ (વેટ), સેલ્સટેક્સ, જી.એસ.ટી, તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જસ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે. અને ઉપરોક્ત વેચાણ કીમતમાં જીએસટીનો સમાવેશ થયેલ નથી. જે બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાનો રહેશે.

(૧-ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે અન્ય લાગા, કરવેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જસમાં કરવા પાત્ર સુધારા વધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકાશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧-એફ)મજકુર યુનિટના કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) કરતાં ઓછું હોવા સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનિટના અથવા બીજા કોઈપણ જાતના ફેરફાર કરવાના નથી અને જો કોઈપણ ફેરફાર કરતા મળશે તો આપણે નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતાં એસ.બી.આઈ.+માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત ૨ ટકા મુજબ વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો

((૮))

થયેલ હશે તો તેવા વધારાના વેચાણ ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અંગે મુળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧-જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

(૨-૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા મજકુર યોજના મંજૂર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મીલકત અંગેની બી.યુ પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજૂર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતી આપે છે.

(૨-૨) સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ પરમીશન મેળવીને વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તમો વેચાણ લેનારે આ કરારમાં વેચાણ આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)

(૩) પ્રમોટર વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ૩૭૬૪.૦૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકણી ઉપર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૦૦ ચો.મી. ના ફ્લોર ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ જમીન પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૦૪૧.૨૬ ચો.મી. નો ફ્લોર ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચીત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજૂતીના આધારે યુનિટ ખરીદવાનું કબુલ રાખેલ છે. અને બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા પછી વધારાની એફએસઆઈ

((૯))

મળવાપાત્ર થાય તો તે એફએસઆઈની હકક તમો લખાવી લેનાર અને યોજનાના તમામ સભ્યોનો સંયુક્ત હકક રહેશે. અને તેના ઉપર અમો લખી આપનાર પેઢીનો કોઈ હકક, હીસ્સો રહેશે નહીં.

(૪.૧) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને મર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારી ને આધિન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટ નો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબ થી જયા સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધી ના સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારાએ આ કરારના વેચાણ લેનાર ને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમ ચુકવી હોય તે ઉપર એસ.બી.આઈ+માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત ૨ ટકા મુજબ વ્યાજ ગણવાનુ રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી કરવામાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી એસ.બી.આઈ+માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત ૨ ટકા મુજબ વ્યાજ ઉપરાંત ૨ ટકા મુજબનુ વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનુ રહેશે.

(૪.૨) મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને અંદાજે તા.૩૦/૧૨/૨૦૨૫ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જયારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દીવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

(૪.૩) વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીના વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વિગત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનુ ગણાશે.

((૧૦))

જો વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરાર ને આ કરાર ના વેચાણ લેનાર ને દિન ૧૫(પંદર) ની લેખિત નોટિસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી મારફતે તેમજ ઇ-મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન ૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકાય તો તે નોટીસ મર્યાદા સમય પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરી શકશે.

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તે થી જે કંઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તો રકમ પૈકી ૧૦% ટકા રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખત નો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

- (૫) મજકુર યુનિટના વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેશીફિકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેના એનેક્સર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.
- (૬) મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જયારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર યુનિટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનિટનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજિક ધાંધલધમાલ, દુરસ્તી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે,

- કેન્દ્ર રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠારાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજૂરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી

વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર દ્વારા ઓડા/અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપી રહેલ છે. તે મુજબની જાણ વેચાણ લેનારને મળ્યાથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મીલકતના આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે-તે પક્ષકારની રહેલી છે. તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાંહેધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સાડના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ.પરમીશન મળેથી દિન-૭ સુધીમાં વેચાણ લેનારને લેખીત જાણ કરી આપશે.

(૭.૨) મજકુર યુનીટના કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા-૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરીપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહીત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૪) મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫(પાંચ) વર્ષ દરમિયાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ માં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના દયાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનીયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(૮) કરાર રદ કરવાપાત્ર:- (Severability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અથવા કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી નથી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૯) મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર ધંધાકીય હેતુ તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારું જ કરવાનો રહેશે.

(૧૦) મજકુર યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફ્રેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારું વેચાણ લેનારે મજકુર યોજના ના અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ સાથે કંઈપણ જાતની માથાકુટ કર્યા વગર કોઈપણ તકરાર કરવાની નથી સદર યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી “મજકુર સોસાયટી” તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટી ની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારું જરૂરી કાગળો, સલાસદોની યાદી, કારોબારી સત્વોના હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટા નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરીપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સિકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ

અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૧૦.૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનિટનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન-૧૫ માં લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્સ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક ફાળવણી રૂપે કોઈપણ પ્રકારની રકમો વેચાણ આપનારે મેળવવાની રહેશે નહીં. વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર ડીપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/ સંસ્થા/ મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૧) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૨) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/ મેઈન્ટેનન્સ કંપની/ એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતાં અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસિટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગ ચુકવવાની રહેશે નહીં.

(૧૩) તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હકકો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો

((૧૪))

મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૪) વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી

૧૪.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

૧૪.૨ મજકુર યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજૂરીઓ/ હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે.

૧૪.૩ મજકુર જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઈ હોય તો) અવરોધ સિવાય મજકુર જમીન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.

૧૪.૪ મજકુર જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદ્દમા હાલ જારી નથી.

૧૪.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજૂરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.

૧૪.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મીલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૪.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબના મજકુર યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૪.૮ મજકુર યુનિટનું વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૪.૮ મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ફાળાની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતના હિસાબો સહીત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૪.૧૦ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્સ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ, પ્રિમીયમ, દંડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૪.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીન ને સંપાદન માં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનાર ને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૫) વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબ ના સભ્યો તથા મજકુર જમીનનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતિ આથી વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૫.૧ વેચાણ લેનાર ને મજકુર જમીન નો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ ની સારસંભાળ તથા વહિવટ પોતાના ખર્ચ યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનિટ ને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારાવધારા મજકુર યુનિટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારાવધારા મજકુર યુનિટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમતી અધિકારીની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૫.૨ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાનિ થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના પાર્કીંગ, કોમન દીવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરીણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૫.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલોમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર યુનીટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધીકારીની લેખીત સુચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરીણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૫.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર “સેફ્ટોન ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક” રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં.

૧૫.૫ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનીટ માં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદાર ને સોંપવાનો રહેશે.

૧૫.૬ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધી માં વેચાણ લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓ માં વરાડે પડતી ચુકવવાની સિકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટોની રકમ અનાકાની વગર ચુકવવાની રહેશે.

૧૫.૭ મજકુર યુનિટ ના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષબીલ, વેરા, વીમો વગેરે ની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર યુનિટ માં વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કંઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબ ની રકમો માં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૫.૮ જયા સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ને ચુકવવા પાત્ર રકમો ની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉ થી લેખિત માં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખત ના કરાર ના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર જમીનને વેચાણ, ભાડાપટે એસાઈન તબદીલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૫.૮ મજકુર યોજના ના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતીનિયમો નુ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે. તેમજ ભવિષ્ય માં તેવા ધારાધોરણ, નિતીનિયમોમાં સર્વ સંમતિથી અગર બહુમતિ થી સુધારા , વધારા ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામ નુ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારએ પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય/ સરકાર કે સ્થાનિક હુકમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદામાં સુધારા, વધારા કે અમલ માં મુકવામાં આવે તો તે તમામ નુ પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવવા આવતા હોય તેમાં સુધારોવધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૫.૧૦ વેચાણ લેનાર આ કરાર ના વેચાણ આપનાર ને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરે નો યોગ્ય સમયે મજકુર યુનિટ ની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનિટ માં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૬) વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરાવામાં આવેલ રકમો તેમજ સોસાયટી/ એસોસીએશન ની સ્થાપના કરવા અંગે મળેલ રકમ તેમજ મજકુર યોજનાનો કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મળેલ રકમો, કાનુની સલાહકાર ને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારે યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનુ રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમો નો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબ ના ખર્ચ સારુ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય કે વસ્તુ મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગ ને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનિટ સાથે નો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહીં.તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરિયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા હકકો સિવાય કોઈપણ હકકો પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જયા સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ તથા અન્ય કોઈપણ કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલકરવામાં ન આવે ત્યા સુધીની તેની માલિકી વેચાણ આપનાર ની હોવાનુ ગણાશે.

(૧૮) આ બાનાખતના કરારની તારીખ થી વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ કોઈપણ ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબ કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને જો તેવુ વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનાર ના આ બાનાખતના કરાર થી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકો ને અસર કરશે નહીં.

- (૧૯) આ બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહીં. જ્યાં સુધી આ બાનાખત ના કરાર માં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાન ની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજૂર કરીને દિન ૩૦ માં સહીમતા કરીને વેચાણ આપનાર ને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનાર ની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખત માં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહીં. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન ૩૦ માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનાર ની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવું કૃત્ય સુધારવા સારું વેચાણ લેનાર ને દિન ૧૫ ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ અંગે નુ વેચાણ લેનાર ની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુર ના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમ ના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકી ની રકમ વેચાણ આપનારે વ્યાજે તેમજ વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનાર ને સુપ્રત કરવાની રહેશે.
- (૨૦) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમા દર્શાવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે મજકુર યુનિટ ના વેચાણ વ્યવહાર સારું બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનિટ અંગે અગાઉ જો કોઈ લેખિત કે મૌખિક કરાર, એલોટમેન્ટ કે પત્રવ્યવહાર, સમજૂતિ વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તો તે તમામ આ કરાર માં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવશે.
- (૨૧) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારોવધારો કરી શકાશે.
- (૨૨) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનિટના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો વખતના માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજૂર રાખે છે.
- (૨૩) જો બાનાખતના જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારો બંધનકર્તા

રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં. અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

- (૨૪) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટના કાર્પેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયા વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.
- (૨૫) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર યુનિટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારું જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો દસ્તાવેજો કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.
- (૨૬) વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળા નાએ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૮ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મીલકતના વેચાણ અંગે જો કોઈ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમા નીતિ-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૮ અથવા સંવૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેંકના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલનો કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મીલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઇન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ પણ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.
- (૨૭) વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મીલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહીં, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે એટલું જ નહીં પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઇન્કમટેક્સના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે. અને ઇન્કમટેક્સ કાયદાના

તમામ નીતિનિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઇન્કમટેક્સ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મીલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી લઈશું નહીં.

(૨૮) સદર મીલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે. તેમજ સદર જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે. તેમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ઓડા) કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નીતી નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં. અને વખતો વખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ઓડા) કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણય લે તેનું પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે. તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાઓ કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે. અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા રહેશે.

(૩૦) વધુમાં સદર મીલકતની કોમન દીવાલો છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં. પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજન ની માંગણી પણ સભાસદ કરી શકશે નહીં. તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલિકીની મીલકત તોડવાની રહેશે નહીં. કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં. કે તેઓની માલિકીની મીલકતનો તેઓ ગમે તે વ્યય કરી શકે છે. તેમજ સદર મીલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીફિકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. તે જાળવી રાખવાની રહેશે. કે સદર મીલકતમાં આવેલ બીમ, દીવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી., ને નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળા એ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

(૩૧) વધુમાં દરેક ફ્લેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના યુનિટની આગળ એકતરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેમ પ્લોટ/બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર મીલકતના ની બહારી દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો એકતરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

- (૩૨) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફ્લેટના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઇન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં.
- (૩૩) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ યુનીટ માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઇન તથા પાણીની પાઇપ લાઇનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં કે નકકી કરેલ પોઇન્ટ સિવાય વધારાનો પોઇન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (૩૪) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ ફ્લેટના માટે જે ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઇન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર ફ્લેટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને ફ્લેટ માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજૂરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મીલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.
- (૩૫) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટિ જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વીમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વીમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વીમો રદ થાય તેવું કોઈ કુત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં.
- (૩૬) વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઇટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીરસો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે

તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતા જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજિયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સંયુક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

(૩૭) વધુમાં સદર મીલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સર્વિસ ટેક્ષ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ(વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ ઇન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૩૮) આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધિકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સમક્ષ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સમક્ષ અધિકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલી ગણવાનો રહેશે.

(૩૯) મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારના અધિકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સમક્ષ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૪૦) મજકુર મીલકતના બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી થી તેમજ ઇમેઇલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર:

નામ : “સેફ્ટોન ડેવલોપર્સ”

સરનામું : ૪, નક્ષત્ર બંગ્લોઝ, પટેલ સમાજ ની વાડી પાસે, કેન્સ વિલા સામે, એમ.જી.રોડ, નિકોલ,
અમદાવાદ.

ઈ-મેલ :

વેચાણ લેનાર :

નામ :-

સરનામું :-

કોન્ટેક્ટ/ઈ-મેલ:-

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખિત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતિમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૪૧) જો મજકુર મીલકત એક થી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા રીતે ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તો વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૪૨) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૪૩) વિવાદનું નિરાકરણ:-

પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈપણ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનીયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો ની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

((૨૪))

(૪૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

-:: પરીશીષ્ટ ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના દસક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ ભુવાલડી ની સીમના રી-સર્વે થયા બાદના બ્લોક/સર્વે નં.૬૫૧(જુના બ્લોક/સર્વે નં.૫૪૮) ની ૬૨૭૩ ચો.મી જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૦ માં થતાં તેને મળતાં ફા.પ્લોટ નં.૧૧૧ ની ૩૭૬૪ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીન.

સદરહુ જમીનના સર્વે નંબર મુજબ ખુંટ ચારની વિગત :-

પુર્વ :- બ્લોક નં.૬૨૯ તથા ૬૩૦ વાળી જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- બ્લોક નં.૬૫૦ વાળી જમીન આવેલ છે.

ઉત્તરે :- બ્લોક નં.૬૪૬ તથા ૧૧૧૬ વાળી જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણે :- બ્લોક નં.૬૫૨ વાળી જમીન આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

આંતરીક આર.સી.સી રોડ, પાણીનો કોમન બોર થી પાણીની સુવિધા વિગેરે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ સહીતની મીલકત.

પરિશિષ્ટ-એ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દસક્રોઈ તાલુકાના મોજે ગામ ભુવાલડી ની સીમના રી-સર્વે થયા બાદના બ્લોક/સર્વે નં.૬૫૧(જુના બ્લોક/સર્વે નં.૫૪૮) ની ૬૨૭૩ ચો.મી જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૦ માં થતાં તેને મળતાં ફા.પ્લોટ નં.૧૧૧ ની ૩૭૬૪ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ

((૨૫))

જમીન માં આવેલ “સેક્શન ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક” નામની યોજનાના શેડ નં..... જે આશરે.....ચો.મી. પ્લોટ એરીયા અને વણવહેંચાયેલચો.મી. (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ જમીન સહીત) જમીન મળી કુલ.....ચો.મી. જમીન અને તેમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ(ઓડા) એ મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબની સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા ના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔદ્યોગિક હેતુના બાંધકામવાળી ધાબાના હકકો સહીતની મીલકત તથા મજકુર ઔદ્યોગિક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેલેસીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુંટચારની વિગત:-

-:: ખુંટચારની વિગત:::-

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિટ્ટીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

સ્પેશીફિકેશન

((૨૬))

કલર : શેડની બહારની સાઈડ કલર તથા અંદરની સાઈડ વ્હાઈટ વોશ

પ્લાસ્ટર : અંદરની તરફ સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર, બહારની સાઈડ ડબલ કોટ ટીપ્પણી પ્લાસ્ટર

રોલીંગ શટર : ૧૪ ફુટ હાઈટવાળા શટર સાથે સંપૂર્ણ હવાઉજાસ વાળા શેડ

પાવર : ૧૦ એચ.પી .પાવર કનેક્શન

બારી : એલ્યુમીનીયમ સેક્શન

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને શહેર અમદાવાદમાં આજ તારીખ ના રોજ કરેલ છે જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ,વાલી, વારસો એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેરો વિગેરેને તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્ય તે સહી છે.

આજરોજ તા માહે સને ૨૦૨૨ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રેમતુ

અત્રે.....શાખ

લખી આપનાર / એકતરફવાળા

“સેફ્ટોન ડેવલોપર્સ” એ નામની ભાગીદારીપેઢી

ના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.....

.....

સાક્ષીની સહી

.....

સાક્ષીની સહી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનાર / એકતરફવાળા

“સેફ્ટોન ડેવલોપર્સ” એ નામની ભાગીદારીપેઢી
ના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.....

લખાવી લેનાર / બીજીતરફવાળા

.....