

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

એકતરફવાળા :- મે.આદિનાથ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર
વેચાણ આપનાર એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે
જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ ૨૭૪, માણેકબાગ
સોસાયટી, લેન નંબર-૨૨, માણેકબાગ હોલ પાસે,
આંબાવાડી,
અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે તેના વતી અને તરફથી
તેનાં ભાગીદારશ્રી

જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતનાં
કરારમાં એકતરફવાળા/ વેચાણ આપનાર/ પ્રમોટર
એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં
એકતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં તથા
વખતોવખતનાં ભાગીદારો તથા તેમનાં વંશ, વાલી,
વારસો, સકસેસર્સે, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સે, એસાઈની વિગેરે
તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર પુખ્ત વયનાં ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, રહેવાસી

.....

જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતનાં કરારમાં બીજીતરફવાળા/વેચાણ લેનાર/ એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસસે એડમીનીસ્ટ્રેટસે, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(એ) ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે હાથીજણ ગામની સીમના (૧) બ્લોક/સર્વે નંબર-૫૧૨/અ ની ૧૩૮૪૭ સમયોરસમીટર જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૭૨ (હાથીજણ-વિંઝોલ)માં સમાવેશ થવાથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૨/૧ ની ૮૩૬૮ સમયોરસમીટર તથા (૨) બ્લોક/સર્વે નંબર-૫૧૨/ક ની કુલ ૧૩૪૭ સમયોરસમીટર જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૭૨ (હાથીજણ-વિંઝોલ)માં સમાવેશ થવાથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૨/૩ ની ૮૦૮ સમયોરસમીટર મળી કુલ ૯૧૭૬ સમયોરસમીટર વાણીજયના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં પરિશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતનાં કરારમાં 'મજકુર જમીન' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, તે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી છે.

(બી) મજકુર જમીનની રહેણાંકના હેતુ સારુની બીનખેતીની પરવાનગી જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાં તેમના હુકમ નંબર-સીબી/LAND-1/એનએ/એસઆર.૧૪૨/૨૦૧૬, તારીખ ૩/૫/૨૦૧૬ નાં રોજથી આપેલ છે.

(સી) મજકુર જમીન પૈકીની ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૩૨/૧ ની ૮૩૬૮ સમયોરસમીટર વાણીજયના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે શ્રી દિનેશભાઈ દેવજીભાઈ પટેલ વગેરેનાઓ પાસેથી તારીખ ૩૦/૮/૨૦૧૬ ના રોજના બે જુદા જુદા વેચાણ દસ્તાવેજોથી વેચાણ રાખેલી છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજો મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૭૮૪૯ તથા ૭૮૫૭ તારીખ ૩૦/૮/૨૦૧૬ નાં રોજથી નોંધાયેલ છે અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે અનુક્રમ નંબર-૬૦૮૭ તથા ૬૦૮૮ તારીખ ૮/૯/૨૦૧૬ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૩૨/૩ ની ૮૦૮ સમયોરસમીટર વાણીજયના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે કબ્જાકાંત લાલજીભાઈ પટેલ પાસેથી તારીખ ૩૦/૮/૨૦૧૬ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ રાખેલી છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૭૮૪૩ તારીખ ૩૦/૮/૨૦૧૬ નાં રોજથી નોંધાયેલ છે અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે અનુક્રમ નંબર-૬૦૮૬ તારીખ ૮/૯/૨૦૧૬ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

(ડી) મજકુર જમીનમાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે 'શાલીન સ્કેવર' એ નામની વાણીજય હેતુ માટેની યોજના મુકેલ છે (જેને હવે પછી "મજકુર યોજના"એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તેનાં અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂરી અથે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ની કચેરીમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનએ બાંધકામનાં નકશા તારીખ ૧૨/૮/૨૦૨૧ થી મંજૂર કરેલ છે (જેને હવે પછી મંજૂર થયેલ પ્લાન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ વાણીજય લાયક બાંધકામ કરવા સારુની રજાચિઠી (કમેન્સમેન્ટ લેટર) તારીખ ૧૨/૮/૨૦૨૧ નાં રોજ બ્લોક-એ માટે અનુક્રમ નં. 01586/080218/A0576/R1/M1 થી બ્લોક બી માટે અનુક્રમ નં. 11412/070717/A8776/R2/M1 થી બ્લોક-સી માટે અનુક્રમ નં. 05096/180321/A4721/R0/M1 થી આપવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી રજાચિઠી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને મંજૂર થયેલ પ્લાનની રુઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે (૧) સંયુક્ત બ્લોક-એ+બી+સી

માં સેલર-૧ તથા સેલર-૨ માં પાકિંગ અને **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી સીક્સ ફ્લોર** ઉપર વાણીજ્ય લાયક કુલ ૩૯૮ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે. આ બાનાખત કરારને આનુષાંગિક જરુરી લેઆઉટ અને રજાચિઠીની નકલ આ સાથનો **એનેક્ષર-એ** થી સામેલ છે.

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે "મજકુર યોજના" ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક- **PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/CAA00763/A1C/180119** તારીખ **૧૮/૧/૨૦૧૯** નાં રોજનો છે, જે નોંધણીનું સર્ટીફિકેટ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ) અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાયો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગિક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(જી) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિઠીને આધીન મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ '**શાલીન સ્કેવર**' નામની યોજના કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં '**મજકુર યોજના**' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેનાં બ્લોક-..... નાં માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નંબર-..... ની ચોરસફુટ યાને કે ચોરસમીટરનાં કાપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં 'મજકુર યુનીટ' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનાં ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-સી** માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ સમચોરસમીટરનાં હકકો સહીત (**વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો**) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **પરિશીષ્ટ-૩** માં

દશોવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાનાં વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની 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 યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે **'મજકુર મીલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેનાં **પરિશીષ્ટ-૨** માં દર્શાવેલ છે.
- મજકુર યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાપેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલોનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાપેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એચ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રુઈએ આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાનાં અધિકત આક્રિટેકટ મે એડીએસ આક્રિટેકટ પ્રા.લી. દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનનાં અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (**મજકુર એક્ટ**) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (**મજકુર રુલ્સ**) મુજબ જરુરી છે તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમનાં કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાંથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(આઈ) મજકુર યુનીટનું બાંધકામ આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન પૂર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધીન બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારની તરફેણમાં મજકુર મીલકતનો **વેચાણ**

દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(જે) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રુા..... અંકે રુપીયા પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરુરી છે.

(કે) અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતનાં વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાતરી, બાહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રુા..... અંકે રુપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો :-

(૧) મજકુર યોજનાનાં મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફિકેશનને આનુષાંગિક મજકુર મીલકતવાળા બ્લોક-..... **(મજકુર બિલ્ડીંગ)** માં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા સેલર-૧ તથા સેલર-૨ માં પાકિંગ, ગ્રાઉન્ડ, ફ્લેટ, સેકન્ડ તથા થર્ડ ફ્લોર ઉપર કુલ-૩૯૮ યુનીટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મીલકત સહીતનાં તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સૂચના મુજબ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સીવાય જો મજકુર મીલકત સહીતનાં બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારની લેખીત સંમતીથી કરવાનાં છે અને રહેશે.

૧(એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં વાણીજ્યનાં યુનીટ પૈકી,

- બ્લોક-..... નાં માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નંબર-..... ની ચોરસમીટર યાને કે ચોરસફુટનાં કાપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકતની કિંમત રુા..... અંકે રુપીયા પુરા કે જેમાં મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ

હકકોની કિંમત રુ..... અંકે રુપીયા પુરાનો સમાવેશ થઈ જાય છે તે તથા

- મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની કિંમત રુ..... અંકે રુપીયા પુરા મળી કુલ રુ..... અંકે રુપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧(બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી% (.....) રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં 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 અવેજમાંથી મજરે આપવાના છે.

રકમ (રુ.)	તારીખ	ચેક/ડીડી/રેફ.નં	બેંક
			(બુકીંગ વખતે ચુકવેલ રકમની દર્શાવવી)
વિગત			(બાના પેટે ચુકવેલ રકમની વિગત દર્શાવવી)

૧(સી) એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે પહેલાં/વખતે રુ.....(અંકે રુ..... પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે તેવું પ્રમોટરને બાકી રહેલ રુપિયા.....(અંકે રુ..... પુરા) ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૧) રુ.....(અંકે રુ..... પુરા) (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવામાં આવશે.

(૨) રુ.....(અંકે રુ..... પુરા) (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત યુનિટનું જયા આવેલું છે. તે યુનિટ અથવા પાંખનું પ્લિન્ટ સુધીનું બાંધકામ પુરું થયેથી ચુકવામાં આવશે.

(૩) રુ.....(અંકે રુ..... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત યુનિટનું જયા આવેલું છે. તે યુનિટ અથવા પાંખનું પોડીયમ્ અને સ્ટીલ્સ બાંધકામ પુરું થયેથી ચુકવામાં આવશે.

(૪) રુ.....(અંકે રુ..... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત યુનિટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાટર, ફરસ, બારીબારણાનું કામ, પુરું થયેથી ચુકવામાં આવશે.

(૫) રુ.....(અંકે રુ..... પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત યુનિટનુ સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લીવર, સુધીનુ લોબીઝનુ બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવામાં આવશે.

(૬) રુ.....(અંકે રુ..... પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત યુનિટનુ જયા આવેલુ છે. તે યુનિટ અથવા પાંખનુ બહારનુ પ્લમ્બીંગ, બહારનુ પ્લોસ્ટર, એલીવેસન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેની, ટેરીસીસનુ બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવામાં આવશે.

(૭) રુ.....(અંકે રુ..... પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત યુનિટનુ જયા આવેલુ છે. તે યુનિટ અથવા પાંખનુ લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રીક અને પયોવરણ સંબધીત જરુરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોયનુ બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવામાં આવશે.

(૮) બાકીના રુ.....(અંકે રુ..... પુરા) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુણેતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી યુનીટનો કબ્જો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

૧(ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતાં ટેક્સ સીવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીનાં ચુકવવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી., શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાજિંસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની સૂચના મુજબ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

૧(ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતનાં વધારા સીવાયની કિંમત છે, સીવાય કે સક્ષમ અધીકારી ધ્વારા અગર સ્થાનીક કચેરી અગર સરકારશ્રી ધ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાજિંસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનાં ખર્ચે, કર, વેરા, ચાજિંસમાં કરવાપાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં અગાઉ તે અંગેનાં જરુરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાનાં રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીનાં તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

૧(એફ)મજકુર યુનીટનાં કાપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ચકાસેલ છે અને તે મુજબાનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાપેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કાપેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટનાં નક્કી થયેલ કાપેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમનાં દિવસથી ગણતાં ૧૨% (બાર) ટકાનાં વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દિન-૪૫ (પીસતાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાપેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાનાં ક્ષેત્રફળ ની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગે મૂળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીનાં જેતે તબ્બકા દરમ્યાન આ કરારનાં વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

૧(જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારનાં વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા સારુ કરવાપાત્ર ખર્ચે અગર ચાજે અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાનાં અધીકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર મજકુર કાયદા અને મજકુર રુલ્સની જોગવાઈએ તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચે કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સૂચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

૨.૧ સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા મજકુર યોજનાં 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 સમયમયોદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મેળવીને વેચાણ

લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તેમજ વેચાણ લેનારે આ કરારનાં વેચાણ આપનારને બાંધકામનાં સમયાતંત્રે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)

૩. વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર ૩૬૭૦૪ ચોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર) ની વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફઆઈઆઈ અંગે પ્રોત્સાહિત યોજના અમલમાં આવે અગર યોગ્ય પ્રિમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફએસઆઈ મળવાપાત્ર છે, જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન પૈકી ૨૯૮૪૮.૫૦ ચોરસમીટર એફએસઆઈ મજકુર યોજનાનાં વિકાસ કરવા સારુ જાહેર કરેલ છે અને હાલની ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ મુજબ મજકુર યોજનાનો વિકાસ થઈ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ બાકીની એફએસઆઈ ઉપર માત્ર વેચાણ આપનારનાં હકકો રહેશે તે હકીકતે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સુચીત બાંધકામને આધીન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૪.૧ જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પૂર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધીન મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મુજબ મજકુર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીનાં સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૨% (બાર) મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૧૨% (બાર) મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

૪.૨ વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાજિંસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા સળંગ માસીક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઈપણ પૂર્વગ્રહ વગર અબાધીત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ-મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસૂર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પૂર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર કાયદેસરની રદની નોંધણી કરવાની રદબાતલ કરી શકશે અને બાનાખતનાં કરારને રદ કરવા માટે થતો તમામ ખર્ચે આ કરારનાં વેચાણ લેનારે ચુકવવાનો રહેશે.

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસીક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૩૦% (ત્રીસ) રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની અવેજની રકમો બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કયેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

૫. મજકુર યુનીટનાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી જેવી કે એક કે વધુ લીફ્ટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પેસીફિકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં **એનેક્ષર-ડી** માં જણાવ્યા મુજબની છે.

૬. મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ તારીખ ૧૦/૧/૨૦૨૨ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેનાં એજન્ટની નિયંત્રણની બહારનાં સંજોગો સીવાયનાં કારણે મજકુર યુનીટનો કબજો

બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો જો વેચાણ લેનાર દ્વારા પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે, તો વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનાં વેચાણથી પ્રાપ્ત કરેલ વેચાણ અવેજની રકમો તેમને જે તે તારીખે મળેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબનાં વ્યાજ સહીત તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર યુનીટનું બાંધકામ નીચેનાં કારણોસર પૂર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનીટનો કબજો નીચેનાં કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુદ્ધ, સમાજીક ઘાંઘલઘમાલ, કુદરતી આફતોને કારણે,
- કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજકુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

૭.૧ કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાયેવાહી

વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકત અંગેની આ બાનાખતનાં કરારમાં નક્કી કર્યો મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચો, વેરા, ચાજિંસ વિગેર તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર દ્વારા 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 મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતાં પત્રથી માસ-૨ (બે) સુધીમાં વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મીલકતનાં 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 બાહેધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ સારુનાં માસીક મેન્ટેનન્સ

ખચેની તથા મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની નકકી 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 માં સુધીમાં વેચાણ લેનારને લેખીત જાણ કરી આપી શકશે.

૭.૨ મજકુર યુનીટનાં કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી માસ-૨ (બે) 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 બાહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરુરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સ્વીકારતા 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 સ્વીકારવામાં કસુર કરે તો પણ વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક મેન્ટેનન્સ ખચેની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૭.૪ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષે દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેનાં બિલ્ડીંગનાં બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે સૌ પ્રથમ તેવી કહેવાતી ક્ષતિની ચકાસણી યોજનાનાં આકીટેક અને સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર પાસે કરાવવાની રહેશે અને ચકાસણી કરતાં ક્ષતિ હોવાની રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો, જ્યાં સુધી શક્ય હશે ત્યાં સુધી તેવી તમામ જગ્યાએ સ્વખચે તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની

નિયંત્રણ બહારનાં સંજોગોને કારણે, કુદરતી આફતનાં કારણે, કારીગરીની ખામીનાં કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેનાં કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભૂલનાં કારણો કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

૮. મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર વાણીજ્યના હેતુ માટે કરવાનો રહેશે અને મજકુર બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ સેલર-૧ તથા સેલર-૨ માં બતાવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારુ જ કરવાનો રહેશે.

૯. મજકુર યોજનાનાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝનાં યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારુ વેચાણ આપનાર જે એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના કરે તેમાં વેચાણ લેનાર સભ્ય થવું ફરજીયાત રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી **‘મજકુર સોસાયટી’** તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારુ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોની હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારાઓને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સીકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારુની કાયેવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે તેમાં વેચાણ લેનારે પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે અને મજકુર સોસાયટીનાં જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબનાં સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહિ.

૧૦. વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની માસ-૨ (બે) ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ જમીનનાં હકકો મુજબ જે કોઈપણ વરાડે પડતાં ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચે, વીમા ખર્ચે, પાણી ચાર્જિસ, કોમન સમારકામ ખર્ચે, કોમન વિજળી ખર્ચે, કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝનાં સમારકામ, સુધારા-વધારાનાં ખર્ચે, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ ક્લાર્ક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી

તમામ ખર્ચોઓનો મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી ધ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચે અંગે વેચાણ લેનારે માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચે રૂપે રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા વેચાણ આપનારને ચુકવવાનાં રહેશે. વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચેની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબનાં ખર્ચે કરવાનાં રહેશે.

૧૧. આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે વેચાણ લેનારને અન્ય જો કોઈપણ ખર્ચે ચુકવવાપાત્ર થતો હશે તેવા તમામ ખર્ચેની રકમો મજકુર યુનીટનો કબજો સ્વીકારતાં સમયે વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૨. આ કરારનાં વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ વેચાણ આપનાર સોસાયટી/મેન્ટેનન્સ કંપની/ એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરુરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતાં અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાચો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસિટસ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરુરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરુરી ફી તથા જે-તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચે તથા ચાજૌસ મજકુર યુનીટનાં ધોરણે વરાડે પડતી રકમ રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

૧૩. મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનાં હકકો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરુરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝને સોસાયટીનાં નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફીની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકાવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

૧૪. વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાહેધરી

- ૧૪.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારનાં મજકુર બેંકનાં બોજા સીવાયનાં મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માકેટેબલ 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 અધીકાર છે.
- ૧૪.૨ મજકુર યોજનાનાં વિકાસ સારુ જે—તે સક્ષમ કચેરી/અધીકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ મંજુરીઓ/હુકમો/ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે વેચાણ આપનાર મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.
- ૧૪.૩ મજકુર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઈ હોય તો) અવરોધ સીવાય મજકુર જમીન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.
- ૧૪.૪ મજકુર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉનાં અદાલતી મુકદમા (જો કોઈ હોય તો) સીવાય કોઈપણ મુકદમા હાલ જારી નથી.
- ૧૪.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે પણ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવવાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપનાર મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ કાયદા, જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.
- ૧૪.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સારુ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મીલકતનાં રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ [F] ત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.
- ૧૪.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબનાં મજકુર યોજના કે તેનાં કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનીટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતનાં કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.
- ૧૪.૮ મજકુર યુનીટનું વેચાણ લેનારને તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધીત નથી તેની વેચાણ આપનાર

આથી બાહેધરી આપે છે.

૧૪.૯ મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગીક જમા કરવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચે સહીતનાં હિસાબો સહીત તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૪.૧૦ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બેમાંથી જે પ્રથમ થાય, ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાનાં સંદર્ભમાં મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચે, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ પ્રિમીયમ, દંડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૪.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનીક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

૧૫. **વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તથા મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાહેધરી આપે છે કે,**

૧૫.૧ વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાનાં ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટોને તેમજ મજકુર યોજનાનાં અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબનાં કોઈપણ જાતનાં સુધારાવધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાનાં નથી તેમજ કાયદેસરનાં જે કોઈપણ સુધારાવધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમત અધિકારીની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાનાં છે અને રહેશે.

૧૫.૨ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પંચ [તિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરનાં અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન મજકુર

યોજનાનાં કોમન એરીયા, દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનીટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ મુજબનું [F]ત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચેની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૫.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં આંતરીક અને બાહ્યભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર મજકુર યુનીટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીનાં જોડાણો કે વિજળીનાં જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનીક સક્ષમ અધીકારીની લેખીત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાનાં નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ મુજબનું [F]ત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચેની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે

૧૫.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર **”શાલીન સ્કેવર”** જ રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં

૧૫.૫ મજકુર યોજનાનાં વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવા કોઈપણ જાતનું [F]ત્ય કે કાયેવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ [F]ત્ય વેચાણ લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવશે તેવા વધારાનાં ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૫.૬ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાનાં યુનીટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૫.૭ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સૂચના આપવામાં આવેલી હોય તે

મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસીક માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચેની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૫.૮ મજકુર યુનીટનાં સ્થાનિક અધી [૬] ત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૫.૯ જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતનાં કરારનાં લાભ અને પરિબળ સહીત મજકુર યુનીટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન, તબદીલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૫.૧૦ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતીનિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતીનિયમોમાં સર્વેસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારાવધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનું પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતનાં કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હુકમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો, કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતાં હોય તેમાં સુધારોવધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૫.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારનાં વેચાણ આપનારને તથા તેનાં સર્વેયર, કમ્પેયારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનીટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૬. વેચાણ આપનારને મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચે અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારને સ્થાનિક નેશનલાઈઝ બેંકમાં ખાતુ ખોલવાવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબનાં ખર્ચે સારુ જ

ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૭. આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનીટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહીં તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સીવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાનાં ખુલ્લા ભાગો, કોમન ધાબા, પાર્કિંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલિકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.
૧૮. આ બાનાખતનાં કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાજે ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને જો તેવું વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારનાં આ બાનાખતનાં કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહીં.
૧૯. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશીષ્ટ, એનેક્સર વિગેરે આ કરારનાં પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહાર સારુ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.
૨૦. આ બાનાખતનાં કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારોવધારો કરી શકાશે.
૨૧. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનીટનાં વેચાણ લેનાર તેમજ તેનાં વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતનાં માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજૂર રાખે છે.
૨૨. જો આ બાનાખતનાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારનાં 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 તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે

નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને 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.

૨૩. વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટનાં વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનાં કાપેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયામાં વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

૨૪. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારુ 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 આપવાનાં રહેશે.

૨૫. આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસ/સ્થળે કરેલ છે અને આ બાનાખતનાં કરારમાં વેચાણ આપનાર વતી તેનાં અધીકૃત વ્યક્તિશ્રી ગૌરેશ એચ. મહેતા એ સહીમતા કરેલ છે અને મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર નોંધણી અથે સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં કરાવા રજૂ કરેલ છે.

૨૬. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરારને આધીન આ બાનાખતનાં પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ પત્રવ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોનાં નીચે જણાવ્યા મુજબનાં સરનારે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ ઈમેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણપત્ર મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર :

નામ : મે.આદિનાથ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર

સરનામું: ૨૭૪, માણેકબાગ સોસાયટી, લેન નંબર-૨૨, માણેકબાગ હોલ પાસે, આંબાવાડી, અમદાવાદ

ઈમેઈલ:

વેચાણ લેનાર:

નામ :

સરનામું:

ઈમેઈલ:

આ બાનાખતનો કરાર ક્યો તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબનાં વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત 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 મુજબનાં પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૭. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરાર તેમજ તબદીલીનાં દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબનાં અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે અંગે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફીનો ખર્ચે વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૨૮. જો આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

૨૯. આ બાનાખતનાં 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 બાનાખતનાં કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીનાં અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશીષ્ટ-૧

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે હાથીજણ ગામની સીમના (૧) બ્લોક/સર્વે નંબર-૫૧૨/અ ની ૧૩૯૪૭ સમચોરસમીટર જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૭૨ (હાથીજણ-વિંઝોલ)માં સમાવેશ થવાથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૨/૧ ની ૮૩૬૮ સમચોરસમીટર તથા (૨) બ્લોક/સર્વે નંબર-૫૧૨/ક ની કુલ

૧૩૪૭ સમચોરસમીટર જમીનનો ડાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૭૨ (હાથીજણ-વિંઝોલ)માં સમાવેશ થવાથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૨/૩ ની ૮૦૮ સમચોરસમીટર મળી કુલ ૯૧૭૬ સમચોરસમીટર વાણીજયના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનના ખુંટ ચારની વિગત:-
 પૂર્વ :- રીંગ રોડ
 પચ્છીમે :- ૧૨ મીટરનો રોડ
 ઉત્તરે :- ૬૦ મીટરનો રોડ
 દક્ષિણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૧/૧
 એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી જમીન.

પરિશીષ્ટ-૨

એ સઘળી બાંધકામ સહીતની મીલકત કે ભાગ કે જે, ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકાના મોજે હાથીજણ ગામની સીમના (૧) બ્લોક/સર્વે નંબર-૫૧૨/અ ની ૧૩૯૪૭ સમચોરસમીટર જમીનનો ડાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૭૨ (હાથીજણ-વિંઝોલ)માં સમાવેશ થવાથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૨/૧ ની ૮૩૬૮ સમચોરસમીટર તથા (૨) બ્લોક/સર્વે નંબર-૫૧૨/ક ની કુલ ૧૩૪૭ સમચોરસમીટર જમીનનો ડાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૭૨ (હાથીજણ-વિંઝોલ)માં સમાવેશ થવાથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૨/૩ ની ૮૦૮ સમચોરસમીટર મળી કુલ ૯૧૭૬ સમચોરસમીટર વાણીજયના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ "શાલીન સ્કેવર" એ નામની સ્કીમના મંજૂર થયેલ સઘળા બાંધકામો પૈકી બ્લોકનામાળ પર આવેલ યુનીટ નંબર-.....ની ચોરસફુટ યાને કે ચોરસમીટરનાં કાપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની ૯૧૭૬ સમચોરસમીટર જમીન પૈકીનીસમચોરસમીટર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન તથા સદરહુ "શાલીન સ્કેવર" સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત.

યુનીટ નંબર-.....ના ખુંટ ચારની વિગત:-

પૂર્વ :-

પચ્છીમે :-

ઉત્તરે:-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી મીલકત.
