બાનાખતનો કરાર

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૭(ઓઢવ) ની મોજે રાજપુર–હીરપુર ની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : પર ના ફા.પ્લોટ નંબર : ૫/૧ તથા ૫/૨, સર્વે નંબર. ૧૯૨+૧૯૪/૧૯ ની જમીન ઉપર આવેલ **ચોકસી પાર્ક** માં આવેલ સ્વતંત્ર પ્લોટ પૈકી સબપ્લોટ નં.૧૯ વાળી મિલકત કે જેનો પ્લોટ એરીયા આશરે **૫૩૫ ચો.મી.** બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"એમ્પાયર હોમ્સ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ ફલેટ નંબર : .... વાળી મિલકત અંગેના વેચાણનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર....

વેચાણ આપનાર લખી આપનાર એકતરફવાળા	:	વલ્લભ કન્સ્ટ્રકશન નામની ભાગીદારી પેઢી વેચાણ લેનાર વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર રૂપેશભાઈ પ્રવિણચંદ્ર શાહ ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહે. કેસર રેસીડન્સી, એલ.જી. કોર્નર ચાર રસ્તા, મણિનગર, અમદાવાદ. PAN :

"જેને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં અમો એકતરફવાળા અને અગર વેચાણ આપનાર અને અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા કંપની તથા કંપનીના વખતો વખતના ડાયરેકટર્સ તથા ઓથોરાઈઝડ રીપ્રેસેન્ટેટીવ ઈત્યાદીતમામનો સમાવેશ થાય છે."

વેચાણ લેનાર લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળા	:	શ્રી PAN : ઉ.વ.આ. , ધંધો : ધર્મે : રહે.

"જેને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં તમો બીજી તરફવાળા અને અગર વેચાણ લેનાર અને અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, રાકરોસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ,પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડરોઈત્યાદીતમામનો સમાવેશ થાય છે."

:જત :

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૭(ઓઢવ) ની મોજે રાજપુર–હીરપુર ની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૫૨ ના ફા.પ્લોટ નંબર : ૫/૧ તથા ૫/૨, સર્વે નંબર. ૧૯૨+૧૯૪/૧૯ ની જમીન ઉપર આવેલ **ચોકસી પાર્ક** માં આવેલ સ્વતંત્ર પ્લોટ પૈકી સબપ્લોટ નં.૧૯ વાળી મિલકત કે જેનો પ્લોટ એરીયા આશરે **૫૩૫ ચો.મી.**ની બીનખેતીની જમીન રહેણાંકીય હેતુ માટે બીનખેતી કરવામાં આવેલ તે બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અમો એકતરફવાળાએ સદરહું જમીનને ડેવલપ કરીને પ્લાન મુજબ સદરહું જમીન ઉપર ફ્લેટોની યોજના મુકેલ છે અને જે સદર યોજના **'એમ્પાયર હોમ્સ'**ના નામથી મુકેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુંજમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

...૩...

એકતરફવાળાએ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સતામંડળ પાસે નોંધણી નંબરઃ—..................થીતારીખઃ—.............ના રોજ અમદાવાદ ખાતેની કચેરીએ કરાવેલ છે.

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ—૭(ઓઢવ) ની મોજે રાજપુર—હીરપુર ની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૫૨ ના ફા.પ્લોટ નંબર : ૫/૧ તથા ૫/૨, સર્વે નંબર. ૧૯૨+૧૯૪/૧૯ ની જમીન ઉપર આવેલ **ચોકસી પાર્ક** માં આવેલ સ્વતંત્ર પ્લોટ પૈકી સબપ્લોટ નં.૧૯ વાળી મિલકત કે જેનો પ્લોટ એરીયા આશરે **૫૩૫ ચો.મી.**ની બીનખેતીની જમીન રહેણાંકીય હેતુ માટે બીનખેતી કરવામાં આવેલ તે બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે તથા એકતરફવાળાએ આર્કીટેકટશ્રી.................ની નિમણુંક કરેલ છે. જે જમીન ઉપર**'એમ્પાયર હોમ્સ'** નામે ઓળખાતી રહેણાંકી ઉપયોગી ફલેટોના બાંધકામવાળી યોજના તૈયાર કરવાનું નકકી કરેલ જેનું બાંધકામ કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુન્સીપલ કોર્પોરેશનએ

અમો વેચાણ આપનારે સદરહું જમીનમાં રોડ, રસ્તા, સીડી, પેસેજ વિગેરે મુકી ફલેટોની યોજનાનું આયોજન કરવા સારૂં તે અંગેના બાંધકામના પ્લાનો તૈયાર કરાવી તેના બાંધકામના પ્લાનો જરૂરી ઓથોરીટી સમક્ષ મંજુર કરવા સારૂં રજુ કરેલ, અને તેવા ફલેટોના બાંધકામના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને તેમના કેસ નંબર : ________________ જેની રજા ચીઠ્ઠી નં. ________________ થી તા............... ના રોજ મંજુર થયેલ છે.

વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને એકતરફવાળાએ સદર જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ—૭(ઓઢવ) ની મોજે રાજપુર—હીરપુર ની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૫૨ ના ફા.પ્લોટ નંબર : ૫/૧ તથા ૫/૨, સર્વે નંબર. ૧૯૨+૧૯૪/૧૯ ની જમીન ઉપર આવેલ **ચોકસી પાર્ક** માં આવેલ સ્વતંત્ર પ્લોટ પૈકી સબપ્લોટ નં.૧૯ વાળી મિલકત કે જેનો પ્લોટ એરીયા આશરે **૫૩૫ ચો.મી.** ની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"એમ્પાયર હોમ્સ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં ...... માળ પર આવેલ ફલેટ નંબર : ..... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ સીડી, પેસેજમાંથી થઈને આવવા—જવાના તથા ચાલ નિકાલનાવિગેરેના હકકો સહીતની મીલકત તથા સદર ફલેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ આશરે.........ચો.મી તથા ......ચો.મી છે. બાસ્કનીમાં આવેલ વોશ એરીયાનું માપ આશરે........ચો.મી છે તે તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી, વહેંચી ના શકાય તેવી વણવહેંચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે.........ચો.મી જમીન સહીતની મિલકત.

જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહું મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ અભરામ નદાવેરૂા. /— (અંકે રૂપિયા .... પુરા) માં નીચેની વિગતો અને શરતે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

સદર સ્કીમમાં મંજુર થયેલ લે—આઉટ પ્લાન, કી—પ્લાન, બિલ્ડીગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેકશન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો, એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭—૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર.૬ હકકપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોર્ન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે

...૪...

તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી સંપુર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહું મિલકતનું ડેવલોપર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નકકી કરેલ હતું.

સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ, સાધન–સામગ્રીવિગેરેની માહિતી એકતરફવાળાએ લખાવી લેનારને આપલ હતી. જે લખાવી લેનારે તેમના આર્કીટેકટ–એન્જીનિયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલીકી હકકો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ એકતરફવાળાએ લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહું મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી રાખેલ છે.

સદર સ્કીમના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ છે તેનું પાલન તથા અમલ એકતરફવાળાએ કરવાનું છે અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સમક્ષ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અમો એકતરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે.

સદર મિલકતો કાર્પેટ એરીયા............ચો.મી છે અને કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર,પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનાવિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.

આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતોવખત લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

:બાનાખતના કરારની શરતો:

(૧) સદરહું મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે કાર્પેટ એરીયાના દર એક ચો.મી.ના રૂા.............../– અંકે રૂપિયા ....પુરા મુજબ ગણતા થતી કુલ કિંમત નકકી કરવામાં આવેલ છે. સદરહું મિલકતમાં બાલ્કની ......આવેલી છે અને તેનું માપ ચો.મી......,........, તથા .... છે જેની કિંમત ઉચ્ચક રૂપિયા............. પુરા પક્ષકારો વચ્ચે નકકી કરવામાં આવેલી છે અને વોશ એરીયા .... ચો.મી. નો આવેલો છે જેની કિંમત ઉચ્ચક રૂપિયા............. પુરા પક્ષકારો વચ્ચે નકકી કરવામાં આવેલી છે. સદર કિંમતમાં મઝીયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમત રૂા............નો સમાવેશ થાય છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહું મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી.

(૨) લખીઆપનારે સદર જમીન ઉપર બેઝમેન્ટથી લઈને.....માળ બાંધવા માટેના પ્લાન/નકશા સંબંધિત સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજુર કરાવેલ છે અને તે મુજબ એકતરફવાળા

...૫...

બાંધકામ કરશે. લખી આપનારે કોઈપણ સરકારી, સત્તામંડળોની સુચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા કરી શકશે અને તે સિવાય લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ સદરહું મિલકતને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા–વધારા કે ફેરફારો કરવની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સમયે લખાવી લેનારની લેખિત સંમતિ અગાઉથી લખી આપનારે તથા ડેવલોપર યાને ત્રીજીતરફવાળાએ મેળવવાની રહેશે.

(૩) સદર સ્કીમનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ આજથી માસ..... પુર્ણ કરવાનું છે તેમજ સદરહું મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ મઝીયારા વિસ્તારની સોપણી સમયસર એકતરફવાળાએ સોપવાની છે.

(૪) સદરહું મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફટસ વિગેરેની માહિતી આ સાથેના **એનેક્ષર**માં જણાવ્યા મુજબની છે. અને તે મુજબનું મટીરીયલ્સ વિગેરેએકતરફવાળાએ વાપરવાનું છે અને રહેશે. કોઈપણ સંજોગોવસાત સદરહું મિલકતમાં અમો એકતરફવાળાએ ઉપર જણાવ્યા મુજબનું આ સાથે રજુ કરવામાં આવેલ **એનેક્ષર**મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબનું મટીરીયલ્સ તેના સમાન અગર તેનાથી ચઢીયાતી ગુણવત્તાવાળું સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૫) સરકારશ્રીના વખતોવખતના નીતી–નિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનિટ/મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય તેવું હોય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજુરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીનાનીતી–નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે.

(૬) સદરહું મિલકતનાં બુકીંગ પેટે લખાવી લેનારે એકતરફવાળાને નીચે જણાવ્યા મુજબના રૂપિયા ચુકવી આપેલ છે. જે અમો એકતરફવાળાને મળેલ છે. જેની આથી અમો એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનારને પાકી પહોંચ આપીએ છીએ. અને સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રકમમાં એકતરફવાળાએ લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે અને સદરહું મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર એકતરફવાળાને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

રૂપિયાચેક નંબર	બેંકનું નામ
=00	

(એ).. રૂા...............(અંકે રૂપિયા.................પુરા)(કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) આ કરારમાં સહી કર્યા તારીખથી માસ..... માં લખાવી લેનારે લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાના છે.

(બી).. રૂા...............(અંકે રૂપિયા.................પુરા)(કુલ કિંમતના ૩૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાને પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(સી).. રૂા...............(અંકે રૂપિયા.................પુરા)(કુલ કિંમતના ૪૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાને પ્રથમ માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(ડી).. રૂા...............(અંકે રૂપિયા.................પુરા)(કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાને બીજા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(ઈ).. રૂા...............(અંકે રૂપિયા.................પુરા)(કુલ કિંમતના ૫૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાને ત્રીજા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(એફ).. રૂા...............(અંકે રૂપિયા.................પુરા)(કુલ કિંમતના ૫૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાને ચોથા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(જી).. રૂા...............(અંકે રૂપિયા.................પુરા)(કુલ કિંમતના ૬૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાને પાંચમા માળનો સ્લેબ ભરાઈ જાય ત્યારે ચુકવી આપવાના છે.

(એચ).. રૂા...............(અંકે રૂપિયા.................પુરા)(કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાને પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(આઈ).. રૂા...............(અંકે રૂપિયા.................પુરા)(કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાને દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી–બારણાનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(જે).. રૂા...............(અંકે રૂપિયા.................પુરા)(કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાને સદરહું મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(કે).. રૂા...............(અંકે રૂપિયા.................પુરા)(કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાને સદરહું મિલકત જયાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(એલ).. રૂા...............(અંકે રૂપિયા.................પુરા)(કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) લખાવી લેનારે લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાને સદરહું મિલકત જયાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાત વિગેરેનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.

(એમ).. રૂા...............(અંકે રૂપિયા.................પુરા) સદરહું મિલકતની બી.યુ. પરમીશન અગર કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવેથી તેમજ સદરહું મિલકતનો લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાદ્વારા લખાવી લેનારને કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે લખીઆપનાર યાને એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાના છે.

(૭) લખી આપનાર આથી જહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ(એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ....ચો.મી. જ છે. અને લખી આપનારે પ્રીમીયરની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ટી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી

...૭...

યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિંયત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરીયોજનાને લાગુ પડે છે. સદર સ્કીમમાં તે મુજબની એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન એકતરફવાળાએ કરેલ છે. સદર સ્કીમમાં એકતરફવાળાએ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર તેમણે........... એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એકતરફવાળાએ, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને સદરહું મિલકતનું તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી લખી આપનાર યાને એકતરફવાળાની જ રહેશે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે લખાવી લેનાર સદરહું મિલકત ખરીદવા સમંત થયેલ છે.

(૮) **<u>લખી આપનાર, આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે.</u>**

(એ).. લખી આપનાર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે. અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી).. લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી).. સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારીદ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીગ અને મઝીયારાવિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(ડી).. લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરીનથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ પહોંચે.

(ઈ).. લખી આપનારે આ સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહું મિલકતના હકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(એફ).. લખી આપનાર ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહું મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(જી).. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે લખી આપનારને સરકારશ્રી તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા–કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઈ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

...૮...

(૯).. લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુકતે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહું મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનસીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આજુબાજુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર–મઝિયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેને લખાવી લેનારની કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૦).. લખાવી લેનાર,દ્વારા માંગણી કરવામં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર સદરહું મિલકતમાં આવેલ વીજળી–પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપશે. અને જો તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની લખાવી લેનારે ચુકવાની રહેશે.

(૧૧).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે ચુકવવાપાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહું મિલકત કે તેનો કોઈભાગ ભાડે, પેટા–ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહી કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

(૧૨).. સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે એકતરફવાળાએ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તો તેમાં લખાવી લેનાર તેમણી તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ ગયેલા ગણાશે અને તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા–નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના લખી આપનારના કાયદાશાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચના ચાર્જીસ માટે રૂપિયા............... પુરા લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧૩).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે એકતરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર બને છે, તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના એકતરફવાળાના હકને બાધક બન્યા વિના, અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એક તરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન કે દાવા–દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહી અને તમ છતાં જો કરે–કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે. (લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સંબંધિક સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસરના હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

(૧૪).. લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી. અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ–મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

...૯...

(૨૧).. સદરહું મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહી અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગો વશાંત ઘટાડો થયો હોય તો તેવી ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ લખાવી લેનારને એકતરફવાળાએ પરત કરવાની છે અને રહેશે.

(૨૨).. સદરહું મિલકતમાં લખી આપનાર સિવાયઅન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત,હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહું મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહું મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહું મિલકતનાતમામ રાઈટ, ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

(૨૩).. સદરહું મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એકતરફવાળા યાને લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ચુકતે પેમેન્ટ મેળવી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન સોપવાનો છે.

(૨૪).. આ બાનાખત કરારની મુદત માસ.... ની નકકી કરવામાં આવેલ છે.

(૨૫).. સદરહું મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપો તમ છતાં અમો લખી આપનાર તથા એકતરફવાળા સદરહું મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક પરર્ફોમન્સનો દાવો કરી સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર રહેશો.

(૨૬).. સદરહું સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટી અગર જે કોઈ વહીવટી બોડી/ કંપની વિગેરેની રચના/ નોંધણી કરવામાં આવે તેમા લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નીતિ–નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જયારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૨૭).. આ બાનાખતના કરાર આધારે લખાવી લેનાર સદરહું મિલકતઅન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

(૨૮).. સદરહું મિલકત અંગેનાં સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના એકતરફવાળા યાને લખી આપનારે ભરવાના છે અને સદરહું મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨૯).. સદરહું મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા/મઝીયારા/કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યોને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહું મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં મેઈન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજી.ફી., જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.

...૧૧...

(૧૫).. વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લીકવીડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા એકતરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર થતી કોઈપણ રકમના અને વસુલાતને આધીન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી એકતરફવાળાને ચુકવેલા એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

(૧૬).. એકતરફવાળાએ લખાવી લેનારને સદરહું મીલકતનો કબજો તા............ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. એકતરફવાળા તેમના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમાં લખાવી લેનારને સદરહું મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, લખાવી લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એકતરફવાળા, લખાવી લેનારને, તેઓએ સદરહું મિલકત માટે જેટલી રકમ ચુકવી હોય તેટલી રકમ કે જે રકમમાંથી એકતરફવાળાને મળેલી હોય તે તારીખથી લઈ તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

(૧૭).. સદર સ્કીમ તેમજ સદરહું મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ,દૈવી આપતિ, સરકાર, સક્ષમ સતામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ,જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહું મિલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનીએ છીએ.

(૧૮).. એકતરફવાળાએ સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લઈ લખાવી લેનારને દિન–૭ માં કરીને સદરહું મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને એકતરફવાળા કબજો સોંપશે. એકતરફવાળાએ કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમની ચુકવેલી રકમ ઉપર ...... ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહું મિલકતની નકકી કરેલ કુલ કિંમત પૈકીની બાકીની રકમ ચુકવી ના આપે તો અગર ના ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલી રકમ ઉપર .... ટકા મુજબ ગણતા તથા વ્યાજની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે.લખાવી લેનાર, એકતરફવાળા અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત છે.

(૧૯).. એકતરફવાળા તરફથી સદરહું મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જણ કરતી લેખિત નોટીસ મળ્યાનાં ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહું મિલકતનો કબજો નકકી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઈ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

(૨૦).. સદરહું મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોપ્યાનાં પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહું મિલકત અથવા સદરહું બીલ્ડીગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડિફેકટ) અથવા કારીગીરી ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો લખાવી લેનાર એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરાવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગીરી ગુણવત સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળાએ વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

...૧૦...

(૩૦).. સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહું મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી તે શરતે જ સદરહું મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૩૧).. આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જયારે અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફટ ધ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વેયના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પંરતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દનાં અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવાં સંજોગોમાં આ બાનાખત કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૩૨).. આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ–વિવાદસિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો,સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૩).. આ બાનાખતના કરારના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો–અંદર વાદ–વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે.

(૩૪).. આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૩૫).. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવાની તમામ નોટીસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ–મેઈલ આઈ ડી/ અન્ડર સર્ટિફીકેટ ઓફ પોસ્ટીગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનારનું નામ................................

લખાવી લેનારનું સરનામું..................................

લખાવી લેનારનું ઈમેલ આઈ.ડી. ....

લખી આપનારનું નામ................................

લખી આપનારનું સરનામું.................................

લખી આપનારનું ઈ મેલ આઈ.ડી................................

...૧૨...

આ કરાર કર્યા થકી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહી કરે તો ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૬).. સંયુકત લખાવી લેનારના કેસમાં, લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથો તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૭).. આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે.

<u>પરિશિષ્ટ–૨</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૭(ઓઢવ) ની મોજે રાજપુર–હીરપુર ની સીમમાં આવેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૫૨ ના ફા.પ્લોટ નંબર : ૫/૧ તથા ૫/૨, સર્વે નંબર. ૧૯૨+૧૯૪/૧૯ ની જમીન ઉપર આવેલ **ચોકસી પાર્ક** માં આવેલ સ્વતંત્ર પ્લોટ પૈકી સબપ્લોટ નં.૧૯ વાળી મિલકત કે જેનો પ્લોટ એરીયા આશરે **૫૭૫ ચો.મી.**ની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "એમ્પાયર હોમ્સ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના....... માળ પર આવેલ ફલેટ નંબર : ..... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ સીડી, પેસેજમાંથી થઈને આવવા–જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હકકો સહીતની મીલકત તથા સદર ફલેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ આશરે.........ચો.મી તથા ......ચો.મી છે. બાલ્કનીમાં આવેલ વોશ એરીયાનું માપ આશરે........ચો.મી છે તે તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી, વહેંચી ના શકાય તેવી વણવહેંચાયેલી વરાડે પડતા હીસ્સાની આશરે.........ચો.મી જમીન સહીતની મિલકત.

<u>મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ ફલેટવાળી મિલકતના ખુંટચારની વિગતઃ–</u>

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉતરે :
દક્ષિણે :

એ રીતેના ઉપર પરીશિષ્ટ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણઆપવાનું નકકી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતો કરાર કરી આપલ છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતના કરારમાં અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીકોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ–દબાણમાં આવ્યાસિવાય મુકત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યાસિવાય મુકત સંમતીથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વખતો વખતના ડાયરેકટર્સ તથા ઓથોરાઈઝ રીપ્રેસેન્ટેટીવઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ.............,ના રોજશહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.
અત્રે.......................... મતુ અત્રે ....શાખ

<u>એકતરફવાળા:</u> <u>સાક્ષીઓ:</u>

....

....

<u>ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૩૨હેઠળનું પરીશિષ્ટ</u>

<u>વેચાણ આપનારઃ</u>	<u>ફોટો</u>	<u>ડાબા હાથનાં અંગુઠાનું નિશાન</u>

....

વલ્લભ કન્સ્ટ્રકશન નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર
રૂપેશભાઈ પ્રવિણચંદ્ર શાહ

<u>વેચાણ લેનાર</u>

....