

બાનાખત

એકતરફવાળા

-----:-

વેચાણ આપનાર

"SATVA CONSTRUCTION" એ નામની ભાગીદારી પેઢી, જેની ઓફીસ-૫૦૧, વૃંદાવન એન્કલેવ, એ. ઈ. સી. ચાર રસ્તા, નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૩ છે, જેનો PAN:ADXFS8405P છે, તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારોના વતી અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે,

- (૧) શ્રી ચેતન જયંતીલાલ શાહ,
ઉંમર આશરે વર્ષ-૫૪, ધંધો-વહેપાર,
(PAN :- ALLPS7822C),
રહેવાસી-૨૭/બી, ટ્રસ્ટ નગર સોસાયટી,
વાસણા, અમદાવાદ.
- (૨) શ્રી ભરતકુમાર અમૃતલાલ પ્રજાપતિ,
ઉંમર આશરે વર્ષ-૪૫, ધંધો-વેપાર,
(PAN : AAMPP6758L),
રહેવાસી-૭, સહજ વિલા, ગુલમોહર ગ્રીન્સ પાસે,
દત્ત એવન્યૂ સામે, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા,
અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "અમો", "એકતરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ આપનાર" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા

-----:-

વેચાણ રાખનાર

- (૧) શ્રી
ઉંમર આશરે વર્ષ-..., ધંધો-.....,
(PAN :),
- (૨) શ્રીમતી
ઉંમર આશરે વર્ષ-..., ધંધો-.....,
(PAN :),
બંને રહેવાસી-.....
.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "તમો", "બીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર" એ

રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ
"વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશવાલી વારસો,
સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ,
એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો
સમાવેશ થાય છે.

જત

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના
ગામ મોજે અડાલજના એકત્રીત પ્લોક/સર્વે નંબર-૮૩૫ (જુના પ્લોક નંબર-૮૩૫,
૮૩૬ તથા ૮૫૩ અને જુના સર્વે નંબર-૬૫૬/૧, ૬૫૬/૨ તથા ૬૫૭/૧
પૈકી) ની ૧૨૯૯૩ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટાઉન
પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૦(અડાલજ-પોર) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૮ +
૨૦ ની કુલ ૮૪૪૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી
છે, તે પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૮ ની આશરે ૬૬૩૩ ચોરસમીટરના
ક્ષેત્રફળની રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ સારૂ બીનખેતી થયેલી જમીન અમો
એકતરફવાળાની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની
બોજારહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ બાનાખતમાં
"પ્રોજેક્ટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરુ વર્ણન
"પરિશિષ્ટ-૧" માં કરવામાં આવેલુ છે.

(બી) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન (૧) શ્રી અમૃતલાલ છગનલાલ પ્રજાપતિ,
(૨) શ્રી ચંદુલાલ છગનલાલ પ્રજાપતિ, (૩) શ્રી પ્રશાંત જયંતિલાલ શાહ, તથા
(૪) શ્રી ચેતન જયંતિલાલ શાહની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, સંયુક્ત માલીકી અને કબજા
ભોગવટામાં આવેલી હતી. સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન (૧) શ્રી અમૃતલાલ છગનલાલ
પ્રજાપતિ, (૨) શ્રી ચંદુલાલ છગનલાલ પ્રજાપતિ, (૩) શ્રી પ્રશાંત જયંતિલાલ શાહ,
તથા (૪) શ્રી ચેતન જયંતિલાલ શાહની સ્ટોક ઈન ટ્રેડ તરીકે ભાગીદારી પેઢીમાં
લાવી તે અંગેનો "SATVA CONSTRUCTION" એ નામની ભાગીદારી
પેઢીનો દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ ૦૬-૦૫-
૨૦૧૯ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૧૦૫૪૨ ઉપર નોંધાવવામાં આવેલો છે. તે અંગે
રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૧૮-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૧૫૫૧૮ પાડવામાં
આવેલી છે. આમ ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની
સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલી બોજારહીત
જમીન છે.

(સી) સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૮ + ૨૦ ની કુલ ૮૪૪૫ ચોરસમીટર
જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ સારૂની બીનખેતીની મંજૂરી (એન. એ.
પરમીશન) કલેક્ટર, ગાંધીનગરનાએ તેમના તારીખ ૧૬-૦૪-૨૦૧૦ ના રોજના
હુકમ નંબર-સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૧૭૪/વશી.૬૨૭૭ થી ૬૨૯૨/
૨૦૧૦ થી આપેલી છે, જે હાલ ચાલુ અને અમલમાં છે અને તે રદ થઈ નથી.
ઉપરોક્ત બીનખેતીની મંજૂરી અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ
૦૫-૦૫-૨૦૧૦ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૧૨૦૯૩ પાડવામાં આવેલી છે.

(ડી) અમો એકતરફવાળાએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૮ ની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ સારૂનું બાંધકામ કરવાના પ્લાન જુનીયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ગાંધીનગર દ્વારા તારીખ ૨૯-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજના ક્રમાંક-પી.આર.એમ./અડાલજ/૬૭૦/૧૦/૨૦૧૧/૪૫૦૨/૨૦૧૯ પાસ કરેલા છે.

ત્યારબાદ રહેઠાણ-વાણીજયના હેતુ સારૂનું બાંધકામ કરવાના રીવાઈઝડ પ્લાન જુનીયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ગાંધીનગર દ્વારા તારીખ ૩૧-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજના ક્રમાંક-પી.આર.એમ./અડાલજ/૬૭૦/૧૦/૨૦૧૧/૬૬૧/૨૦૨૦ થી પાસ કરેલા છે.

(ઈ) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા "NIRMAN SATVA" ના નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનું છે (જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેક્ટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં "NIRMAN SATVA" સ્કીમમાં બેઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરે (એસ.પી+એચ.પી) માં પાર્કિંગ તથા ૧૬ યુનીટ, ફર્સ્ટ ફ્લોરે ૨૪ યુનીટ, સેકન્ડ ફ્લોરે ૨૪ યુનીટ, થર્ડ ફ્લોરે ૨૪ યુનીટ, ફોર્થ ફ્લોરે ૨૪ યુનીટ, ફીફ્થ ફ્લોરે ૨૪ યુનીટ, સીક્સથ ફ્લોરે ૨૪ યુનીટ, સેવન્થ ફ્લોરે ૨૪ યુનીટ, એઈટથ ફ્લોરે ૨૪ યુનીટ, નાઈન્થ ફ્લોરે ૧૪ યુનીટ, ટેન્થ ફ્લોરે ૧૨ યુનીટ, ઈલેવન ફ્લોરે ૧૨ યુનીટ, ટવેલ્થ ફ્લોરે ૧૨ યુનીટ, થર્ટીન્થ ફ્લોરે ૧૨ યુનીટ, ફોર્ટીન્થ ફ્લોરે ૧૨ યુનીટ મળી બ્લોક-એ, બી, સી અને ડી માં કુલ ૨૮૨ યુનીટોનું તથા સ્ટેર કેબીન, ઓવર હેડ ટાંકીનું બાંધકામ કરવાનું છે/રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે.

(એફ) સદરહુ "NIRMAN SATVA" સ્કીમની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એક્ટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, ગાંધીનગર (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ ના રોજના નોંધણી નંબર-..... થી આપેલું છે. જેની નકલ આ સાથે "એનેક્ચર-એ" થી જોડેલી છે. વધુમાં "NIRMAN SATVA" સ્કીમમા બાંધકામમાં અમો એકતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં ફેરફાર કરવાના અને તે ફેરફારની નોંધણી પણ અમો એકતરફવાળા જરૂરી ફી ભરીને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ નીચે કરાવવાની છે અને રહેશે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ "NIRMAN SATVA" સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે. આમ તે જમીનમાં બંધાઈ રહેલી "NIRMAN SATVA" સ્કીમમા બ્લોકમાં ફ્લોરે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર-.... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના

ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત વેચાણ આપવાનું આ બાનાખત અમો તમોને કરી આપીએ છીએ. ઉપર વર્ણવેલી ફ્લેટની મિલકતે હવે પછી આ બાનાખતમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન "પરિશિષ્ટ-૨" માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહુ ફ્લેટની મિલકતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

મિલકત	કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમાં) (રેરા મુજબ)	બાલ્કની એરીયા (ચોરસમીટરમાં)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમાં)
ફ્લેટ નં.....			

(એચ) આ બાનાખતની નોંધણી કરતા પહેલા અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજૂરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ "NIRMAN SATVA" પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

(આઈ) સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલકત ખરીદવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ ફ્લેટની મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલું છે, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ, અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજૂતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

શરતો અને સમજૂતીઓ

(૧) બાનાખતની શરતો-સમજૂતીઓનું વિગતવાર વર્ણન :-

આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નક્કી થયેલી શરતો અને સમજૂતીઓનું વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલું અને સમજેલું છે. અને તેમા તેઓ સંમતી આપે છે.

(૨) યુનીટના વેચાણ અવેજની વિગત :-

(૨.૧) "NIRMAN SATVA" સ્કીમમા બ્લોકમાં ફ્લોરે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર

(કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલ્કત (જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ મિલ્કત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું વેચાણ રાખનારે નક્કી કરેલું છે. આ "NIRMAN SATVA" સ્કીમનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલું છે. આ ફ્લેટને આ સાથેના ફ્લોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી "એ નેક્ચર-બી" થી બતાવેલ છે.

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

(૨.૩) આ બાનાખતના બાનામા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો
એકતરફવાળાને રૂા...../- અંકે રૂપિયા
..... પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ તથા શાખા	ચેક/RTGS/D.D./ NEFT ની તારીખ	ચેક/RTGS/D.D./ NEFT નો નંબર	રકમ(રૂપિયા)
(૧)				
(૨)				
(૩)				
			કુલ	રૂ. /-

એ રીતે કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયા
..... પુરા તમોએ અમોને ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવેલા છે, જે
અમો એકતરફવાળાને મળેલ છે અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ.
આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે
આપવાની છે.

(૨.૪) તમો બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખતની નોંધણી થાય તે પહેલા સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦% રકમ અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે. અને સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવવાની છે. આ

રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ છે.

ક્રમ	વિગત	ટકા
૧	આ બાનાખતની નોંધણી સમયે મુળ કિંમતના	૩૦%
૨	પ્લીન્થ લેવલ વખતે	૪૫%
૩	બીલ્ડીંગ/વીંગના સ્લેબ લેવલ વખતે મુળ કિંમતના	૭૦%
૪	દિવાલ, ઈન્ટરનલ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીનું કામ પુર્ણ થયેથી મુળ કિંમતના	૭૫%
૫	સેનીટરી ફીટીંગ્સ, સ્ટેરકેસીસ, લીફ્ટ, લોબીસનું કામ પુર્ણ થયેથી મુળ કિંમતના	૮૦%
૬	એક્સટરનલ પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેસન, વોટરપ્રુફીંગ ટેરેસીસનું કામપુર્ણ થયેથી મુળ કિંમતના	૮૫%
૭	લીફ્ટસ, વોટર પમ્પ્સ, ઇલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો, મેકેનીકલ અને એન્વાયરમેન્ટ રીકવારમેન્ટસ, એન્ટરન્સ લોબીસ, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન અને બાનાખતમાં જણાવેલીઅન્ય જરૂરીયાતો પુર્ણ થયેથી મુળ કિંમતના	૮૫%
૮	પઝેશન વખતે	બેલેન્સ એમાઉન્ટ

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દ્વારા વખતોવખતો જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્સ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યા સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તેમજ ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડના ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ, જોડાણ, ડીપોઝીટ, રેરાના કાયદા નીચે ભરવાની થતી તમામ રકમ વિગેરેની થતી રકમ તથા સદરહુ મિલકત અંગેના તમામ ટેક્સ જેવા કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, GST તથા અન્ય તમામ ટેક્સ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી થયેથી દિન-૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નક્કી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દ્વારા એડીશનલ ફીક્વરર્સ/ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્વરર્સ/ફેસેલીટીમાં શિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા દ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાળાને/લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવાબીજીતરફવાળાવેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/રેગ્યુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાળાએ તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તાઓમાં સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને ઈન્ટીમેશન/નોટીસ આપ્યેથી દિન-૭ (સાત) માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨.૮) બીજીતરફવાળા આથી સંમતી આપે છે કે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નક્કી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ છે. અને તે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવાયેલી કોઈપણ રકમ એકતરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં.

(૨.૧૦) સદરહુ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ/અન્ય ટેક્ષા, વેરા, ખર્ચ વીગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ/અન્ય ટેક્ષા, વેરા, ખર્ચ વીગેરેની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ/અન્ય ટેક્ષા, વેરા, ખર્ચ વીગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

(૨.૧૧) સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયામાં $\pm 3\%$ સુધી જો કોઈ ફેરફાર હશે તો તેમા બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા 3% થી ઓછો હશે, તો બીજીતરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર વાર્ષિક 6% વ્યાજ સહીત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા 3% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૩) વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :-

(૩.૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટી વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા કંપની, સોસાયટી કે એસોસીએશન કે તેવી રજીસ્ટર્ડ કે અનરજીસ્ટર્ડ સંસ્થાની રચના કરવામાં આવનાર છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "મેનેજમેન્ટ બોડી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે). જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનું છે. તેવી સંસ્થા દ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેવી સંસ્થાની નોંધણી માટે તમો બીજીતરફવાળાએ જ્યાં-જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં-ત્યાં તમારી સહીઓ-સંમતીઓ આપવાની છે. તેવી સંસ્થા દ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે,

(૩.૨) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જિસ/ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે અને રહેશે.

ક્રમ	રકમ(રૂપીયા)	ઉદ્દેશ
(૧)	રૂા...../-	મેનેજમેન્ટ બોડી પાસેથી જરૂરી પાંચ શેરો શેર ખરીદવા સારૂ તથા દાખલ ફી.
(૨)	રૂા...../-	પ્રત્યેક ફ્લેટના મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ.
(૩)	રૂા...../-	બે વર્ષની એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સની રકમ.
કુલ		રૂા...../-

(૩.૩) સદરહુ "NIRMAN SATVA" સ્કીમ માટે મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના એકતરફવાળા દવારા કરવામાં આવશે. સદરહુ સ્કીમનો વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને/સોસાયટીને સોંપીએ ત્યા સુધી સદરહુ સ્કીમનુ મેઈન્ટેનન્સ અને વહીવટ અમો એકતરફવાળાએ કરવાનો છે અને રહેશે. તે દરમ્યાન મેઈન્ટેનન્સનો જે ખર્ચો થશે તે ડેવલપર મેનેજમેન્ટ બોડી/સોસાયટીમાંથી ઉપાડી શકશે. ત્યારબાદ સ્કીમનો વહીવટ અમો એકતરફવાળાએ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપવાનો અને રહેશે અને ત્યારે સ્કીમના વહીવટ અંગેની કે મેઈન્ટેનન્સ અંગેની તમામ જવાબદારી મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૩.૪) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ આગાઉ આ શરત-૩ માં જણાવેલી તથા ઉપર જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ એકતરફવાળા દવારા જાણ થયેથી/નોટીસ આપ્યેથી દિન-૭(સાત)માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :-

(૪.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૩ ના રોજ સુધીમાં એકતરફવાળાએ લાવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪.૨) જો એકતરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમા વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા, કારીગરો અને મજૂરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, ભુકંપ, કુદરતી આપત્તિ જેવા સંજોગોમાં, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ દવારા કરાયેલા હુકમો, રાજ્ય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર દવારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં સુધારા-વધારા, સીવીલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ દવારા હુકમ કરવામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનુ બાંધકામ સમયસર પુરૂ થઈ શકેલુ ના હોય અને એકતરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહીં તો તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનુ કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હકકદાર નથી અને તેવો હકક તેઓ આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

(૪.૩) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને લેખીત તથા મૌખિક નોટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. બીજીતરફવાળાને તેની જાણ થયેથી/નોટીસ મળ્યેથી દિન-૭(સાત)માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જીસ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

(૪.૪) સદરહુ યુનીટ વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે તેની જાણ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને કરોયેથી/થયેથી દિન-૧૫ (પંદર)માં એકતરફવાળાના એડવોકેટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ પ્રોજેક્ટની બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ મિલકતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્સ, વરાડે પડતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજીતરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪.૫) સદરહુ મિલકતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નક્કી થાય તો તેવી શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ :-

(૫.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૩ ના રોજ સુધીમાં એકતરફવાળાએ મેળવી આપવાની છે. પરંતુ જો શરત-૪.૨ માં જણાવેલ સંજોગો શિવાય બી. યુ. પરમીશન મેળવવામાં વીલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય માટે બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% સુધીનું વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું છે અને રહેશે.

(૫.૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન મેળવવામાં એકતરફવાળા દ્વારા વિલંબ થાય (શરત-૪.૨ માં જણાવેલા સંજોગો શિવાય) અને બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ્દ કરાવી શકશે. અને આ બાનાખત રદ્દ થયેથી બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી તમામ રકમ વાર્ષિક ૯% વ્યાજ સહીત એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપશે. પરંતુ અન્ય કોઈ સંજોગોમાં/કારણસર બીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ્દ કરાવી શકશે નહીં/હકકદાર રહેશે નહીં.

(૫.૩) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વીલંબીત સમયે માટે વાર્ષિક ૯% લેખે વ્યાજની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે. અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ બીજીતરફવાળા ના ચુકવે તો તેઓ સદરહુ ફલેટનો કબજો મેળવી શકશે નહીં.

(૫.૪) જો બીજીતરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્ષા સહીતની) ચુકવવામાં ૨(બે) માસથી વધારાનો વીલંબ કરશે તો શરત-૫.૩ માં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પુર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખત એકતરફી રીતે રદ કરાવી શકશે.

સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ કરતા આગાઉ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને તે રદ કરવા સારૂ દિન-૧૫(પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે.

ઉપરોક્ત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહીં તો એકતરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ કરી શકશે અને તેવો રદ્દીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ)ના ૨૫% ની રકમ એકતરફવાળા કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ થયેથી બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહીં. અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એકતરફવાળા તેમનું દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૬) અમો એકતરફવાળા આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે :-

(૬.૧) એકતરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી પ્રોજેક્ટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

(૬.૨) અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન અમોએ કોઈને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા મુકેલી નથી.

(૬.૩) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી

અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

(૬.૫) સદરહુ યુનીટની મિલકતની બી. યુ. પરમીશનની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજ્યુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો એકતરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (બી. યુ. પરમીશન આવ્યા પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

(૬.૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી.

(૬.૭) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના "એનેક્ચર-સી" દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરિંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(૬.૮) સદરહુ સ્કીમમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ ખુલ્લું પાર્કિંગ ૪૩૩.૫૦ ચોરસમીટર, કવર્ડ પાર્કિંગ ૩૬૩૨.૬૯ ચોરસમીટર આપવામાં આવેલું છે.

(૬.૯) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે પ્રોજેક્ટની જમીનમાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૯૯૪૯.૫૦ ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆરની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૪૯૭૪.૭૫ ચોરસમીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૪૯૧૪.૫૫ ચોરસમીટરનો

ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે."

(૬.૧૦) બી. યુ. પરમીશન મળ્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મિલકતમા અગર તો મિલકતના સ્ટ્રક્ચરમા ખામી હોવાનું એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલું વળતર એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધરવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(એ) જો આવી ખામીનું કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

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

(સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજૂર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજૂરી વાળા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(ડી) જયારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાતરી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાતરીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહીં.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત-૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(જી) ઈલેક્ટ્રીક વાયરિંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન)(બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ

કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફ્લોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના કેબલ(ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ) બીજીતરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલકતના ફીર્ટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીર્ટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(૬.૧૧) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને હક્કો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

(૭) ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજૂઆત :-

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

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામાં આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટેજ આ મિલકત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત પેસેન્જર વેહીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે.

(૭.૩) સદરહુ મિલકત વાપરવા માટે અને ઓક્યુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ-૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ બિલ્ડીંગના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેક્સીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તામંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઈટસ, રીપેરીંગ અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટની જમીનનું

મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. જ્યાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપની)ની રચના થાય નહીં, ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ, વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર, વેચનાર તે રકમ ઉપરોક્ત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાંસુધીના સમય માટે વેચનાર દ્વારા ખરીદનારને કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલકતના સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલિક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપની) દ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સ્કીમના નીતિ નિયમોનુ પાલન કરવાનુ છે. તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનુ નથી.

(૭.૫) ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંના અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો વેચનાર દ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલિકો પણ સદરહુ સ્કીમમાંની કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે અને તેઓનો તેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક રહેશે. સૂચીત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ફીની રકમ ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે. સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગે એકતરફવાળા પ્રોજેક્ટ લોન મેળવી શકશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.

(૭.૬) સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.

(૭.૭) ખરીદનાર તેમની મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં, જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

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

(૭.૯) ખરીદનાર સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહીં કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં. ઉપરાંતમા બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમા કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ ખરીદનાર કરશે નહીં. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૭.૧૦) ખરીદનારે સદરહુ મિલ્કતમાં એકતરફવાળા દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલી એરકન્ડીશનરની પાઈપ લાઈન મુજબ એરકન્ડીશનર ફીટીંગ કરાવવાનું રહેશે અને બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈપણ ભાગમાં તોડફોડ કરશે કરાવશે નહીં કે બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં.

(૭.૧૧) બીજીતરફવાળા તેમની મિલ્કતમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહીં કે વધારાનું કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે પાર્ટીશન કરશે નહીં. જેનાથી પ્રોજેક્ટના બહારના એલીવેશન બદલાઈ જાય. જો બીજીતરફવાળા આવું કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કે બાંધકામ કે પાર્ટીશન કે પ્રોજેક્શન કે કાર્ય કરતા જણાશે તો એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી તેમ કરતા બીજીતરફવાળાને તથા તેમાના વખતોવખતના ખરીદનારાઓને રોકવા હકકદાર છે અને રહેશે. તે બાબત બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૭.૧૨) તમોએ તમારી મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સદ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૭.૧૩) ખરીદનાર પોતાના મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

(૭.૧૪) આ બાનાબત હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લેણી રકમો જ્યાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર દ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી મેળવ્યા શીવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં, કે ટ્રાન્સફર, કે એસાઈન કરી શકશે નહીં.

(૭.૧૫) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ બિલ્ડીંગ અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની

જાળવણી અને નિભાવ સાડુ મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ બિલ્ડીંગમાંના સદરહુ મિલકતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લહેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

(૭.૧૬) સદરહુ મિલકત કે બિલ્ડીંગ કે તેના ભાગની કે પ્રોજેક્ટ લેન્ડની ચકાસણી કરવા કે જોવા સાડુ વેચનાર અને તેમના સર્વેયર અને એજન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે એપાર્ટમેન્ટમાં પ્રવેશ કરવા સાડુ ખરીદનાર મંજૂરી આપશે.

(૭.૧૭) ખરીદનારને આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહુ મિલકતમાં કોઈજ લાગભાગ, હકક, હિત, કે હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. ખરીદનાર દ્વારા ફુલ એન્ડ ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોક્ત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૮) સદરહુ પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં બાંધકામ કરવા મળતી પુરેપુરી ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ બી. યુ. પરમીશન આવે તે પહેલા વેચાણ આપનારે પુરેપુરી વાપરવાની છે. બી. યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ વધેલી એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ.નો હકક સદરહુ સ્કીમના તમામ ખરીદનારનો/ એલોટીનો સહીયારો/સોસાયટીનો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહીં.

(૭.૧૯) મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના થયેથી આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મિલકત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલકતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સાડુ તેઓ હકકદાર બનશે. આવા વેચાયા વગરના યુનીટોના મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમયે યુનીટ વેચાય ત્યારે તે યુનીટના ખરીદનારે મેનેજમેન્ટ બોડીને ચુકવશે. જ્યાં સુધી યુનીટોનું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા પાસે આવી કોઈ મેઈન્ટેનન્સની રકમ કે મેઈન્ટેનન્સનું એડવાન્સ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા કે મેનેજમેન્ટ બોડી હકકદાર રહેશે નહીં.

(૭.૨૦) આ બાનાખતના કરારમાં સહી કરતી વખતે ડેવલપરે એપ્રુવડ લે-આઉટ/પ્લાન (ચેન્જ/વેરીએશન/મોડીફીકેશનને આધીન) બીજીતરફવાળાને બતાવેલા છે તથા તેવા એપ્રુવડ લે-આઉટ/પ્લાન બીજીતરફવાળાએ સ્વીકારેલા છે. તેવા એપ્રુવડ લે-આઉટ/પ્લાન ફક્ત પ્રોવીઝનલ છે તથા તેમાં ડેવલપર વખતોવખત સંપૂર્ણ ચર્ચા કરીને ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સની જરૂરીયાતોને મુજબ અને/અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટની કંડીશન્સ સહીતના કોઈપણ કારણસર ફેરફાર, બદલાવ કરી શકશે. તથા બીજીતરફવાળાને સદરહુ પ્રોજેક્ટ

અંગેનું બ્રોશર આપવામાં આપવામાં આવેલું છે. તે બ્રોશર ફક્ત ઉદાહરણના હેતુ માટે છે અને તે કોઈ લીગલ ડોક્યુમેન્ટ નથી. તેમાં દર્શાવેલી ઈમેજ કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રજુઆત/પ્રતિકૃતિ છે અને તે ભૂલ અને મંતવ્યોને આધીન છે. તે બ્રોશરમાં દર્શાવેલા ફર્નીચર અને ફીક્સચર્સ ફક્ત ઉદાહરણ માટે છે અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડક્ટનો હિસ્સો નથી. સાઈટ ઉપરના એકચ્યુલ કન્સ્ટ્રક્શનમાં કે પ્રોજેક્ટની એમેન્ટીઝમાં કે સ્પેશીફીકેશનમાં સદરહુ પ્રોજેક્ટના એન્જીનીયર કે આર્કિટેક્ટ દ્વારા સૂચવ્યા મુજબની ફેરબદલ કરવા સારૂનો હકક ડેવલપર તેમની પાસે અનામત રાખે છે. ડેવલપર વખતોવખત પુરેપુરી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. વાપરવા માટે જરૂરીયાત મુજબ એપ્રુવ્ડ લે-આઉટમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરબદલ/સુધારા અને/અથવા વેરીએશન કરવા સારૂ રેરા કાયદાને આધીન હકકદાર રહેશે.

(૭.૨૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કાયદેસરની મંજૂરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ ડેવલપમેન્ટ થવાનું હોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં અને સદરહુ પ્રોજેક્ટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથ સહકાર આપશે.

(૭.૨૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન, સદરહુ મિલકત, કિંમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલપ કરવાની સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ, મંજૂરીઓ, બ્રોશર્સ, લે-આઉટ, પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે તથા ખરીદનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ કરાવતી વખતે ભરેલા એપ્લીકેશન ફોર્મની નકલ મેળવી લીધેલી છે અને તેમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજૂતિઓમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે અને તેવી શરતો અને સમજૂતિઓ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે અને તે એપ્લીકેશન/બુકીંગ ફોર્મ આ બાનાખતનો એક ભાગ ગણાશે.

(૭.૨૩) વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે અગાઉ વખતોવખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગતા ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી વેરો, કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, કે ગાંધીનગર અરબન ડેવલપમેન્ટ (ગુડા) ઓથોરીટી/સરકારી વેરાઓ/ચાર્જીસ, ગ્રામ પંચાયત/નગરપાલીકા વિગેરે ભરવાના થાય, તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૪) સદરહુ મિલકતના બુકીંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલકતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર, ગાંધીનગર અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (ગુડા), અને/અગર સ્થાનિક સત્તામંડળને ચુકવવાના થતા ચાર્જીસ/વેરાઓ જેવા કે પ્રોપર્ટી/ મ્યુનિસિપલ ટેક્સ, ગ્રામ પંચાયત/નગર પાલીકાના વેરા, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ ખરીદનારને શીરે રહેશે અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે.

(૭.૨૫) સદરહુ "NIRMAN SATVA" સ્કીમમાં આવેલી કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગ કે જેને બ્લોક-ડી આપેલો છે તેના ધાબા પર આવેલી ઓફીસ નંબર-..... ની મિલકત ખરીદનાર માલિકને તે ઓફીસની બાજુમાં/અડીને

આવેલુ ધાબુ જગ્યા સ્વતંત્ર રીતે આગવુ વાપરવા આપવાનુ છે. તેજ રીતે ઓફીસ નંબર- ની મિલ્કત ખરીદનાર માલિકને તે ઓફીસની બાજુમાં/અડીને આવેલુ ધાબુ જગ્યા સ્વતંત્ર રીતે આગવુ વાપરવા આપવાનુ છે. તેની સામે અન્ય યુનીટ ખરીદનારાઓએ કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી. તેમને મળેલા ધાબા(ટેરેસ)ની જગ્યામાં કોઈપણ જાતનુ પાકુ બાંધકામ કરવાનુ નથી. તેમજ 'NIRMAN SATVA' સ્કીમમાં આવેલા પ્લોટ-એ, બી તથા સી રહેણાંકના બીલ્ડીંગની ઉપર આવેલા ધાબા(ટેરેસ)નો સ્કીમના તમામ સભાસદોએ સહીયારી રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને કોઈપણ સભાસદને આગવી રીતે તેટલુ ધાબુ વાપરવા આપેલુ નથી કે એલોટ કરવામાં આવેલુ નથી.

(૭.૨૬) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ મિલ્કત/એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મૂકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૮) બંધનકર્તા અસરો :-

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને થયેથી અને દિન-૧૫ (પંદર)માં ખરીદનાર તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે અને તે લેખની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરાવવાની છે. આ લેખની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં બીજીતરફવાળા દ્વારા દિન-૧૫(પંદર)માં સહીઓ ના થાય તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતા જો બીજીતરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી બુર્કીંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂ.૫૦,૦૦૦/- પુરા કાપીને બાકીની રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજીતરફવાળાનુ યુનીટનુ બુર્કીંગ રદ કરવાનુ છે.

(૯) સંપૂર્ણ કરાર :-

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમા જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ચર્સ સહીતનો સંપૂર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપૂર્ણ કરાર સદરહુ મિલ્કતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજૂતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :-

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

(૧૧) આ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલિકોને બંધનકર્તા રહેશે :-

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજૂતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હકકો સદરહુ મિલકત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલિકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાખત બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(૧૨) સેવરેબીલીટી :-

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

(૧૩) નોટીસ :-

એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનારનું નામ, સરનામું અને

કોન્ટેક્ટ નંબર :

નામ	:-
સરનામું	:-
મોબાઈલ નંબર	:-
ઈમેઈલ આઈ.ડી	:-

એકતરફવાળાનું નામ, સરનામું અને કોન્ટેક્ટ નંબર :

નામ	:-	"SATVA CONSTRUCTION"
સરનામું	:-	૫૦૧, વૃંદાવન એન્કલેવ, એ. ઈ. સી. ચાર રસ્તા, નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦ ૦૧૩.
એટેન્શન ટુ	:-	
ઈમેઈલ આઈ.ડી	:-	

(૧૪) સંયુક્ત ખરીદનાર :-

સદરહુ સ્કીમમાં મિલકત ખરીદનાર સંયુક્ત નામે મિલકત

ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલકત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા—વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનું લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલું હશે તેની સાથે એકતરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) સ્થાનીક કાયદો :—

સદરહુ કરારમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનું રહેશે. આ કરારના અર્થઘટન અંગે તથા આપણી વચ્ચે થયેલ સમજૂતી અંગે કોઈપણ પ્રકારે કાંઈપણ મતભેદ થાય તો તેનો નિકાલ (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬) ના કાયદા મુજબ રેરા ઓથોરીટી દ્વારા લાવવાનો છે.

(૧૬) અમો શ્રી ચેતન જયંતીલાલ શાહ અથવા શ્રી ભરતકુમાર અમૃતલાલ પ્રજાપતિને જોઈન્ટલી અને/અગર સેવરલી રીતે સદરહુ પ્રોજેક્ટની મિલકત અંગે "SATVA CONSTRUCTION" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી અમે પોતે જાતે તથા સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારો—શ્રી અમૃતલાલ છગનલાલ પ્રજાપતિ, શ્રી ચંદુલાલ છગનલાલ પ્રજાપતિ, શ્રી પ્રશાંત જયંતિલાલ શાહ, શ્રી અમીત અમૃતલાલ પ્રજાપતિ, શ્રી કમલેશ ચંદુલાલ પ્રજાપતિ, શ્રી મહેશ ચંદુલાલ પ્રજાપતિ, શ્રી ગીત પ્રશાંત શાહ, તથા શ્રી સૌમ્ય ચેતન શાહે તારીખ ના રોજ ડીડ ઓફ જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની (કુલમુખત્યારનામા) લખી આપી જોઈન્ટલી અને/અગર સેવરલી રીતે કાર્યો કરવા મુખત્યાર નીમેલા છે. આ ડીડ ઓફ જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની (કુલમુખત્યારનામા) હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે અને તે આજદિન સુધી અમો પેઢીએ કે તેના ભાગીદારોએ કેન્સલ કે રદ કરેલ નથી કે તેમા આજદિન સુધી કોઈપણ જાતના ફેરફાર કરેલા નથી કે કરવામાં આવેલા નથી અને આ બાનાખતમાં સહી કરવા સારૂ પેઢીના ભાગીદારોએ અમોને સંપૂર્ણ સત્તા અને અધિકાર આપેલો છે અને તે આધારે અમોએ પોતે જાતે તથા એકતરફવાળા પેઢી તથા તેના ભાગીદારોના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે આ બાનાખતમા અમારી સહી કરેલી છે.

(૧૭) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પડયુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પડયુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત/લેખ રદ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

પરિશિષ્ટ-૧

(સમગ્ર પ્રોજેક્ટ જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના

ગામ મોજે અડાલજના એકત્રીત બ્લોક/સર્વે નંબર-૮૩૫ (જુના બ્લોક નંબર-૮૩૫, ૮૩૬ તથા ૮૫૩ અને જુના સર્વે નંબર-૬૫૬/૧, ૬૫૬/૨ તથા ૬૫૭/૧ પૈકી) ની ૧૨૯૯૩ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર-૧૦(અડાલજ-પોર)માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૮ + ૨૦ ની કુલ ૮૪૪૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે, તે પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૮ ની આશરે ૬૬૩૩ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ સારૂ બીનખેતી થયેલી જમીન. આ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૮ ની જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

પરિશિષ્ટ-૨

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે અડાલજના એકત્રીત બ્લોક/સર્વે નંબર-૮૩૫ (જુના બ્લોક નંબર-૮૩૫, ૮૩૬ તથા ૮૫૩ અને જુના સર્વે નંબર-૬૫૬/૧, ૬૫૬/૨ તથા ૬૫૭/૧ પૈકી) ની ૧૨૯૯૩ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર-૧૦(અડાલજ-પોર) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૮ + ૨૦ ની કુલ ૮૪૪૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે, તે પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૮ ની આશરે ૬૬૩૩ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ સારૂ બીનખેતી થયેલી જમીનમાં બંધાઈ રહેલી ''NIRMAN SATVA'' સ્કીમમાં બ્લોકમાં ફ્લોરે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર-.... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત. સદરહુ ફ્લેટની મિલકતનો કારપેટ એરીયા {રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ} તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

મિલકત	કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમાં) (રેરા મુજબ)	બાલ્કની એરીયા (ચોરસમીટરમાં)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમાં)
ફ્લેટ નં.....			

આ ફ્લેટ નંબર-..... ની મિલકતના ખુંટ

પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

:: ૨૨ ::

પરિશિષ્ટ-૩

કોમન ઓરીયા અને ફેસીલીટીસ

ઓ નેક્ચર-એ

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

ઓ નેક્ચર-બી

ફ્લોર પ્લાન

ઓ નેક્ચર-સી

ફીક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

ઓ રીતેનુ ઉપર મુજબનુ આ બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, ગાંધીનગર મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ... માહે, સને ૨૦૨૦ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર

"SATVA CONSTRUCTION" એ
નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના ભાગીદારોના વતી અને તરફથી તેમના
કુલમુખત્યાર તરીકે,

(૧)-----

(શ્રી ચેતન જયંતીલાલ શાહ)

(૨)-----

(શ્રી ભરતકુમાર અમૃતલાલ પ્રજાપતિ)

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર

(૧)-----

(શ્રી.....)

(૨)-----

(શ્રી)

:: ૨૩ ::

તેઓએ પોતપોતાની સહી-અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી-કરેલો છે.

(૧)-----
(૨)-----

એકતરફવાળા – વેચાણ આપનાર

ફોટોગ્રાફ

અંગુઠાની છાપ

"SATVA CONSTRUCTION" એ
નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના ભાગીદારોના વતી અને તરફથી તેમના
કુલમુખત્યાર તરીકે,

(૧)-----
(શ્રી ચેતન જયંતીલાલ શાહ)

(૨)-----
(શ્રી ભરતકુમાર અમૃતલાલ પ્રજાપતિ)

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર

ફોટોગ્રાફ

અંગુઠાની છાપ

(૧)-----
(શ્રી.....)

(૨)-----
(શ્રીમતી)
