((૧))

-:: બાનાખતનો કરાર ::-

(કબજા સિવાય)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિઝોલ ની સીમના ખાતા નં.૧૪૧૨ ના બ્લોક/સર્વે નં.૨૪૧/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૨૩-૪૩ ના ક્ષેત્રફળની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૭ માં થતા તેને મળતા ફા.પ્લોટ નં.૨૯ ની ૭૪૦૬ ચો.મી.રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ ‘‘ક્રિસ્ટલ સોલીટેર’’ ના નામથી બાંધવામાં આવેલ ફલેટો/દુકાનો પૈકી બ્લોક નં........... નાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં............ વાળી મીલકતના વેચાણ અંગેના કબજા વગરનાં બાનાખતનો કરાર.

લખી આપનાર :- ‘‘ ક્રિસ્ટલ ઇન્ફ્રા’’

એકતરફવાળા પાન નં:- AAPFC 9938 A

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેમની ઓફીસઃ- ૧૦૧, ધવલ શોપીગ સેન્ટર, પામ હોટલ સામે, ઓઢવ સર્કલ પાસે,સરદાર પટેલ રીંગ રોડ, ઓઢવ, અમદાવાદના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

....

પાન નંઃ- ……………………..

આધાર નં.:- ....

ઉ.વ.આ........ વર્ષ, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ....,

રહેવાસી :- ....

‘‘જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા તેમના સકસેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર આધાર નં.

ઉ.વ.આ. વર્ષ, ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો : ,

રહેવાસીઃ-

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

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિઝોલ ની સીમના ખાતા નં.૧૪૧૨ ના બ્લોક/સર્વે નં.૨૪૧/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૨૩-૪૩ ના ક્ષેત્રફળની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૭ માં થતા તેને મળતા ફા.પ્લોટ નં.૨૯ ની ૭૪૦૬ ચો.મી.રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતી થયેલી જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના “<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>” માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની ક્રિસ્ટલ ઇન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વેચાણ હકકથી રૂઇએ પ્રત્યક્ષ સંપુર્ણ માલીકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઇના કોઇપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેકર્ડમાં ક્રિસ્ટલ ઇન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારીપેઢી ના નામે ચાલતી આવેલ છે.

(બી) સદર જમીનના ખાતેદાર (૧) રમેશભાઇ બાબુભાઇ પટેલ (૨) મનોજભાઇ હીમતભાઇ ડોબરીયા (૩) જગદીશભાઇ ભગવાનભાઇ ચંદારાણા નાઓએ સદર જમીન (૧) વિનુભાઇ કરમશીભાઇ જોગાણી (૧૮.૩૩ ટકાના હીસ્સેદાર) (૨) બાબુભાઇ કરમશીભાઇ જોગાણી (૧૮.૩૩ ટકાના હીસ્સેદાર) (૩) નરેશભાઇ પ્રાગજીભાઇ જોગાણી (૧૮.૩૪ ટકાના હીસ્સેદાર) (૪) લાલજીભાઇ ગોવિંદભાઇ બાંભરોલીયા (૨૦ ટકાના હીસ્સેદાર) (૫) ઘનશ્યામભાઇ કુંવરજીભાઇ પટેલ (૨૫ ટકાના હીસ્સેદાર) નાઓને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીએ અનુક્રમ નં.૧૧૨૪૮ તા.૨૫/૧૦/૨૦૦૯ ના નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૬૭૭૪ તા.૦૮/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજ પડેલ. જે નોંધ તા.૧૫/૦૨/૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(સી) ત્યારબાદ સદર સર્વે નં.૨૪૧/૨ વાળી જમીનને ખેતીમાંથી બીનખેતી હેતુ માટે બિનખેતી અંગેની પરવાનગી કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં.૬૬૨/૦૭/૧૬/૦૨૯/૨૦૧૯ તા.૨૭/૦૭/૨૦૧૯ મુજબ સર્વે નં.૨૪૧/૨ ના ટી.પી.નં.૧૨૭ ના ફા.પ્લોટ નં.૨૯ ની ૭૪૦૬ ચો.મી. બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુનાનં.૬ ના હકકપત્રક માં નોંધ નં.૮૧૨૪ તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજથી પડેલ છે.

(ડી) સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૨૪૧/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૨૩-૪૩ ના ક્ષેત્રફળની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૭ માં થતા તેને મળતા ફા.પ્લોટ નં.૨૯ ની ૭૪૦૬ ચો.મી. બીનખેતી થયેલ જમીનના માલીક (૧) વિનુભાઇ કરમશીભાઇ જોગાણી (૧૮.૩૩ ટકાના હીસ્સેદાર) (૨) બાબુભાઇ કરમશીભાઇ જોગાણી (૧૮.૩૩

ટકાના હીસ્સેદાર) (૩) નરેશભાઇ પ્રાગજીભાઇ જોગાણી (૧૮.૩૪ ટકાના હીસ્સેદાર) (૪) લાલજીભાઇ ગોવિંદભાઇ બાંભરોલીયા (૨૦ ટકાના હીસ્સેદાર) (૫) ઘનશ્યામભાઇ કુંવરજીભાઇ પટેલ (૨૫ ટકાના હીસ્સેદાર) નાઓ પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર ક્રિસ્ટલ ઇન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારીપેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર (૧) પ્રફુલભાઇ વિનુભાઇ પટેલ(૮ ટકાના ભાગીદાર) (૨) નરેશભાઇ પ્રાગજીભાઇ જોગાણી(૧૫ ટકાના ભાગીદાર)(૩) વિનુભાઇ કરમશીભાઇ જોગાણી (૧૬ ટકાના ભાગીદાર) (૪) બાબુભાઇ કરમશીભાઇ જોગાણી (૧૬ ટકાના ભાગીદાર) (૫) ઘનશ્યામભાઇ કુંવરજીભાઇ પટેલ(૮ ટકાના ભાગીદાર) (૬) મનસુખભાઇ કુંવરજીભાઇ પટેલ(૮ ટકાના ભાગીદાર) (૭) ચંદુભાઇ કુંવરજીભાઇ પટેલ(૯ ટકાના ભાગીદાર) (૮) લાલજીભાઇ ગોવિંદભાઇ બાંભરોલીયા(૧૫ ટકાના ભાગીદાર)(૯) અવકાશ સુરેશભાઇ માલાણી (૫ ટકાના ભાગીદાર) નાઓએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમા અનુક્રમ નં.૮૭૩ તા.૧૯/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે. જે અંગે ની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૮૪૦૧ તા.૨૦/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. અને તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર ક્રિસ્ટલ ઇન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારીપેઢી માલીક કબ્જેદાર બનેલ.

(ઇ) સદરહુ જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ‘‘ક્રિસ્ટલ સોલીટેર’’ નામની રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન મા રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્રારા સદરહુ યોજના પૈકી ના બ્લોક નં.એ +બી+સી+ડી+ઇ+એફ+જી+એચ ના રહેણાંક ના નકશા તા.૧૨/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરેલ છે.(જેને હવે પછી ‘‘મંજુર થયેલ પ્લાન એ રીતે સંબોધવામા આવશે)અને તે મુજબ વાણિજય તથા રહેણાંક હેતુ નુ બાંઘકામ કરવા સારૂ બ્લોક નં.એ ના કેસ નંબર.BLNTI/EZ/040421/CGDCRV/A4805/R0/M1 અને રજાચિઠ્ઠી નં.૦૫૦૯૦/૦૮૦૪૨૧/એ૪૮૦૫/આર૦/એમ૧ તથા બ્લોક નં.બી+સી ના કેસ નંબર. BLNTS/EZ/080421/CGDCRV/A4806/R0/M1 રજાચિઠ્ઠી નં.૦૫૦૯૧/૦૮૦૪૨૧/એ૪૮૦૬/આર૦/એમ૧ તથા બ્લોક નં.ડી+ઇ ના કેસ નંબર. BLNTS/EZ/080421/CGDCRV/A4808/R0/M1 રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૫૦૯૨/૦૮૦૪૨૧/એ૪૮૦૮/આર૦/એમ૧ તથા બ્લોક નં.એફ+જી ના કેસ નંબર. BLNTS/EZ/080421/CGDCRV/A4809/R0/M1 રજાચિઠ્ઠી નં.૦૫૦૯૩/૦૮૦૪૨૧/એ૪૮૦૯/ આર૦/ એમ૧ તથા બ્લોક નં.એચ ના કેસ નંબર.BLNTI/EZ/080421/CGDCRV/A4810/R0/M1 રજાચિઠ્ઠી નં.૦૫૦૯૪/૦૮૦૪૨૧/એ૪૮૧૦/આર૦/એમ૧ તા. ૧૨/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.(જેને હવે પછી ‘‘રજાચિઠ્ઠી’’ એ રીતે સંબોધવામા આવશે.)

(એફ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાનની રૂઇએ એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી એ સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજનામા કુલ - ૮ બિલ્ડીગ નો વિકાસ કરવાનુ નકકી કરેલ છે. જેમા બ્લોક નં. એ +બી+સી+ડી+ઇ+એફ+જી+એચ ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર દુકાન તથા પાર્કીંગ તથા પ્રથમ માળ થી સાતમા માળ સુધી રહેણાંક લાયક -૩૫૦ ફલેટોનુ તથા ૧૬ દુકાનોનુ બાંધકામ કરવાના છે.

(જી) અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપુર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઇના કોઇપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલ જમીન છે. અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગિક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(એચ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં વાણિજય તથા રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઇચ્છા હોઇ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે. અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલા વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાના બ્લોક નંબર .... ના .... ફલોર પર આવેલ ફલેટ નંબર .... ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. (રેરા કારપેટ એરીયા) (પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ .... ચો.મી.) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતી ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી જમીન સહીતની રહેણાંક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''મજકુર યુનિટ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના <u>પરિશિષ્ટ-૨</u> માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે. તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની સઘળી મીલકત બીજીતરફ વાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

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

મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે ''મજકુર મીલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં અવાશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના <u>પરિશિષ્ટ-એ</u> માં દર્શાવેલ છે.

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

(આઇ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઇએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપુર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલા પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઇન કે જે અમો એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેકટ સિધ્ધાર્થ વી.પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઇટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬(મજકુર એસ્ટેટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭(મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

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

(કે) અને તે રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એકટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સની જોગાવઇને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયેલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક- નં.. તા......................... ના રોજનો છે. જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ <u>એનેક્ષર-બી</u> થી દર્શાવેલ છે.

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

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

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

- બિલ્ડીગ/યોજનાનું નામ : "ક્રિસ્ટલ સોલીટેર"
- બ્લોક/વિંગ્સની સંખ્યા : ૮
- બેઝમેન્ટની સંખ્યા : ૦૧
- હોલોવ પ્લીન્થ : છે.
- માળની સંખ્યા : ૭
- દરેક માળ પર મીલકતની સંખ્યા :

ફલોર	બ્લોક નં.એ	બ્લોક નં.બી+સી	બ્લોક નં.ડી+ઇ	બ્લોક નં.એફ+જી	બ્લોક નં.એચ
સેલર	પાર્કીગ	પાર્કીગ	પાર્કીગ	પાર્કીગ	પાર્કીગ
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	૮-દુકાન	-	-	-	૮-દુકાન
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	પાર્કીગ	પાર્કીગ	પાર્કીગ	પાર્કીગ	પાર્કીગ
પ્રથમ માળ	૬- ફ્લેટ	૧૨- ફ્લેટ	૧૪- ફ્લેટ	૧૨- ફ્લેટ	૬- ફ્લેટ
બીજો માળ	૬-ફ્લેટ	૧૨-ફ્લેટ	૧૪-ફ્લેટ	૧૨-ફ્લેટ	૬-ફ્લેટ
ત્રીજો માળ	૬-ફ્લેટ	૧૨-ફ્લેટ	૧૪-ફ્લેટ	૧૨-ફ્લેટ	૬-ફ્લેટ
ચોથો માળ	૬-ફ્લેટ	૧૨-ફ્લેટ	૧૪-ફ્લેટ	૧૨-ફ્લેટ	૬-ફ્લેટ
પાંચમો માળ	૬-ફ્લેટ	૧૨-ફ્લેટ	૧૪-ફ્લેટ	૧૨-ફ્લેટ	૬-ફ્લેટ
છઠ્ઠો માળ	૬-ફ્લેટ	૧૨-ફ્લેટ	૧૪-ફ્લેટ	૧૨-ફ્લેટ	૬-ફ્લેટ
સાતમો માળ	૬-ફ્લેટ	૧૨-ફ્લેટ	૧૪-ફ્લેટ	૧૨-ફ્લેટ	૬-ફ્લેટ
સ્ટેર કેબીન	૧	૨	૨	૨	૧
લીફ્ટ રૂમ	૧	૨	૨	૨	૧

તથા તેમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મીલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૨ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

(૧) મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઇન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગિક એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા ભોયતળીયા ઉપર કુલ ૧૬ દુકાનો તયા ૩૫૦ ફલેટ યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મીલકત સહીતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઇ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઇ સિવાય જો મજકુર મીલકત સહીતના બાંધકામોમાં જો કોઇ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીએ મજકુર યોજનામાં રહેણાંક તથા વાણિજય યુનિટ પૈકી યોજનાના બ્લોક નંબર ..... ના .... ફલોર પર આવેલ ફલેટ નંબર .... ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. (રેરા કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમા વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતી ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી જમીન સહીતની રહેણાંક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મળી કુલ રૂા......................../- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

ક્ષેત્રફળ	વિવરણ
(૧) .... ચો.મી.	સદર ફલેટનુ નેટ કાર્પેટ એરીયા
(૨) .... ચો.મી.	સદર ફલેટને અડીને આવેલ વોશ એરીયા
(૩)..................... ચો.મી.	સદર ફલેટને અડીને આવેલ બાલ્કની

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

અવેજ મળ્યાની વિગત

રકમ (રૂા.)	ચેક નં.	તારીખ	બેંક નું નામ
/-			

(૧-સી) બીજીતરફવાળાએ આ કરાર કરવામાં આવ્યા તે વખતે/પહેલા રકમ રૂા.........................../ અંકે રૂપીયા .... પુરા ની રકમ (૧૦ ટકા થી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે. અને તેઓ એકતરફવાળાને બાકી રહેલી રકમ રૂા.........................../ અંકે રૂપીયા .... પુરાની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૧) આ કરારના અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૨) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લીન્થ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૩) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલુ હોય તે મીલકત અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિતની સ્લેબ ની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૪) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી, બારણા અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૫) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફટ, વેલ, લોબીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૬) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગ બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન વોટરપ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૭) લીફટ, પાણીના પંપ, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેકટ્રો મીકેનીકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ પ્લીન્થ, પ્રોટોકશન સંબંધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલ હોય તે મકાન અથવા વિંગ ના વેચાણ ની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૮) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી એલોટીને ફલેટ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૧-ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત પર લાગુ પડતા જી.એસ.ટી. ની રકમ લખી આપનારે ભોગવેલ છે. તેમજ સદર મીલકતની મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ પણ લખી આપનારે તેમની રાજીખુશીથી સદર સોસાયટીની વહીવટ સોપણી કરતી વખતે ચુકવી આપવાની નકકી કરેલ છે. તેમજ સદર મીલકતના અવેજમાં ચુકવવાપાત્ર દસ્તાવેજ, જી.ઇ.બી, શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ નથી. જે બીજીતરવાળાનાએ એલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

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

(૧-એફ)મજકુર યુનિટના કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩%(ત્રાણ ટકા) કરતાં ઓછું હોવા સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનિટના નકકી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતાં રીઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડીયાની પધ્ધતી મુજબ MCLR+2% ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫(પિસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના વેચાણ ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અંગે મુળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબકકા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧-જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઇપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઇ

કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર તેમની ઇચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઇપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઇપણ સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

(૨-૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા મજકુર યોજના મંજુર 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 મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રાણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનુ પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતી આપે છે.

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

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

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર ૧૩૩૩૦.૮૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરએવિકાસ નિયંત્રાણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદીજુદી યોજના નો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રાણ વીનીમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. ની ને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ.ની ચુકવણી ઉપર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને ૧૯૯૬૮.૦૩ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનુ આયોજન કરેલ છે. ઉકત પરીયોજનામાં પ્રમોટરે, પરીયોજનાની જમીન ઉપર તેમણે ૧૯૯૬૮.૦૩ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે. અને એપાર્ટમેન્ટસ/દુકાનનુ વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે. એવી સમજના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયેલા છે.

વધુમાં, સદર ‘‘ક્રિસ્ટલ સોલીટેર’’ નામની યોજનાનુ બી.યુ.પરમીશન આવ્યા પછી વપરાયેલ એફ.એસ.આઇ. (ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ) ઉપરાંત વધારાની એફ.એસ.આઇ. (ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ) તેમજ ભવિષ્યમાં

મળવા પોત્રા એફ.એસ.આઇ. (ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ) તેમજ ધાબાના હકક અધિકાર સદરહુ સોસાયટીના રહેશે. અને તેના હકક, અધીકાર એકતરફવાળા યાને વેચાણ આપનારના રહેશે નહી.

(૪.૧) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને મર્યાદામાં સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારી ને આધિન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટ નો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબ થી જયા સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધી ના સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારાએ આ કરારના વેચાણ લેનાર ને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમ ચુકવી હોય તે ઉપર રીઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડીયાની વાર્ષિક MCLR+2% પધ્ધતી મુજબ ચુકવવાનુ રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્રારા આ બાનાખતના કરાર માં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકીની રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી વાર્ષિક MCLR+2% મુજબનુ વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવાનુ રહેશે.

(૪.૨) વેચાણ લેનાર દ્રારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીના વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્રારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર રીઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડીયાની વાર્ષિક MCLR+2% પધ્ધતી મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઇપણ પુર્વગ્રહ વગર આધિન રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનુ ગણાશે.

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

વધુમાં સદર મીલકતના બાના તથા વેચાણ અવેજપેટેની રકમ અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનાર આપેલ તેવી રકમ કોઇ વ્યકિતના ધાક-ધમકી કે કોઇના દાબ દબાણ, બિનહોશે વગર આપેલ છે. જેથી સદર મીલકતના બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર દ્રારા આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનાર દ્રારા પેમન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તે થી જે કંઇપણ વેચાણ અવેજ ની રકમો ની ચુકવણી કરેલ હોય તો રકમ પૈકી ૧૦% ટકા રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૫) મજકુર યુનીટના વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેશીફીકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેના એનેક્ષર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ તા.૧૨/૦૮/૨૦૨૬ સુધીમાં સોપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રાણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્રારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જયારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર યુનીટનુ બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનીટનો કબજો નીચેના 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 કોઇ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે
- કેન્દ્ર રાજય કે સ્થાનિક સરકાર દ્રારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્રારા કોઇ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઇ જાહેરનામુ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી

વેચાણ લેનાર દ્રારા મજકુર મીલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નકકી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર દ્રારા 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 કરતા પત્રાથી માસ-૩(ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મીલકતના આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઇપણ શરતો, જોગવાઇઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઇપન પક્ષકાર દ્રારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે

ભરપાઇ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે-તે પક્ષકારની રહેલી છે. તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાંહેધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની 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 આપશે.

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

(૭.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા-૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઇન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરીપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને 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) વર્ષ દરમીયાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેના બિલ્ડીગના બાંધકામમાં કોઇ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં 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 જયાં શકય હોય તે તમામ જગ્યા એ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે એ જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઇને આધીન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રાણ બહારના સંજોગોને કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઇ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૮) મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર વાણિજય તથા રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

(૯) મજકુર યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઇ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવાનાર સંસ્થાને હવે પછી ‘‘મજકુર સોસાયટી’’ તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટા નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઇ માહીતી વેચાણ આપનાર દ્રારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરીપુર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સિકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્રારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્રારા કોઇ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) વેચાણ આપનાર દ્રારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઇ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન-૧૫ માં લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઇ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી દ્રારા કોઇ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક ફાળવણી રૂપે કોઇપણ પ્રકારની રકમો વેચાણ આપનારે મેળવવાની રહેશે નહી.

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

(૧૧) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ કંપની/ એસોસીએશન ની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત

કરવા તેને લગતાં અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઇપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગ ચુકવવાની રહેશે નહી.

(૧૨) તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હકકો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) <u>વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી</u>

૧૩.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઇટ ટાઇટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મનીષ એમ. પટેલ એડવોકેટ પાસેથી તા.૨૮/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨ મજકુર યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/ પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે. અને ભવિષ્યમાં જે કોઇપણ મંજુરીઓ/ હુકમો/પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે વેચાણ આપનાર મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૩.૩ મજકુર જમીનમાં ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઇ હોય તો) અવરોધ સિવાય મજકુર જમીન ઉપર અન્ય કોઇ અવરોધ નથી.

૧૩.૪ મજકુર જમીનમાં ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉના અદાલતી મુકદમા(જો કોઇ હોય તો) સિવાય કોઇપણ મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઇપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ વેચાણ આપનાર મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઇપણ કાયદા, જોગવાઇ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.

૧૩.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મીલકતના રાઇટ, ટાઇટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઇપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

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

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

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

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

૧૩.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદન માં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઇ સ્થાનિક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામુ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવા આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

૧૪ વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબ ના સભ્યો તથા મજકુર જમીનનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતિ આથી વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

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

૧૪.૨ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના કોઇપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઇપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટમાં કોઇપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના પાર્કીંગ, કોમન દીવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનીટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઇ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનુ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરીણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનુ ગણાશે.

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

૧૪.૪ મજકુર યોજનાનુ નામ હરહંમેશ માટે માત્ર "ક્રિસ્ટલ સોલીટેર" રહેશે અને તે કોઇપણ સંજોગોમાં બદલવાનુ રહેશે નહી.

૧૪.૫ મજકુર યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઇ શકે તેવુ કોઇપણ જાતનુ કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવુ કોઇ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૪.૬ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઇ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના કોઇપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઇપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પૌતાના યુનિટ માં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઇ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.૭ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધી માં વેચાણ લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સિકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાની વગર ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮ મજકુર યુનિટ ના સ્થાનિક અધિર્કત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષબીલ, વેરા, વીમો વગેરે ની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર યુનિટમાં વેચાણ લેનાર દ્રારા જો કંઇ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯ જયાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ને ચુકવવા પાત્ર રકમો ની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્રારા અગાઉ થી લેખિત માં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર જમીનને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઇન તબદીલી કે અન્ય કોઇપણ રીતે સોંપી શકશે નહી.

૧૪.૧૦ મજકુર યોજના ના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્રારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ , નિતીનિયમો નુ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતીનિયમોમાં સર્વ સંમતિથી અગર બહુમતિથી સુધારાવધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનુ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારએ પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજય/ સરકાર કે સ્થાનિક હુકમત દ્રારા જો કોઇ નિયમો કાયદામાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તે તમામનુ પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઇપણ રકમો ચુકવવા આવતા હોય તેમાં સુધારોવધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરે નો યોગ્ય સમયે મજકુર યુનિટની પરિસ્થિતી ની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનિટ માં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૪.૧૨ આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ ઉકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમ અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોઇ એટલા પુર્તી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોઇ તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી. એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૫) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકતનો કબજો સોપ્યાનાં પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજીતરફવાળા સદર મીલકતમાં અથવા સદર મીલકત જેમાં આવેલુ છે. તે બિલ્ડીગમાં કોઇ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં કોઇ એકતરફવાળાના

ધ્યાને લાવે એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનુ શકય ન હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનુ વળતર અધિનીયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલ જોગાવઇ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

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

(૧૭) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઇપણ વિષય કે વસ્તુ મજકુર યોજનનાના કોઇપણ ભાગ ને કોઇપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનિટ સાથે નો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહી.તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરિયાના વરાડે પડતા વગર વહેવાયેલા હકકો સિવાય કોઇપણ હકકો પ્રાપ્ત થશે નહી અને જયા સુધી વેચાણ આપનાર દ્રારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોઇપણ કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યા સુધીની તેની માલિકી વેચાણ આપનારની હોવાનુ ગણાશે. તેમજ વેચાણ લેનારે સદર મીલકતના બહારના એલીવેશન અને ડીઝાઇન માં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી.

(૧૮) આ બાનાખતના કરાર ની તારીખ થી વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ કોઇપણ ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબ કોઇપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ વેચાણ આપનાર દ્રારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખત ના કરાર થી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકો ને અસર કરશે નહી.

(૧૯) આ બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર દ્રારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઇપણ પક્ષકાર ઉપર કોઇપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જયા સુધી આ બાનાખતના કરાર માં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાન ની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઇઓ મંજુર કરીને દિન ૩૦ માં સહીમતા કરીને વેચાણ આપનાર ને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનાર ની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યા સુધી આ બાનાખત માં જણાવેલ જોગવાઇઓ નો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ

લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન ૩૦ માં તેની સહિમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનાર ની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવુ કૃત્ય સુધારવા સારુ વેચાણ લેનારને દિન ૧૫ ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ અંગે નુ વેચાણ લેનાર ની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમ ના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વ્યાજે તેમજ વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૨૦) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમા દર્શાવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનિટ ના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનિટ અંગે અગાઉ જો કોઈ લેખિત કે મૌખિક કરાર, એલોટમેન્ટ કે પત્રાવ્યવહાર, સમજુતિ વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તો તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઇ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૧) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઇઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.

(૨૨) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનિટના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૨૩) જો બાનાખતના જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારના કોઇ કાયદા અગર કોઇ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઇ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઇ નવી શરત, જોગવાઇ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારો બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઇઓ કે નિયમોને કોઇપણ જાતની અસર થશે નહી. અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૨૪) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટના કાર્પેટ એરીયા તથા પ્લોટ મુજબ વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબના કાર્પેટ એરીયા તથા પ્લોટ મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને નિયમોને આધીન મજકુર યુનિટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઇપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો દસ્તાવેજો કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

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

(૨૭) મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઇપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનારના અધિકૃત વ્યકિતએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઇઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સમક્ષ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૮) વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળા નાએ ફોરેન એકસચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ,૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મીલકતના વેચાણ અંગે જો કોઇ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમા નીતિ-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એકસચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ,૧૯૯૯ અથવા સંવૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેંકના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઇનો પાલનો કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મીલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઇ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઇ નોટીસ મળે કે ઇન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઇ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઇ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ પણ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(૨૯) વધુમાં સદર મીલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યકિતના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મીલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહી, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલું જ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઇન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે. અને ઇન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ

નીતિનિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઇ સંજોગોમાં ઇન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઇ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મીલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી લઇશું નહી.

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

વેચાણ આપનાર:

નામ :- : ''ક્રિસ્ટલ ઇન્ફ્રા'' એ નામની ભાગીદારીપેઢી

સરનામુ : ગામ.વિંઝોલ,તા.વટવા,જી.અમદાવાદ

મેઇલ આઇડી : office@crystalbuildcon.com

વેચાણ લેનાર :

નામ :- :

સરનામુ :

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

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

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

(૩૩) વધુમાં આ બાનાખતના કરાર ની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની વચ્ચે કોઇ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બીટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એકટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે. અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગાવઇ અનુસાર લવાદની નીમણુક કરવાની રહેશે. અને તે લવાદ જે કોઇ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે. જે અંગે કોઇ નિર્ણય લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફલેટ એકટ,૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનુ કાયદા ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

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

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિઝોલ ની સીમના ખાતા નં.૧૪૧૨ ના બ્લોક/સર્વે નં.૨૪૧/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૨૩-૪૩ ના ક્ષેત્રફળની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૭ માં થતા તેને મળતા ફા.પ્લોટ નં.૨૯ ની ૭૪૦૬ ચો.મી.રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીનતથા તેનાં ખુંટચારની વિગત.

પુર્વે :- ફા.પ્લોટ નં.૨૬/૩ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ફા.પ્લોટ નં.૨૮ આવેલ છે.

ઉત્તરે :- ફા.પ્લોટ નં.૨૭ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- સરદાર પટેલ રીંગ રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

૧. દરેક બ્લોકમાં સારી ગુણવતા વાળી ઓટોમેટીક ૨ લીફટ

૨. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક

૩. દરેક બ્લોકમાં ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક

૪. કમ્પાઉન્ડ વોલ

૫. ડ્રેનેજ

૬. આર.સી.સી રોડ સ્ટ્રીટ લાઇટ સાથે

૭. આકર્ષક મેઇન ગેટ સિકયોરીટી કેબીન સાથે

૮. સી.સી.ટીવી. કેમેરા

૯. બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ માં ફોર વ્હીલર તથા ટુ વ્હીલર માટે કોમન પાર્કીંગ

૧૦. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસીટી સાથે

૧૧. ટેરેસમાં ચાઇના મોઝેક

૧૨. ઈલેકટ્રીક સબ-સ્ટેશન

પરિશિષ્ટ-એ

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિઝોલ ની સીમના ખાતા નં.૧૪૧૨ ના બ્લોક/સર્વે નં.૨૪૧/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૨૩-૪૩ ના ક્ષેત્રફળની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૭ માં થતા તેને મળતા ફા.પ્લોટ નં.૨૯ ની ૭૪૦૬ ચો.મી.રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ "ક્રિસ્ટલ સોલીટેર" ના નામથી બાંધવામાં આવેલ ફલેટો/દુકાનો પૈકી બ્લોક નં............ નાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.............જે આશરે .... ચો.મી. રેરા કારપેટ એરીયા (પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ .... ચો.મી.) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વ.વ................ ચો.મી. હિસ્સા સહીતની મીલકત.

(નોંધ :- સદરહુ ફલેટને અડીને આપવામાં આવેલ વોશ એરીયા જે ...... ચો.મી થાય છે. તેનો કાર્પેટ એરીયામાં સમાવેશ થયેલ નથી. પરંતુ મીલકતની કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં બાલ્કની/વોશ એરીયાની કિંમતનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

:: ખુંટચારની વિગત ::

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રાની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

સ્પેશીફીકેશન

ફ્લોરીગ : ૨×૨ ની વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ

રસોડું : પ્લેટફોર્મ નેચરલ ગ્રેનાઇટ ટોપવાળુ, પ્લેટફોર્મની દીવાલ પર લીન્ટલ લેવલ સુધી ટાઇલ્સ

સીક દરવાજા : સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીક

ડોર : બંને બાજુથી લેમીનેટેડ તથા ગ્રેનાઇટ ફ્રેમ સાથેનો આકર્પક મેઇન ડોર તથા બાકીના બધાજ દરવાજા ગ્રેનાઇટ ફ્રેમ સાથેના ફ્લશ ડોર

બારીઓ: એલ્યુમીનીયમ સેકશન ગ્રેનાઇટ ફ્રેમ અને આકર્ષક ગ્લાસ સાથે

શૌચાલય અને બાથરૂમો : બધીજ દીવાલો ઉપર લીન્ટલ લેવલ સુધી ઉંચી ગુણવતા વાળી ગ્લેઝ/સિરામીક ટાઇલ્સ, ઉંચી ગુણવતાવાળુ વોશ બેસીન, બધાજ બાથરૂમો અને ટોઇલેટમાં વોટર પ્રુફીંગ

ઇલેકટ્રીકફીકેશનઃ સીંગલ ફેઇઝ કન્સીલ્ડ આઇ.એસ.આઇ. માર્કાનુ કોપર વાયરીંગ મોડયુલર સ્વીચો સાથે એમ.સી.બી. ડ્રીસ્ટ્રીબ્યુસન બોર્ડ, આઇ.એસ.આઇ ઇલેકટ્રીકલ એસેસરીઝ સાથે

દીવાલોઃ અંદરની દીવાલો ઉપર બિરલા પુટ્ટી સાથે સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર, બહારની દીવાલો ઉપર ડબલ કોટ ટીપ્પણી પ્લાસ્ટર.

કલરઃ બહેરની દીવાલો ઉપર ફુલ્લી એક્રેલીક પેઇન્ટ, અંદરની દીવાલો પર પુટ્ટી ફીનીશ.

પ્લમ્બીંગઃ માન્ય કંપની ના બાથ ફીટીંગ્સ , દરેક યુનીટમાં પર્સનલ પાણીના મીટર

પાણીની સુવિધાઃ ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા, પ્રેસર સિસ્ટમ તથા સોસાયટીના પ્રાઇવેટ બોર સાથે

ટેરેસઃ ગરમીથી બચવા માટે ચાઇના મોઝેક ફલોરીંગ

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વક કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેકટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો એસાઇની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેરો વિગેરેને તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા .... માહે .... સને ૨૦૧૯ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે ....મતુ   અત્રે............................શાખ

એકતરફવાળા/લખી આપનાર
“ ક્રિસ્ટલ ઇન્ફ્રા” એ નામની ભાગીદારીપેઢી
ના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....
(   )   સાક્ષીની સહી

....
સાક્ષીની સહી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ ૩૨(અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા/લખી આપનાર

" ક્રિસ્ટલ ઈન્ફ્રા"   એ નામની ભાગીદારીપેઢી
ના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....
(   )

<u>બીજીતરફવાળા/ વેચાણ લેનાર</u>

....