<u>બાનાખત કરાર</u>

જત ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) વિભાગના સાબરમતી તાલુકાના મોજે-રાણીપની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૨૨ ની આશરે ૫૮૬૮ સ.ચો.મી.ની જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૬ (રાણીપ-ચેનપુર-ચાંદલોડીયા) માં સમાવેશ થતાં જેને ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નંબર-૬૫ ની આશરે ૩૫૨૧ સ.ચો.મી. ની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"Magnate Icon"** એ નામની આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકતના ફ્લેટો પૈકી **...............** ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-**..............** વાળી મિલકત અંગેનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર.....

<u>એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-</u>

મધરલેન્ડ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી

અને તરફથી તેમના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી ....

ઉ.વ.આ-પુખ્તવયના, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર,

Pan No.-

Aadhar No.-

Mo.No.-

સરનામુ - બી-૧૩, ગેલેક્ષી સીગ્નેચર, શુકન પેલેસ બંગ્લોઝની

સામે, સાયન્સ સીટી રોડ સોલા, અમદાવાદ.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "લખી આપનાર" "અગર" એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર, હીત ધરાવનાર, વહીવટદારો, ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.)

<u>બીજીતરફવાળા-લખાવી લેનાર:-</u>

....

ઉ.વ.આ-પુખ્તવયના, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-........,

રહેવાસી-......................................

Pan No.-

Aadhar No.-

Mo.No.-

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "લખાવી લેનાર" "અગર" બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.)

૧. જત ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) વિભાગના સાબરમતી તાલુકાના મોજે-રાણીપની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૨૨ ની આશરે ૫૮૬૮ સ.ચો.મી.ની

જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૬ (રાણીપ-ચેનપુર-ચાંદલોડીયા) માં સમાવેશ થતાં જેને ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નંબર-૬૫ ની આશરે ૩૫૨૧ સ.ચો.મી. ની બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી તથા કબજેદાર ભોગવટેદાર તરીકે આવેલ છે. (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ જમીનના બિનખેતીના વપરાશની પરવાનગી મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ નંબર-૧૧૦/૦૭/૧૮/૦૩૪/૨૦૧૯ થી તારીખ-૨૫-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ આપેલ અને તે હુકમની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૭૦૧૬ થી તારીખ-૦૭-૦૬-૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્રારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૩. ત્યારબાદ (૧) મોહનભાઈ બબાભાઈ પ્રતાપભાઈ, (૨) મનન હીરાભાઈ, (૩) શાંતાબેન રાયમલભાઈ કરશનભાઈની વિધવા, (૪) વિષ્ણુભાઈ રાયમલભાઈ, (૫) વાલીબેન હીરાભાઈ પ્રતાપભાઈના વિધવા (૬) ગીતાબેન રાયમલભાઈ (૭) ભાવનાબેન રાયમલભાઈ (૮) નીતાબેન રાયમલભાઈ (૯) વિપુલભાઈ રાયમલભાઈ, (૧૦) જેઠીબેન જીવરાજભાઈ દેસાઈની વિધવા પત્ની, (૧૧) શૈલેષભાઈ જીવરાજભાઈ દેસાઈ, (૧૨) રાજેશભાઈ જીવરાજભાઈ દેસાઈ, (૧૩) કાન્તાબેન જીવરાજભાઈ દેસાઈ, (૧૪) દિનેશભાઈ જીવરાજભાઈ દેસાઈ, (૧૫) ભાવનાબેન જીવરાજભાઈ, (૧૬) રીતેશ જીવરાજભાઈ દેસાઈ, (૧૭) મોતીભાઈ જીવરાજભાઈ દેસાઈ, (૧૮) કરમ જીવરાજભાઈ દેસાઈ, (૧૯) રબારી કાન્તાબેન અમરતભાઈ (૨૦) રબારી વિષ્ણુભાઈ અમરતભાઈ, (૨૧) રબારી વાલજીભાઈ અમરતભાઈ, (૨૨) રબારી મનુભાઈ અમરતભાઈ, (૨૩) રબારી દક્ષાબેન અમરતભાઈનાઓની પાસેથી મધરલેન્ડ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર જમીન વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૧૩૫૭ થી તારીખ-૨૦-૦૬-૨૦૧૯ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. ત્યારથી અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી મજકુર જમીનના માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર થયેલ.

૪. સદર બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન એ નીચે મુજબની વિગતે મંજુર કરેલ છે.

બ્લોક નંબર	રજાચિઠ્ઠી નંબર	તારીખ
A+B+C	03397/030120/A3190/R0/M1	13-07-2020
	કેસ નંબર	
	BHNTI/WZ/030120/CGDCRV/A3190/R0/M1	

રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેના યુનિટના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી "**Magnate Icon**" ના નામથી યોજના મુકવામાં આવેલ છે. (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ સ્કીમ" એ રીતે સંબાંધવામાં આવેલ છે.)

૫. અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર-.................. થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે.

૬. વધુમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમ બાબતની સંપુર્ણ માહીતી તથા નીતિ-નિયમોની જાણકારી આપ્યા બાદ તથા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા અન્ય તમામ બોજાઓ રહિત હોવાના ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તમામ બાબતની સંપુર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ કરાવ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટના એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ કન્ડીશન, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ તેમના એડવોકેટશ્રી અને જાણકાર સલાહકારોની પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે. અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનીટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હતા તથા તે માટે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વિનંતી કરતાં સદરહુ સ્કીમના નીતિ નિયમોને આધીન મજકુર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર-...... ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-....... જેનુ કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ................. સ.ચો.મી. બાંધકામવાળી મિલકત તથા........... સ.ચો.મી.ના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા .... સ.ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" અગર "મજકુર મિલકત" એ રીતે

ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.) જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે. તે સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા માં આ કરારથી વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે. જે બીજીતરફવાળાએ વેચાણથી લેવાનુ સ્વીકારેલ છે.

" હવે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નીચેની શરતો આધીન

મજકુર મિલકત અંગેનો આ કરાર કરેલ છે."

૧. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકત જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત એકતરફવાળાની પાસેથી બીજીતરફવાળાએ કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા......................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા થી વેચાણ લેવાનુ આ કરારથી નક્કી કરેલ છે. જે સદરહુ મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી.ની રકમનો સમાવેશ થયેલ નથી. વેચાણ કિંમત ઉપર કેન્દ્ર સરકારના કે રાજય સરકારના વખતો વખતના જી.એસ.ટી. ના જે વેરા નક્કી થાય તે મુજબની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની છે અને રહેશે. જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજા રહિત છે તે બાબતની સંપુર્ણ તપાસ કરાવ્યા બાદ મજકુર મિલકતની ઉપરોકત નક્કી કરેલ કિંમત પૈકી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજની વિગત

રૂા....................../-	અંકે રૂપિયા .... પુરાનો તમો બીજી તરફવાળાની પાસેથી અમો એકતરફવાળાને .... બેંકનો .... શાખાના ચેક નંબર..................... થી તારીખ................ ના રોજ બાનાપેટે ચુકવી આપ્યા તે.
રૂા....................../-	અંકે રૂપિયા .... પુરા

ઉપરોકત રકમ મળ્યાની પહોંચ એકતરફવાળા પાસેથી બીજીતરફવાળાને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૯.૫૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નક્કી કરેલ છે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. બાકીની રકમ બીજીતરફવાળા જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૨. વધુમાં સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત બીજીતરફવાળાએ પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

૩. આ બાનાખતના કરારની મુદત આજરોજ થી તારીખ-............... સુધીની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણે ચુકવી આપવાની રહેશે.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજની ચકવણીની ટકાવારી
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦.૦૦ % રકમ
૨	બાનાખતના કરાર થયેથી	૩૦.૦૦ % રકમ
૩	ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી	૪૫.૦૦ % રકમ
૪	આર.સી.સી.સ્ટ્રકચર્સ કામ થયેથી	૭૦.૦૦ % રકમ
૫	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૭૫.૦૦ % રકમ
૬.	સેનીટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફ્લોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦.૦૦ % રકમ
૭	બહારની દિવાલોનુ પ્લાસ્ટર, એલીવેશન પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫.૦૦ % રકમ
૮	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પેવરમેન્ટ એરીયા	

	ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૯૫.૦૦ % રકમ
૯	બી.યુ. મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે	૧૦૦.૦૦ % રકમ

ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા શરત ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR+ 2 %) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોકત નક્કી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો એકતરફવાળા મજકુર મિલકતનું બીજીતરફવાળાએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હક્કદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય એકતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

૪.. એકતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તારીખ-૩૦-૦૬-૨૦૨૪ સુધીમાં બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપતી જેવી કે મહામારી, પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ વિગેરેના કારણે એકતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમનું કામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં એકતરફવાળાએ જો ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR+2 %) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ લેખે બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકત પેટે

એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાએ વ્યાજ ચુકવવાનુ છે અને રહેશે. જે એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

૫. વધુમાં એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહુ મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહુ મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટામાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહુ મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયેલ નથી. વધુમાં સદરહુ મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારે કરી આપેલ આ વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, મોર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે. તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને પાકી ખાત્રી આપીએ છીએ.

૬. મજકુર મિલકતનુ બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે. અને મજકુર મિલકતનુ બાંધકામ પુર્ણ થયા ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનારના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ પાવર લિ/જી.ઈ.બી., મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફીસ, વિગેરે જગ્યાએ વેચાણ લેનારે તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલકતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

૭. મજકુર મિલકતના બહારના ભાગના એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારે કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. બહારના ભાગે કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો

નથી. અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોર્શનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનુ છે. અને બિલ્ડીંગ દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી.

૮. વેચાણ લેનારે પોતાના વાહનો અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહી, તેની તમો વેચાણ લેનારે પાકી ખાત્રી આપેલ છે.

૯. સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પડતા કરવેરા, વેરા કે ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

૧૦. સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમ પૈકી બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈપણ રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહી તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહી.

૧૧ બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન, મિલકતનો એરીયા-ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત પ્લાન, પેમેન્ટ શરતો, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના એડવોકેટશ્રી તથા જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે અને આ બાબતે તેઓ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

૧૨. સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ વ્યક્તિને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી અને જો આવુ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકત ગ્રાહીત વ્યક્તિને વેચાણ કરવા હક્કદાર બનશે. વધુમાં વેચાણ લેનારના આ કૃત્યથી વેચાણ આપનારને વેચાણ લેનારે ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાનાપેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ તથા વેચાણ લેનારના કૃત્યથી વેચાણ આપનારને થયેલ તમામ નુકશાનની રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને પરત કરશે અને આ અંગેનો વેચાણ આપનારનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૩. સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ યુનિટનું અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે, અને બીજીતરફવાળાએ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની મજકુર મિલકતની તમામ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારે મજકુર મિલકતનો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી યુનિટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટે જાણ કરવાની રહેશે.

૧૪. વધુમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરી કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

૧૫. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અથવા કબજો મેળવ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લિ. / જી.ઈ.બી., કે અન્ય કરવેરા, સેસ, ટેક્સ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

૧૬. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તે તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હક્કદાર બનશે. પરંતુ નીચે કેસીસમાં ડેવલપર આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

૧૬-૧. જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનુ કારણ એકતરફવાળાની કસુરને લીધે થયુ ના હોય અગર એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય

૧૬.૨ કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહુ યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

૧૬.૩ કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડકટસમાં, જો સ્વભાવીક રીતે મંજુર 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 રીતેની અને મંજુરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

૧૬.૪ જયારે ગ્રાહીતો દ્રારા એકતરફવાળાને- બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ગ્રાહીતોએ કરવાનુ હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી. વધુમાં કોઈ સમય માટે ગ્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય તો 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 નહી.

૧૬.૫ જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો

૧૬.૬ જો મેનેજમેન્ટ બોડીએ અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક-વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલની અને સુચનાઓનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

૧૬.૭ ઈલેકટ્રીક વાયરીંગમાં-દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ-દિવાલો-પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

૧૬.૮ ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબતીની તથા દિવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

૧૬.૯ ટોઈલેટ-બાથરૂમમાં કે અન્ય રૂમો, બાલ્કનીઓમાં એસીડ વાપરવાની તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શક્તિશાળી વોશીંગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફ્લોરના જોઈન્ટસ ખુલી જશે, તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે

પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

૧૬.૧૦ બીજીતરફવાળા આ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનુ લીકેજ-સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની થશે નહી. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની પુર્વ લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલુ હશે, તો તેની ખામીની – નુકશાનીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહી અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

૧૭. સદરહુ સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમાં ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃતિ શરૂ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને બીજીતરફવાળા તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનીટ દીઠ વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહુ રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેની તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહું રચવામાં આવનાર સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૧૮. આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ-વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ-વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈઓ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

૧૯. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જે રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહશે.

૨૦. સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટોનુ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવશે પરંતુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા જો યુનિટોના ક્ષેત્રફળમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવાપાત્ર થાય તો તે ૩ % ની મર્યાદામાં રહિને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમત પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછા કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે (MCLR+2 %) ટકા રેટ સાદા વ્યાજ ના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

૨૧. વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૬૩૩૭.૮૦ સ.ચો.મી. 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 એફ.એસ.આઈ. (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૯૫૦૬.૭૦ સ.ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. વેચાણ આપનારે, સદરહુ પ્રોજેક્ટ ની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૯૪૯૫ સ.ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને લખાવી લેનારએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને વેચાણ આપનારે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત વેચાણ આપનારને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

૨૨. પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે. નહી.

૨૩. વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ તથા સદરહુ મિલકતનું ટાઇટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

૨૪. વેચાણ લેનારને આ કરારના પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવે છે તે જ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક પુરેપુરી રકમ ચુકવાયેથી તેમજ બી.યુ. પરમિશન મળ્યેથી અને સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી પ્રાપ્ત થશે અને ત્યારે સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનારને પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપી હોવાનુ ગણાશે, પરંતુ વેચાણ લેનારને સદરહુ સ્કીમમાંની સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, રસ્તા તથા પાર્કીંગની કોમન જગ્યા વિગેરેમાં સામુહિક હક્ક સિવાય કોઈ આગવી માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહી. વેચાણ આપનારની બાંધકામની પ્રવૃતિ સામે કે અન્ય યુનિટોના નિકાલ સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી

શકશે નહી તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહી મેળવે તેની તેઓ વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૨૫. વેચાણ લેનારને જયારથી પણ સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપ્યો ત્યારે જે સ્થીતીમાં હોય તેવી સ્થિતિમાં તે સદરહુ મિલકત રહે તે રીતે કરશે. જેમના કૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર વેચાણ લેનાર જવાબદાર રહેશે જો કોઈને વેચાણ લેનારના કૃત્યો, સકૃત્યો અને અપકૃત્યોને લીધે નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર વેચાણ લેનારની રહેશે.

૨૬. વેચાણ લેનારને યુનિટનો કબજો સોપ્યા પછી પણ જો સ્થાનીક સંસ્થાના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ, કારણોસર સદરહુ મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યો હોય અથવા તેવા કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ અગર ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે વેચાણ લેનારએ એ.એમ.સી. ની પુર્વ મંજુરી મેળવી કરવાનો છે. તે અંગે વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી થશે નહીં મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ મેમ્બર એ.એમ.સી. માં મંજુર થયા સિવાયનુ વધારાનું બાંધકામ કરી શકશે નહી.

૨૭. સદરહુ મિલકતના બાંધકામ માટેનો જરૂરી માલ સામાન ન મળે, જરૂરી માલ સામાનમાં ભાવ વધારો થાય કે હડતાળ, હુલ્લડ, લડાઈ, કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફ્ત, યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, દેવી આપતિ, સક્ષમ સત્તામંડળ કે અદાલતની નોટીસ, આદેશ, જાહેરનામાં કે અન્ય અનિવાર્ય સંજોગોમાં બાંધકામની કિંમતમાં વધારો થઈ શકે છે તથા બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થઈ શકે છે. જે બધા પક્ષકારોને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે.

૨૮. વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે તો તે અંગેની જાણ કરતી પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ તેઓએ વેચાણ લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી વેચાણ લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે, લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમયગાળો પુરો થયે વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એકતરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે જો વેચાણ આપનાર શરતભંગના કારણે એકતરફી રદ કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખાવી

લેનાર આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી-કરાવી શકશે નહી તેમજ વેચાણ આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહી. તેમ છતાં જો કરે કરાવે તો તે તમામ આ બાનાખતમાં નક્કી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે (વેચાણ લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળો દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં વેચાણ લેનારના ભાગમાં વરાડે આવતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

૨૯. વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી વેચાણ આપનારે કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર વેચાણ લેનારને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ લિકવીડેટેડ ડેમેઝીસ અથવા વેચાણ આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમાયોજના અને વસુલાતને આધિન રહીને) વેચાણ લેનારે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનારને ચુકવેલા યુનિટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

૩૦. સદરહુ સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, દૈવી આપતિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ / અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા, કારણસર વિલંબ, થાય તો વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનેશે.

૩૧. તમો વેચાણ લેનારે અન્ય કોઈ કારણોસર સદરહુ મિલકત અંગેનો બાનાખત કેન્સલ કરાવવો હોય યાને કે કોઈપણ સમયે દસ્તાવેજ પહેલા મિલકત ખરીદવાની ઈચ્છા ન ધરાવે તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ભરેલ રકમ જે તે મિલકતનું નવેસરથી વેચાણ થયેથી નવો ખરીદનાર જેમ જેમ રકમ ભરે તેમ તેમ વેચાણ લેનારે ભરેલ રકમમાંથી મિલકતની કુલ કિંમતના બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરેલ રકમ મુજબની કેન્સલેશન ચાર્જીસની રકમ કાપીને બાકીની રકમ વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે અને કોઈ સંજોગોમાં જે તે મિલકતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર તેઓએ ભરેલ રકમ પરત મેળવવા હક્કદાર નથી તે આ કરારની મુખ્ય શરત છે.

૩૨. સદરહુ સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર કે બહારના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર વેચાણ

લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ કરી શકશે નહી તે શરતે જ સદરહુ મિલકત લખી આપનારે વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે.

૩૩. જો વેચાણ લેનાર ભારતીય મુળના બિનનિવાસી / વિદેશી નાગરિક છે, તો ભારતીય મુળના બિન નિવાસી / વિદેશી નાગરિક યુનિટ મેળવવા તેની તબદીલી માટેની કોઈપણ રકમ મોકલવા સંબંધિત ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અને ભારતીય રિઝર્વ બેન્કના નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈઓનું પાલન કરવા સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. આવા નિયમોનું પાલન ચુસ્ત રીતે કરી પ્રમોટરને સંતુષ્ટ કરશે. જો નિયમોના પાલનામાં નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળા તેની વિવેકબુધ્ધિથી સદરહુ યુનિટની ફાળવણી રદ કરી શકે છે.

૩૪. મજકુર સ્કીમમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર- એ ના પાર્કીંગ એરીયાની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર-એ-૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર- એ ના પાર્કીંગ એરીયાની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર-એ-૧૦૪ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર- એ ના પહેલા માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર-૧૦, ૧૧, ૧૨, ની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર-એ-૨૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર- એ ના પહેલા માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર-૬, ૭, ૮, ૯ ની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર-એ-૨૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર- એ ના અગિયારમા માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-એ-૧૧૦૨ ની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર-એ-૧૨૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર- એ ના અગિયારમા માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-એ-૧૧૦૩ ની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર-એ-૧૨૦૪ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર- બી ના પાર્કીંગ એરીયાની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર-બી-૧૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર- બી ના પહેલા માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર-૩, ૪, ૫, ૬ ની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર-બી-૨૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર- બી ના પહેલા માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર-૧, ૨, ની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના

કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર-બી-૨૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર- સી ના પાર્કીંગ એરીયાની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર-સી-૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર- સી ના પાર્કીંગ એરીયાની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર-સી-૧૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર- સી ના નવમા માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-સી-૯૦૩ ની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર-સી-૧૦૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે. બ્લોક નંબર- સી ના નવમા માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-સી-૯૦૨ ની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાના કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર-સી-૧૦૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપરોક્ત જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર દ્વારા તે ખુલ્લી જગ્યાની યોગ્ય જાળવણી થાય તેમજ કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે સારૂ કાયમી વપરાશ હક્ક આપવામાં આવેલ છે, જેથી કરીને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યોના સ્વાસ્થ્યને ખરાબ અસર ના થાય તે રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. સદરહુ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કોઈપણ પ્રકારના વધારાના બાંધકામ કર્યા વગર કરવાનો રહેશે. તથા તેવી ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારના એડવટાઈઝ બોર્ડ-હોડીંગ્સ, મોબાઈલ ટાવર મુકી શકાશે નહી.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર જ વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ મજકુર સ્કીમના તમામ સભ્યોને તેઓ દ્વારા સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ યુનિટ ખરીદ કરતી વખતે એકતરફવાળાએ કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારની અંગત છે અને રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ટેરેસ સિવાયના કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ ઉપભોગ સદરહુ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો રહેશે.

૩૫. સદરહુ મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેના તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, પરચુરણ ખર્ચા, એકસ્ટ્રા વર્ક, કોમન

વહિવટી ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તેમજ હાલના તથા વખતો વખતના લાગુ પડતા સરકારી, અર્ધ સરકારી ટેક્ષ વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ભોગવવાના છે. જી.એસ.ટી. નો સમાવેશ દર્શાવેલ કિંમતમાં થતો નથી. તેવો ખર્ચ અલગથી ચુકવવાનો છે.

પરિશિષ્ટ

જત ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) વિભાગના સાબરમતી તાલુકાના મોજે-રાણીપની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૨૨ ની આશરે ૫૮૬૮ સ.ચો.મી.ની જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૬ (રાણીપ-ચેનપુર-ચાંદલોડીયા) માં સમાવેશ થતાં જેને ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નંબર-૬૫ ની આશરે ૩૫૨૧ સ.ચો.મી. ની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"Magnate Icon"** એ નામની આવેલ બાંધકામ વાળી મિલકતના ફ્લેટો પૈકી **...............** ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-**..............** જેનુ કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ **...............** સ.ચો.મી. તથા .... સ.ચો.મી. ના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા .... સ.ચો.મી. કાર્પોટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા એમ મળી કુલ............... સ.ચો.મી. બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... સ.ચો.મી. જમીન તથા સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અક્કલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી અને એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ   તારીખ-   /   /૨૦૨૦

અત્રે ---------------------મત્તુ   અત્રે --------------------------------શાખ

મધરલેન્ડ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી
અને તરફથી તેમના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી ....

(લખી આપનાર-એકતરફવાળા)

સાક્ષીઓની સહી

૧--------------------------------   ૨--------------------------------