વેચાણ બાનાખત

~~આજ રોજ સંવત ૨૦૭૫ ના વર્ષે કારતક વદ– ૫, ને મંગળવાર તા.૨૭,માહે.નવેમ્બર, સને ૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને...~~

એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર :–

એઈમ્સ કન્સ્ટ્રકશન ના પ્રો.પ્રા. દિલાવરસિંહ નટવરસિંહ મહીડા, ઉ.વ.આ.૩૯, ધંધો વેપાર, રહે.દેવા ઠે.કન્યાશાળા પાછળ, તા. સોજીત્રા જી. આણંદના...
મો. ૯૮૨૫૧ ૨૫૫૦૮ (આધાર નં ૮૩૦૮ ૬૭૧૭ ૬૨૧૫)
(પાન કાર્ડ નં. AJNPM5738K) તે એક પક્ષવાળા...

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં અમો એક તરફવાળા અગર " વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં " સદરહું વેચાણ આપનાર " ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો,ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેકરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનાર :–

........................., ઉ.વ. ..... ધંધો .... રહે. .... ઠે......................................., તા.જી. આણંદ
(આધાર કાર્ડ નં. ....)

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત માં "તમો", "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહું વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત,

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ **બોરસદ** તા.બોરસદ જી. આણંદ ની સીમની **બીનખેતીલાયક જમીન** જેનો **બ્લોક/સર્વે નં. ૯૪૨/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૦–૬૨–૭૩ આરે પૈકી હે.૦–૩૩–૩૯ આરે** વાળી જમીન ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " પ્રોજેકટ જમીન " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન " પરિશિષ્ટ–૧ " માં કરવમાં આવેલી છે.

(બી) મોજે ગામ **બોરસદ** તા.બોરસદ જી.આણંદ ની સીમની **બીનખેતીલાયક જમીન** જેનો **બ્લોક/સર્વે નં. ૯૪૨/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૦–૬૨–૭૩ આરે પૈકી હે.૦–૩૩–૩૯ આરે** વાળી જમીન નારણભાઈ ધરમસિંહ પ્રજાપતિ, ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એક તરફવાળા **એઈમ્સ કન્સ્ટ્રકશન ના પ્રો.પ્રા. દિલાવરસિંહ નટવરસિંહ મહીડા,** ને વેચાણ આપેલી છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ બોરસદ ના સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તા.૨૬/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ અનુક્રમ નં. ૨૦૩૨ ઉપર નોંધવવામાં આવેલો છે. તે અંગે રેવન્યુ સર્વે રેકર્ડમાં તા.૩૦/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં. ૫૫૨૪૦ થી તા.૨૮/૧૧/૨૦૧૯ પાડવામાં આવેલી છે.

(સી) **બ્લોક/સર્વે નં. ૯૪૨/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૦–૬૨–૭૩ આરે પૈકી હે.૦–૩૩–૩૯ આરે** જમીનમાં રહેણાંક હેતુ સારૂ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની મંજુરી કલેકટરશ્રી, આણંદનાએ તેમના હુકમથી આપેલી છે. જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

સદરહું પ્રોજેકટવાળી જમીનની બીનખેતી પરવાનગી મે.કલેકટર સાહેબ આણંદના હુકમ નં. LND-4/D-4/ વશી / ૨૮૯૯ થી ૨૯૦૬/૨૭૨/૧૫/૦૭/૦૬૫/૨૦૧૯ તા.૨૩/૦૮/૨૦૧૯ થી પરવાગી આપેલ છે.

(ડી) **બ્લોક/સર્વે નં. ૯૪૨/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૦–૬૨–૭૩ આરે પૈકી હે.૦–૩૩–૩૯ આરે** વાળી જમીનના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમાં બાંધકામ કરવાના પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, સદરહુ પ્રોજેકટ વાળી જમીન ઉપર તથા સદર જમીનની બોરસદ મ્યુનીસીપાલીટી ધ્વારા બાંધકામ પરવાનગી જા નં. ન.પા. બોરસદ/ટી.પી.શાખા/બાં.પ./વશી/૫૩/૨૦૨૦ તા.૩૧/૦૧/૨૦૨૦ થી મળેલ છે. તથા બોરસદ નગર પાલીકા રજા ચીઠ્ઠી નં. BRADA/20-01-2020/1354886/01/04429 તા.૩૧/૦૧/૨૦૨૦ થી પરવાનગી મળેલ છે.

(ઈ) સદરહું પ્રોજેકટ જમીન એક તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે. અને તેમાં **" માં બાપ ના આશીર્વાદ"** ના નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનુ છે. (જેના હવે પછી આ લેખમાં " સદરહું પ્રોજેકટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહુ પ્રોજેકટમાં **" માં બાપ ના આશીર્વાદ"** સ્કીમમાં પ્લોટો મળી **કુલ. ૧૮** યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનુ છે. / રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે " એનેક્ષ્ચર–અ" થી જોડેલી છે.

(એફ) સદરહું **" માં બાપ ના આશીર્વાદ "** પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું "એકટ" 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 સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી,અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું "ઓથોરીટી"તરીકે વર્ણવેલ છે)નાએ તારીખ .... ના રોજના નોંધણી નંબર .... થી આપેલુ છે.જેની નકલ આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–બી"** થી જોડેલી છે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો એક તરફવાળાએં **" માં બાપ ના આશીર્વાદ"** સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તેં **" માં બાપ ના આશીર્વાદ"** પ્રોજેટકટમાં આવેલ **સબ પ્લોટ નંબરઃ .... ની આશરે .... ચોરસમીટર**ના ક્ષેત્રફળની મિલકત તથા **"માં બાપ ના આશીર્વાદ"** પ્રોજેકટની જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન તથા કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની વરાડે પડતી જમીન .... ચો.મી. મળી કુલ .... ચો.મી. વાળો પ્લોટ માં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરના બાંધકામ સહીતનું જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. તે મકાન વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલકતે હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " સદરહુ મિલકત " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરૂ વર્ણ " પરિશિષ્ટ–૨" માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ મિલકતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

———————————————————————————————

પ્લોટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ
(ચોરસમીટરમા)
પ્લોટ નંબરઃ....... – ... ચો.મી. તથા કારપેટ એરીયા ..... ચો.મી.

———————————————————————————————

(એચ) "પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત **૬૦૧૦.૨૦ ચો.મી.** છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **૨૨૧૩.૩૫ ચો.મી.** ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૬૦૧૦.૨૦ ચો.મી.** નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટ ના લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબૂલ કરેલ છે.

(આઈ) આ વેચાણ બાનાખત નોંધણી કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો બીનખેતીની મંજુરી જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ ટાઈટ કલીયર સર્ટીફીકેટ વિગેરે ની નકલો આપી દીધેલી છે. અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસેલી છે. અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ **"માં બાપ ના આશીર્વાદ"** પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા સામે તમો બીજા તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી. અને તેમાં તમારી સંમતી છે.

(જે) સદરહુ પરિશિષ્ટ–ર માં વર્ણવેલી મિલકત ખરીદવા સારૂ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહું પ્લોટ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનુ નકકી કરેલુ છે. જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ. અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજુતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

<u>શરતો અને સમજુતીઓ</u>

(૧) બાનાખતની શરતો – સમજુતીઓનું વિગતવાર વર્ણન :– આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નકકી થયેલી શરતો અને સમજુતીઓનુ વર્ણન નીચે મુજબ છે. અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલુ અને સમજેલુ છે. અને તેમાં તેઓ સંમતી આપે છે.

(૨) યુનીટના વેચાણ અવેજની વિગત :–

(૨.૧) **"માં બાપ ના આશીર્વાદ"** પ્રોજેકટમાં આવેલા **સબ પ્લોટ નંબરઃ ....** ની **આશરે .... ચોરસમીટર**ના ક્ષેત્રફળની મિલકત તથા **"માં બાપ ના આશીર્વાદ"** પ્રોજેકટની જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન તથા કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની વરાડે પડતી જમીન .... ચો.મી. મળી કુલ .... ચો.મી. વાળો પ્લોટ માં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરના બાંધકામ સહીતનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. જે મકાન તે રીતની મિલકત (જેને હવે પછી આ લેખમાં સરદહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનુ વેચાણ રાખનારે નકકી કરેલુ છે. આ **"માં બાપ ના આશીર્વાદ"** સ્કીમનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલુ છે. આ યુનીટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી " એનેક્ષ્ચર–સી" થી બતાવેલ છે.

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

(૨.૩) આ બાનાખતના બાનામાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને **રૂા............../**– અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત :–

આ સમજુતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલાં,અલોટીએ (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦ જેટલી) રૂા. .... (ફકત રૂપિયા ....) ની રકમ અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી–ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા........... (ફકત રૂપિયા ....) નીચે જણાવેલી રીતે,પ્રમોટર ચુકવવા આથી કબુલ થાય છે.

સમજુતીનો અમલ થયા પછી,(કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) રૂા........./– (................) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લિંથ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) રૂા......../– (...........)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) રૂા......../– (...........)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ દિવાલો,અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસંબંધી (ફલોરીંગ), બારણાં અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રૂા......../– (...........)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના ફલોર લેવલ સુધીના સેનિટરી, ફીટીંગ્સ,સીડી,લિફટ લેવલ,લોબીની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રૂા......../– (...........)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલિવેશન,વોટર પ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રૂા......../– (...........)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

લીફટ,પાણીના પંપ,ઈલેકટ્રીક ફિટીંગ્સ,ઈલેકટ્રો,મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ,પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ,પ્લિન્થ પ્રોટેકશન, સંબંધિત વિસ્તારમાં ફર સબંધીની કામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની વેચાણની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫% જેટલી) રૂા......../– (...........)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી,એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂા../–(...........)

રૂા............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા નો ચેક નં. ....,
.... બેંક,.......... શાખાનો તા......... ના રોજ
એઈમ્સ કન્સ્ટ્રકશન ના નામનો મળેલ છે.

————————

કુલ રૂા.............../–અંકે રૂપિયા .... પુરા

એ રીતના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા.............../—અંકે રૂપિયા .... પુરા. તમોએ અમોને ઉપરોકત વિગતે ચુકવેલા છે, જે અમો એક તરફવાળાને મળેલ છે. અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ. તથા તેની ચુકવણી જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિમત માં મજરે આપવાની છે.

(૨.૪) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવવાની છે. આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાખતની મહત્વની છે. આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાતખની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે. અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રકટર છે.
રૂા................../— અંકે રૂપિયા .... પુરા (૩) ત્રણ માસમાં ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે. કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર ધ્વારા વખતો વખતો જે નવા ચાર્જ, વેરા,ટેક્ષ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યાં સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તેમજ સદરહુ મિલકત અંગેના તમામ ટેક્ષ જેવા કે સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જી.એસ.ટી. સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર ધ્વારા માંગણી થયેલી દિન – ૭ માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિમત આપણે પક્ષકારોએ નકકી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી / સરકાર ધ્વારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર ધ્વારા એડીશનલ ફીક્ષ્ચરર્સ / ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલો સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ષ્ચર્સ / ફેસીલીટીમાં શિવાય) ફેરફાર કરવવામાં આવે અને તે સમયે એક તરફવાળા ધ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ , ચાર્જ,ખર્ચ, વિગેરે એક તરફવાળાને / લોકલ બોડી / સરકારને ચુકવવા બીજી તરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે. અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફીકેશન/ ઓર્ડર / રેગ્લુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એક તરફવાળાએ તેની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તાઓમાં સમયસર ચુકવી આપવાની છે. અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એક તરફવાળા ધ્વારા બીજી તરફવાળાને ઈન્ટીમેશન/ નોટીંસ આપ્યેથી દિન – ૭ (સાત) માં ચુકવી આપવાની છે. અને રહેશે.

(૨.૮) બીજી તરફવાળા આથી સંમતી આપે છે. કે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નકકી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે. અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે. અને તે ચુકવવામાંજો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એક તરફવાળા નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજી તરફવાળા ધ્વારા ચુકવાયેલી કોઈપણ રકમ એક તરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે લઈને એકજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે બીજી તરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી.

(૨.૧૦) સદરહુ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/ અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે ચુકવવામાં જો બીજી તરફવાળા કસુર કરશે તો એક તરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ / અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરેની રકમ બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એકજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ,વેરા,ખર્ચ વીગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

(૨.૧૧) સદરહું મિલકતના કારપેટ એરીયામાં ત્રણ – ૩ % સુધી જો કોઈ ફેરફાર હકે તો તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમાં બીજી તરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે , તો બીજી તરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ સહીત એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાની છે. અને રહેશે.

(૩) વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :–

(૩.૧)સદરહુ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના કોમન એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એક તરફવાળા ધ્વારા **" માં બાપ ના આશીર્વાદ ઓનર્સ એસોસીએશન"** ની રચના કરવામાં આવેલી છે. (જેના હવે પછી આ લેખમાં " મેનેજમેન્ટ બોડી " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.) જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનુ છે. તેવી સંસ્થા ધ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે , ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનુ તથા તેના બાયોલઝનુ તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે. મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમાં કરાવવાની રહેશે.

(૩.૨) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ / ડીપોઝીટ ની રકમ આપવાની છે. અને રહેશે.

ક્રમ રકમ (રૂપિયા) ઉદેશ

---

(૧) રૂા.-----/– મેનેજમેન્ટ બોડી પાસેથી જરૂરી શેર ખરીદવા સારૂ

(૨) રૂા.------/– મેઈન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ પેટે.

(૩) રૂા.-----/– --- મહીનાની એડવાન્સ રકમ ચાલુ મહીનાના મેન્ટેન્સની રકમ.

કુલ રૂા.-------/–

(૩.૩) આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો એક તરફવાળા ધ્વારા / મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા જો કોઈપણ વધારાની રકમની માંગણી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ સદરહુ મિલકતનો કબજો મળ્યા અગાઉ બીજી તરફવાળાએ કુચવી આપવાની છે. અને રહેશે. તે સામે બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૩.૪) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ આ શરત – ૩ માં જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ એક તરફવાળા ધ્વારા જાણ થયેથી / નોંટીસ આપ્યેથી દિન – ૭ સાત માં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :–

(૪.૧) સદરહુ પ્રોજેકટ પૂર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન તારીખ .... ના રોજ સુધીમાં એક તરફવાળાએ લાવી આપવાની છે. અને રહેશે.

(૪.૨) જો એક તરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમાં વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા,કારીગરો અને મજુરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ ધ્વારા કરાયેલા હુકમ રાજય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર ધ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનું બાંધકામ સમયસર પૂરૂ થઈ શકેલુ ના હોય અને એક તરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહી તે તો સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનું કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવાકે મેળવવા હકકદાર નથી અને તેવા હકક આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

(૪.૩) સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને નોંટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. બીજી તરફવાળાને તેની જાણ થયેથી / નોંટીસ મળ્યેથી દિન – ૭ સાત માં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે. અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જી ચુકવાયેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એક તકરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સોપવાનો છે. અને રહેશે.

(૪.૪) સદરહુ મિલકત વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે. તેની જાણ એક તરફવાળા ધ્વારા બીજી તરફવાળાને કાયેથી / થયેલી દિન–૧૫ માં એક તરફવાળાના એડવોકેટ ધ્વાર તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ / ટ્રાન્સફર લેખ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે. અને રહેશે સદરહુ પ્રોજેકટની બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ મિલકતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિ સીયલ ટેક્ષ, વરાડે પડતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજીતફરવાળાની છે. અને રહેશે. સદરહુ મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજી તરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪.૫) સદરહુ મિલકતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નકકી થયા તો તેવી શરતોનુ બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે. અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારો માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત / વેચાણ દસતાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદીકરણ :–

(૫.૧) સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ કરી કબજો તારીખ .... ના રોજ સુધીમાં એક તરફવાળાએ મેળવી આપવાની છે. પરંતુ જો શરત – ૪.૨ માં જણાવેલ કે તે પહેલા સંજોગો સિવાય બી.યુ. પરમીશન મેળવવામાં વીલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય માટે બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર ૯% સુધીનું વ્યાજ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાનું છે. અને રહેશે.

(૫.૨) સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવામાં એક તરફવાળા ધ્વારા વિલંબ થાય (શરત – ૪.૨ માં જણાવેલા સેજોગો શિવાય) અને બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા આ બાનાખત રદ કરાવી શકશે. અને આ બાનાખત રદ થયેથી બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ સહીત એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવી આપશે. પરંતુ અન્ય કોઈ સંજોગોમાં / કારણસર બીજી તરફવાળા આ બાનાખત રદ કરાવી શકશે નહી/ હકકદાર રહેશે નહી.

(૫.૩) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં જો બીજી તરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વીલંબીત સમયે માટે ૯% લેખે વ્યાજની રકમ બીજ તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાની છે. અને રહેશે. અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ બીજી તરફવાળાના ચુકવે તો તેઓ સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી શકશે નહી.

(૫.૪) જો બીજી તરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ , ટેક્ષ સહીતની) ચુકવવામાં ૨ (બે) માસથી વધારાનો વીલંબ કરશે તો શરત – ૫.૩ માં જણાવ્યા મુજબ એક તરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પૂર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખતર એકતરફી રીતે રદ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત / લેખ એકતરફી રદ કરતા આગાઉ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને તે રદ કરવા સારૂ દિન – ૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોંટીસ આપી જાણ કરશે. ઉપરોકત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજી તરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહી તો એક તરફવાળા આ બાનાખત / લેખ એક તરફી દર કરી શકશે અને તેવો રદીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજી તરફવાળ એક તરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ) ના

૫૦% ની રકમ એક તરફવાળાને સદરહુ મિલકતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક,હીત,હીસ્સો રહેશે નહી. અને એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એક તરફવાળા તેમનુ દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૬) અમો પ્રમોટર જમીનમાલીકોએ તમો એલોટીને સદર બાનાખત વાળા મકાનનો કબજો તા.૧૬/૦૧/૨૦૨૪ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમાં જો સમગ્ર પરીયોજનાની મીલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે સદર બાનાખત વાળા મકાનના વપરાશ અંગેની સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો સદર મકાનનો કબજો સોંપવાની મુદત આપોઆપ વધેલી યાને લંબાવેલી ગણાશે. તે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

(૬.૧) એક તરફવાળા આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી પ્રોજેકટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્ક્સ તદન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે. અને સદરહુ જમીન તદર બીનજોખમી અને નકરજી છે. અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

(૬.૨) અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસકારી કચેરીઓમાંથી , કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી , બેન્ક કે પેઢી પાસેથી , કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલી નથી.

(૬.૩) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે. સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/ મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન / મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી. કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોંટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪)અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાહંધરી અને વિશ્વાસ આપે છે. કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન / મિલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકાર લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાનસફર કરેલો નથી.

(૬.૫.) સદરહુ યુનીટની મિલકતની બી.યુ. પરમીશન / વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજયુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો એક તરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યાર પછીના (બી.યુ. પરમીશન આવ્યા / વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

(૬.૬.) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન / મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઈ નોંટીસ અમો એક તરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન / મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનાો મનાઈહુકમ નથી.

(૬.૭) એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે. કે આ સાથેના '' એનેક્ષ્ચર–ડી'' દર્શાવ્યા મુજબનું ફલોરીંગ સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(૬.૮) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વરસની અંદર જો એલોટી પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે કે જેની ઉપર એપાર્ટમેન્ટ કે બહુમાળી ઈમારત આવેલ છે તેમાં સ્ટ્રકચરલ ખામી છે આથવા તો આવી ખામી વર્કમેનશીપ ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ અંગે હોય તો તે સમયે જો શકય હશે તો પ્રયોજક પોતાના ખર્ચે આવી તમામ

ખામીઓ સુધારી આપશે અને જો ખામી સુધારવી શકય ન હદય તો એલોટી મજકુર કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબ આવી ખામીઅદ અંગે પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે.જોકે કોઈ પણ સ્ટ્રકચરલ ખામી કે વર્કમેનશીપ,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ જે પ્રયોજકને લીધે થયેલ ન હોય કે પ્રયોજકની કાબુ બહાર હોય તો પ્રયોજક તે અંગે જવાબદાર ઠરશે નહિ.

(એ) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(બી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી ધ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં , જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે એક તરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

(સી) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહીત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરેન્ટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારી પીરીયડ પૂરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેરેન્ટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંન્ટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર / મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને જો તે રીન્યુ કરાવવા અંગેના કોઈ કરાર ખરીદનારે / મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા કરવામાં ન આવે અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઈ ફીફેકટ થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે.

(ડી) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત – ૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલમાં કસુર કરી હશે તો.

(ઈ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદર / વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(એફ) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/ દિવાલો/ પ્લમ્બીંગ પાઈપ (ટોઈલેટ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્લીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદરી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(જી) ડ્રેનેજ લાઈન (ટોયલેટ) વિગેરેમાં અગરબતીની સઈળીયો , ચ્હાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે તથા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(એચ) ટોયલેટ માં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફલોર) માં ખુલી જશે. તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ (ડીશટીવી) ના કેબલ નાખવા માટે તથા એરકંડીશન (એ.સી) ના યુનીટના ફીટીંગ્સ / નાખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(આઈ) બીજી તરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો ફલેટના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સમંતી આપવામાં આવેલ હોય કે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં પાઈપમાં પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ , ટોયલેટ , કિચન માં ફેરફાર કર્યો હોય જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/ સીપેજ થાય જો આવુ કોઈ પણ કામ એક તરફવાળાની લેખીત સમંતી વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એક તરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ બાતલ બની જશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટરની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત .... ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે,વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધાર.લી એફએસઆઈ (fsi-floor space index) ની અપેક્ષાને આધારે,પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ...... ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે.પ્રમોટરે,સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ...... નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ,સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરે મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૭) ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજુઆત :–

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

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ કોમર્શિયલ, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના યુનિટમાં આવેલી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે.યુનિટની બહારની સાઈડે પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭.૩) સદરહું મિલકત વાપરવા માટે અને ઓકયુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોંટીસ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ રાખનાર / ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ – ૧૫ (પંદર) માં સદરહું પ્રોજેકટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હીસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મિલકતના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેની સ્થાનિ વેરાઓ (લોકલ ટેકસીસ) , બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તા મંડળ (લોકલ ઓર્થોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ , વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લોઈટસ, રીપેરીંગ અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદારી, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેટર અને પ્રોજેકટની જમીનનું મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે.

જયાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી વહીવટ સંભાળે નહી ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર વેચનાર તે રકમ ઉપરોકત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાનસફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર ધ્વારા ખરીદનાર કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહી.

(૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલકતના સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર અને અગાવ માલીક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે. ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તેઓના સ્કીમના નીતિ નિયમોનુ પાલન કરવાનું છે. તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે / મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનુ નથી.

(૭.૫) ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજેકટમાં અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ / ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજો કન્વેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો વેચનાર ધ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો પણ સદરહુ સ્કીમમાંની કોમન સુવિધાઓને વાપર , ઉપભોગ કરવા સારૂ

હકકદાર બનશે અને તેઓને તેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક રહેશે. સુચીત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ / ફીની રકમ ચુકવ્યા પછીથી દરીખનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે. તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.

(૭.૬) સદરહુ મિલકતનો કબજો સોપ્યાની તારીખ ખરીદનાર તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે. અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો મંજુરી મેળવવા સીવાય અને નિતિનિયમો બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેવો તેમની મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહી.

(૭.૭) ખરીદનાર તેમની મિલકમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

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

(૭.૯) ખરીદનાર સદરહુ મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે તોડાવશે નહી કે જેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંત સ્કીમની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજ લોબી કોરી ડોરમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ અડચણ કે સ્ટોરેજ ખરીદનાર કરશે નહી તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલર કામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બોકારા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રસ્કચર ને ડેમેજ થાય તેવુ કાંઈ કરશે નહી. એરકંડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં મુકશે.

(૭.૧૦) તમો તમારી મિલકતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમિત પણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વિમા કંમ્પની માંથી વિમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આ વિમો આડ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરીણાંમો સામેના રક્ષણ માટે તેમજ દેવકૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ ધરતીકંમ્પ વિજળી પડવી વિગેરે કારણે તથા જોખમ અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુ બાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાન માલનું જો કોઈ નુકશાન થાય ત્યાંરે તમોએ તેવા વિમા માથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૭.૧૧)ખરીદનાર પોતાના મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાખશે નહી તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી વસ્તુઓ નાખશે મુકશે નહી. અને તુનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

(૭.૧૨) આ કરાર હેઠળ ચુકવવાની તમામ લેહેણી રકમો જયાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ ના જાય ત્યાં સુધી અને વેચાણનારની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા સીવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે પેટા ભાડે આપી શકશે નહી કે ટ્રાન્સફર કે ઈસાઈન કરી શકશે નહી.

(૭.૧૩)સરકારી અર્ધસરકારી લાગતા વળગતા સ્થાનીક સત્તાઅધિકાર ધ્વારા વખતો વખત ઘડાનાર બાયલોઝ બીલ્ડીંગ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અને બાયલોજના નિરીકક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલકતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ અને મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનાર તમામ નિતિનિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો વધારો કે ફેરફાર વિગેરીની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલકતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ભોગવાયે તમામ

પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદન કરી શકશે. અને આ દસ્તાવેજની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ ખર્ચાઓ અને અન્ય લેણાઓ ખરીદનાર સમય સર અને નિતિનિયમ પણે ચુકવશે.

(૭.૧૪) સદરહું મિલકત કે તેના ભાગની પ્રોજેકટ લેનની ચકાસણી કરવા કે જોવા સારૂ વેચનાર અને તેમના સર્વેયર અને એજંન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે મિલકતમાં પ્રવેશ કરવા સારૂ ખરીદનાર મંજુરી આપશે.

(૭.૧૫) ખરીદનાર ને આ બાનાખત ના કરારના આધારે સદરહુ મિલકતમાં કોઈ જ લાગ ભાગ હકક, હીત કે હીસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. ખરીદનાર ધ્વારા ફુલ એન ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોકત તમામ ચાર્જીસ તથા વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તમામ ખરીદાનારની તરફેણમાં ફાઈલન વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્ર થયેથી તેવા સદરહુ મિલતના ટાઈટર્લ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૬) આ સ્કિમમાં જે યુનિટોની મિલકત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એક તરફવાળા છે. અને તેઓ ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણકે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલકતોમાં બીજી તરફવાળા કોઈ હકક નથી કે ખરીનારે કરવાનો નથી. તથા તેવા ત્રાહીત સુચીત ખરીદનાર ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવીધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૭.૧૭) સદરહુ પ્રોજેકટમાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ ડેવલોપમેન્ટ થવાનુ હોય તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી. અને સદરહુ પ્રોજેકટ ને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથસહકાર આપશે.

(૭.૧૮)સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન સદરહુ મિલકત કિમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલોપ કરવાની સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ મંજુરીઓ, બ્રોસર, લે–આઉટ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે. અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે.

(૭.૧૯)વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી તે અગાઉ વખતો વખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગતા ચાર્જીસ ગટર કે પાણી વેરો કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે કરમસદ નગર પાલીકા– આણંદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓર્થોરેટી – સરકારી વેરાઓ ચાર્જીસ વિગેરે ભરવાના થાય તો તે તામામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૦) સદરહું મિલકતના બુકીગ / બાનાખત કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલકતના હાલના ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજય સરકાર , કરમસદ નગર પાલીકા– આણંદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓર્થોરેટી અને અગર સ્થાનીક સત્તા મંડળને ચુકવવાના તથા ચાર્જીસ વેરાઓ જેવા કે પ્રોપ્રટી કે મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ સેસ , બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ , સર્વિસ ટેક્ષ,જી.એસ.ટી. વગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ ખરીદનાર ના શીરે રહેશે. અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારને ભરવાની રહેશે.

(૭.૨૧) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીનમાં રહેણાંક બનાવવા માટે જે બાંધકામની પરવાનગી અવકુડા ધ્વારા આપવામાં આવી છે. તેમાં દર્શાવેલ રસ્તાનો માલીક હકક તથા ઉપયોગ જવા આવવા વાહનો વિગેરે લાવવા લઈ જવા તથા પરવાનગીઓ મેળવવા **" માં બાપ ના આશીર્વાદ "** ના તમામ મકાન તથા મકાના માલીકોનો કાયમી હકક થી વાપર ઉપભોગ ઉપયોગ કરી શકશે. સદરહુ રસ્તો તમો વેચાણ રાખનારાઓએ અન્ય યુનિટિના માલીકો સાથે સહીયારી રીતે ફકત ખુલ્લો વાપર ઉપયોગ કરી શકશો.

(૮) બંધનકર્તા અસરો :–

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પ્રેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજી તરફવાળા ધ્વારા એક તરફવાળાને થયેથી અને દિન ૧૫ (પંદર) માં ખરીદનાર તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે. અને તે લેખની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રીની કચેરીમાં કરવાની છે. આ લેખની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંને પક્ષકારોને

બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં બીજી તરફવાળા ધ્વારા દિન ૧૫ (પંદર) માં સહીઓ ના થાય તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવાના છે. તેમ છતાં જો કોઈ બીજી તરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી બુકીગ એમાઉન્ટ માંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા.૨૫૦૦૦/– પુરા. કાપીને બાકીની રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજી તરફવાળાનું યુનિટ બુકીગ રદ કરવાનુ છે.

(૯) સંપુર્ણ કરાર :–

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમાં જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષ્ચરર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર ગણાશે. અને સંપુણ કરાર સદરહુ મિલકતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખીત સમજુતીઓ અન્ય કોઈપણ કરારો એલોટમેન્ટ લેટર પત્ર વ્યવહાર કરતાપણ ઉપરી અને વધુ મહત્વ નો ગણાશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :–

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

(૧૧) આ બાનાખત / લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો (પ્રવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતો વખતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

સદરહું બાનાખત / લેખમાં જણાવેલ તમામ સરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપ્લબ્ધ થતા હકકો સદર મિલકત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોલ વખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે. તે બાબત બંને પક્ષકારો કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૧૨) ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો / રેગ્યુલેશનનો હેઠળ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપણ જોગવાઈને / શરતને રદબાતલ અગર બીનઅમલી ગણવામાં આવે તે સમયે સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી જોગવાઈને / શરતને કરાર સાથે સુ–સંગત નથી તેમ ગણવાની છે. અને તેવા કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો / રેગ્યુલેશનો મુજબ રદ બાતલ અને બીનઅમલી ગણેલી જોગવાઈને /શરતને આ કરાર પુરતી સુધારેલી/કાઢી નાખેલી / ચેકીનાખેલી/કેન્સલ કરેલી ગણવાની છે. અને રહેશે. ત્યાર બાદ બાકીની જોગવાઈઓ / શરતોને આધીન આ કરાર નોંધાયેલો ગણવામાં આવશે.

(૧૩) નોટીસઃ–

એક તરફવાળાએ તથા બીજા તરફવાળાએ પરસ્પર એક બીજીને કોઈપણ પત્ર કે નોંટીસ રજીસ્ટ્રર પોસ્ટથી મોકલવાની હોય તો તેમનુ પત્ર વ્યવહારનુ સરનામુ નીચે મુજબ રહેશે.

બીજી તરફ વાળા – વેચાણ રાખનારનુ નામ સરનામુ – અને કોન્ટેકટ નંબર

નામ :– ....

સરનામું :– ....

મોબાઈલ નંબર :– ....

ઈમેલ આઈ.ડી. નંબર. :–

એક તરફ વાળા – નામ સરનામુ – અને કોન્ટેકટ નંબર

નામ :– **એઈમ્સ કન્સ્ટ્રકશન**

સરનામું :– રહે.દેવા ઠે.કન્યાશાળા પાછળ, તા. સોજીત્રા જી. આણંદના...

એટેન્સન ટુ :– **દિલાવરસિંહ નટવરસિંહ મહીડા,**

ઈમેલ આઈ.ડી. નંબર. :– ....

(૧૪) સંયુકત ખરીદનાર :–

સદરહુ સ્કીમમાં મિલકત ખરીદનાર સંયુકત નામે મિલકત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલકત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા – વિચારણા , વાટાઘાટો કે પત્ર વ્યવહાર વિગેરે ખરીદનારનુ લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલુ હશે તેની સાથે એક તરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.

(૧૫)સ્થાનિક કાયદો :–

સદરહુ કરાર માંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જેતે સમયે ભારતના પ્રર્વતમાંન કાયદા મુજબ કરવાનુ રહેશે. આ કરાર આણંદ ની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

(૧૬) તકરાર નિરાકરણઃ– પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈ તકરારનો ઉકેલ પરસ્પર સંપથી લાવવો જોઈશે.પરસપર સંપથી તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તેવા કિસ્સામાં સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ,૨૦૧૬ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર,તે તકરાર .... સતામંડળને પુછાણ અર્થે મોકલવી જોઈશે.

(૧૭) પ્રયોજક મોરગેજ કરશે નહિ કે બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ.

આ કરાર કર્યા પછી પ્રયોજક એપાર્ટમેન્ટને મોરગેજ કરશે નહિ કે કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો આવો કોઈ મોરગેજ કે ચાર્જ ઉત્પન્ન કરવામાં આવ્યો હશે તો,જે તે સમયે લાગુ પડતા કાયદામાં જણાવવામાં આવ્યું તોપણ,આવું મોરગેજ કે બોજો એલોટી કે જેને મજકુર એપાર્ટમેન્ટ લીધેલ હોય કે તે લેવા માટે સંમતિ આપેલ હોય તેમના હકકને કોઈ વિપરીત અસર પહોંચાડશે નહિ.

(૧૮) તોડ જોડઃ

જો મજકુર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈ કે કોઈ પણ જોગવાઈ કે કોઈ પણ કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ નીતિ–નિયમો કે અન્ય લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ અને બિન અમલી ઠરાવવમાં આવે તો મજકુર કરારની આવી જોગવાઈઓમાં આ કરારના હેતુ સાથે જેટલી વિસંગતતા હોય તેટલો સુધારો કરવો જોઈએ કે રદ કરવી જોઈએ અને જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ જરૂરી હોય તેટલો શકય મજકુર કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ તેના નીતિ નીયમો કે અન્ય કાયદાની સુમેળવવા લાવવી જોઈએ અને આ કરારની અન્ય તમામ જોગવાઈઓ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે સમયથી માન્ય અને અમલી બનશે.

(૧૯) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ જે લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પ ડયુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી, અન્ય ભરવાના થતાં સરકારી વેરા વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વિસ ટેક્ષ, તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ બોગવેલો છે. તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, સર્વિસ, જી.એસ.ટી.ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજી તરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પડયુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ એકલાએ ભોવવાની છે. અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત / લેખ રદ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપયોગ તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજા તરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનું વર્ણન)

પરિશિષ્ટ – ૧

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદ અને સબડીસ્ટ્રીકટ બોરસદના મોજે ગામ **બોરસદ** તા.બોરસદ જી.આણંદ ની સીમની **બીનખેતીલાયક જમીન** જેનો **બ્લોક/સર્વે નં. ૯૪૨/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૦–૬૨–૭૩ આરે પૈકી હે.૦–૩૩–૩૯ આરે** વાળી જમીન છે. આ જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : સર્વે નં. ૯૪૨/૩ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : સદર સર્વે નંબર પૈકીની બાકી રહેતી હે.૦–૨૯–૩૪ આરે વાળી અમો વેચાણ આપનારની જમીન આવેલ છે.

ઉત્તરે : સર્વે નં. ૯૪૩ આવેલ છે.

દક્ષિણે : લાગુ મારગ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ – ૨

(વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ બોરસદના મોજે ગામ **બોરસદ** તા.બોરસદ જી.આણંદ ની સીમની **બીનખેતીલાયક જમીન** જેનો **બ્લોક/સર્વે નં. ૯૪૨/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૦–૬૨–૭૩ આરે પૈકી હે.૦–૩૩–૩૯ આરે** વાળી જમીન માં આવેલ **સબ પ્લોટ નંબરઃ .... ની આશરે .... ચોરસમીટર** ના ક્ષેત્રફળની મિલકત તથા **" માં બાપ ના આર્શીવાદ"** પ્રોજેકટની જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ ની વરાડે પડતી જમીન .... ચો.મી. મળી **કુલ .... ચો.મી.** વાળો પ્લોટમાં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરના **બાંધકામ સહીત ....ચો.મી.** જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે.

સદરહુ પ્લોટનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

પ્લોટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ
(ચોરસમીટરમાં)

સબ પ્લોટ નંબરઃ .... ની આશરે .... ચોરસમીટર તથા બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.

આ **સબ પ્લોટ નંબરઃ** .... ની મિલકતના ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : .... આવેલ છે.
પશ્ચિમે : .... આવેલ છે.
ઉત્તરે : .... આવેલ છે.
દક્ષિણે : .... આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ – ૩

[1] Garden in Common Plot.
[2] Street Light Facility in Road Area.
[3] Attractive Main Gate.
[4] R.C.C. Road./ Natural stone / Block
[5] Water Supply of all Units by Comman Bore.

એનેક્ષ્ચર – એ
ડેવલોમેન્ટ પરમીશન
એનેક્ષ્ચર – બી
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ
એનેક્ષ્ચર – સી
ફલોર પ્લાન
એનેક્ષ્ચર–ડી
પ્રોજેકટનું ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી વાંચી ,સમજી ,વિચારીને અકકલ હોંશીયારીથી તનમનના સાવર પણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ લાગભાગ વગર બીનકેફે તંદુરસ્તીમાં આણંદ મુકામે કરેલ છે. જે અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના વખતો વખતના ભાગીદારો વહીવટકર્તા વિગેરે તથા તમો બીજા પક્ષવાળાને તથા ભાગીદારો

વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજા પક્ષવાળાને તમારા વંશ,વાલી,વારસો વિગેરે તમામ ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.

<u>એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર :–</u>

એઈમ્સ કન્સ્ટ્રકશન ના પ્રો.પ્રા.

દિલાવરસિંહ નટવરસિંહ મહીડા,

..

<u>બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનાર :–</u>

<u>..</u>

<u>તેઓએ પોતપોતાની સહી અંગુઠો</u>
<u>નીચે સહી કરનારા બે સાક્ષીઓની</u>
<u>રૂબરૂ માં કરેલી– કરલો છે.</u>

<u>૧..</u>

<u>૨..</u>

<u>એક તરફવાળા–વેચાણ આપનાર</u>	**<u>ફોટોગ્રાફ</u>**	**<u>અંગુઠાની છાપ</u>**
એઈમ્સ કન્સ્ટ્રકશન ના પ્રો.પ્રા.		
દિલાવરસિંહ નટવરસિંહ મહીડા,		
..		
<u>બીજી તરફવાળા– વેચાણ રાખનાર</u>	**<u>ફોટોગ્રાફ</u>**	**<u>અંગુઠાની છાપ</u>**

<u>..</u>