બાનાખતનો કરાર
(કબજા સીવાય)

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ફતેહવાડી (નવી) ગામતળમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૧૭૦, સીટી સર્વે નં. ૬૩૨ની ૬૬૮.૯૦ ચો.મી.ના માપવાળી જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **<u>રાધે વિલા રેસીડેન્સી</u>** નામની બિલ્ડીગના .... માળે આવેલ તેમજ અ.મ્યુ.કો. દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ .... માળે આવેલ ફ્લેટ નં. .... વાળી મીલકતનો કબજા સીવાયનો બાનાખતનો કરાર..

એકતરફવાલા : વેચાણ આપનાર :

રમેશભાઇ ભીખાભાઇ જાદવ,
ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
રહે. ૧, નવદુર્ગા સોસાયટી, નળ સરોવર રોડ, સાણંદ, જી. અમદાવાદ.
પાન નં. એસીકેપીજે-૯૦૦૨-બી

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો અગર એકતરફવાલા અગર પ્રમોટર અગર વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર-એકતરફવાલા તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એટર્નીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાલા : વેચાણ લેનાર :

પાન નં.
ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મેઃ ધંધો
ઠેકાણું :

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો અગર બીજીતરફવાલા અગર એલોટી અગર વેચાણ રાખનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ રાખનાર-બીજીતરફવાલા એલોટીનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એટર્નીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧. જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ફતેહવાડી (નવી) ગામતળમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૧૭૦, સીટી સર્વે નં. ૬૩૨ની ૬૬૮.૯૦ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન વેચાણ આપનાર રમેશભાઇ ભીખાભાઇ જાદવની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

૨. મોજે ફતેહવાડી (નવી) ગામતળના મજકુર સીટી સર્વે નંબરને લાગુ પડતા હોય તેવા બ્લોક/સર્વે નંબરો વિગેરેની જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી મે. મામલતદાર સાહેબે તેમના હુકમ નં. એલ.એન.ડી.એન.એ. ૬-૪૫-૨૨૦૬, તા. ૨૧.૪.૧૯૫૬થી આપવામાં આવેલ છે અને તેનો બીનખેતીનો ઉપયોગ જે તે વખતે કરવામાં આવેલ અને તેમાં પછી પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે સદરહું સબ પ્લોટ નં. ૧૭૦ વાળી મીલકત કે જેનો સમાવેશ પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં કરવામાં આવતા તેને સીટી સર્વે નં. ૬૩૨ આપવામાં આવેલ છે.

૩. સદરહું મીલકત સૌપ્રથમ બોચાસણવાસી શ્રી અક્ષરપુરૂષોત્તમ સ્વામીનારાયણ સંસ્થાની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી, જે સદર મીલકત સદર ટ્રસ્ટને બક્ષીસ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૨૭૧૪થી તા. ૪.૧૦.૨૦૦૨ના રોજ બક્ષીસથી પ્રાપ્ત થયેલ.

૪. ત્યારબાદ સદરહું ટ્રસ્ટને સદરહું મીલકતની જરૂરીયાત ના હોઇ તેને વેચાણ કરવા સદર ટ્રસ્ટે ધી બોમ્બે પબ્લીક ટ્રસ્ટ એકટ, ૧૯૫૦ની કલમ-૩૬ માં જણાવવામાં આવેલી વિહીત જોગવાઇઓ અનુસાર વેચાણ કરવા માટેની પુર્વ મંજુરી મેળવવા માટે મે. ચેરીટી કમિશ્નરશ્રી, ગુજરાત રાજય, અમદાવાદને દરખાસ્ત સાદર કરેલ અને જે દરખાસ્ત અરજી નં. ૩૬/૪૩/૨૦૦૭થી મે. ચેરીટી કમિશ્નરશ્રીએ તેમની કચેરીમાં દાખલ કરેલી તે અન્વયે સદર કાયદાની જોગવાઇઓના સંદર્ભમાં દિવ્ય ભાસ્કર દૈનીક પત્રની અમદાવાદ શહેર આવૃતીમાં તા. ૪.૩.૨૦૧૦ના રોજ સદર મીલકત જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં ખરીદવા માટેની ઓફરો મંગાવતી જાહેર નોટીસ આપવામાં આવેલી તે અન્વયે આનુષાંગીક કાયદાની પ્રક્રિયા પછી સદર મીલકત ભવાનભાઇ ધુળાભાઇ ભરવાડને વેચાણ આપવા માટે મે. ચેરીટી કમિશ્નરશ્રી, ગુજરાત રાજય, અમદાવાદે તા. ૨૦.૪.૨૦૧૦ના રોજ સદર મીલકત અમો લખી આપનારને રૂા. ૨૭,૦૦,૦૦૦/- પુરામાં વેચાણ આપવા મંજુરી આપેલ. અને સદર ટ્રસ્ટ દ્વારા તા. ૨૪.૭.૨૦૧૦ના રોજ ટ્રસ્ટી મંડળની મીટીગમાં ઠરાવ નં. ૬૭ થી સદર મીલકત ભવાનભાઇ ધુળાભાઇ ભરવાડને વેચાણ આપવા માટે નકકી કરેલ.

૫. ત્યારબાદ સદર બોચાસણવાસી શ્રી અક્ષરપુરૂષોત્તમ સ્વામીનારાયણ સંસ્થા વતી શ્રી શાસ્ત્રી નારાયણસ્વરૂપદાસજી ગુરૂગીરી પુરૂષોત્તમ દાસજી વતી તેમના પાવર ઓફ એટર્ની હોર્લ્ડર ઉપેન્દ્ર પ્રતાપરાય ભટ્ટની પાસેથી સદરહું સબ પ્લોટ નં. ૧૭૦, સીટી સર્વે નં. ૬૩૨ની ૬૬૮.૯૦ ચો.મી.ના માપવાળી બીનખેતીની ખુલ્લા પ્લોટવાળી મીલકત ભવાનભાઇ ધુળાભાઇ ભરવાડે રજી.વે.દ.નં. ૧૪૭૫૪થી તા. ૨૧.૧૦.૨૦૧૦ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ.

૬. ત્યારબાદ સદર ભવાનભાઇ ધુળાભાઇ ભરવાડની પાસેથી સદરહું સબ પ્લોટ નં. ૧૭૦, સીટી સર્વે નં. ૬૩૨ની ૬૬૮.૯૦ ચો.મી.ના માપવાળી બીનખેતીની

ખુલ્લા પ્લોટવાળી મીલકત અમો લખી આપનારે રજી.વે.દ.નં. ૧૪૭૫૪થી તા. ૨૧.૧૦.૨૦૧૦ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

૭. આમ ત્યારથી સદરહું સબ પ્લોટ નં. ૧૭૦, સીટી સર્વે નં. ૬૩૨ની ૬૬૮.૯૦ ચો.મી.ના માપવાળી રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની ખુલ્લા પ્લોટવાળી મીલકતના અમો લખી આપનાર કુલ સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલ છીએ.

૮. સદરહું જમીન સબંધી અ.મ્યુ.કો. દ્વારા તેમના કેસ નં. બીએલએન ડબલ્યુએસ/એનડબલ્યુઝેડ/૨૦૦૧૧૬/જીડીઆર/એપ૭૧૯/આર૦/એમ૧, રજાચીઠી નં. ૫૮૫૫/૨૦૦૧૧૬/એપ૭૧૯/આર૦/ એમ૧થી બ્લોક નં. એ માટે તથા કેસ નં. બીએલએનડબલ્યુ/ એનડબલ્યુઝેડ/ ૨૦૦૧૧૬/જીડીઆર/એપ૭૨૦/આર૦/એમ૧, રજાચીઠી નં. ૫૮૫૬/ ૨૦૦૧૧૬/એપ૭૨૦/આર૦/એમ૧થી બ્લોક નં. બી માટે તા. ૨૫.૪.૨૦૧૬ના રોજ બિલ્ડીગના પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ બિલ્ડીગ બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

આમ ઉપરોક્ત વિગતે બાંધવામાં આવેલ યોજના **રાધે વિલા રેસીડેન્સી** નામથી ઓળખાય છે.

૯. અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપુર્ણ માલીકે પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી 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 આનુષંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

૧૦. બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકર યોજનામાં રહેણાંક યુનીટ વેચાણ રાખવાની ઈષ્હછા હોઈ એકતરફવાળા આપનારનો સંપર્ક છે અને એકતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાના બ્લોક નં. : .... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં. : .... ની .... ચો.મી. ના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની/વોશ એરીયા તેમજ .... ચો.મી. વરંડા એરીયા સહીતની મેલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘‘મજકુર યુનીટ’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનો ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે પરીશીષ્ટ – બી માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની

વરાડએ પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. ના હકકો સહીત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ – ૨ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહીતની સઘળી મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

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

મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે ''મજકુર મીલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.

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

૧૧. બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઇએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહીતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચીઠ્ઠી, સ્પેસીફીકેશન, ડીઝાઇન કે જે એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કેટેક શ્રી જયેશ ડી.દેસાઇ દ્રારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઇટલ ડીડસ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહીતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

૧૨. મજકુર યુનીટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આશીન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર સમક્ષ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીગ વપરાશનું પ-માણપત્ર યાને કે બિલ્ડીગ

યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને વેચાણ લેનારની સંમતીથી મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

૧૩. અને એ 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 એકટ તથા મજકુર જોગવાઈને આધીન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી નં. : .... નો રોજનો છે.

૧૪. બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા............../- અંકે રૂપીયા ....પુરા વેચાણ આપનારને બુકીગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એકટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦ ટકા રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મીલકતો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છએ.

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

શરતો :-

૧. મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા જુદા બીલ્ડીગ પૈકી સંયુકત બ્લોક-એ+બીમાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા સંયુકત બ્લોક- એ+બી ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીગ અને પ્રથમ માળ થી ચાર માળ સુધી રહેણાંક લાયક – ૫૨ યુનીટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીગનું બાંધકામ કરવાના છે અને મજકુર મીલકત સહીતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનીક, રાજય કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોત તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સીવાય જો મજકુર મીલકત સહીતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા–વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે

વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખીત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

૧-એ. એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનીટ પૈકી બ્લોક નં. .... ના માળ ઉપર અવેલ ફલેટ નં. : .... ની .... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની/વોશ એરીયા તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હક્કોની કીમત મળી કુલ્લે રૂા............/- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

રૂા.

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

૧-સી. મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે અ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

વિગત

૩૦% કુલ વેચાણ અવેજના ત્રીસ ટકા જેટલી રકમ આ કરાર વખતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૪૫% કુલ વેચાણ અવેજના પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ મજકુર બીલ્ડીગના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૭૦% કુલ વેચાણ અવેજના સીત્તેર ટકા જેટલી રકમ મજકુર બીલ્ડીગના આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીગ થાય તે વખતે યાને કે દરેક સ્લેબ યાને કે દરેક

સ્લેબના કાસ્ટીગ વખતે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫% ના હપ્તા ચુકવી આપવાના રહેશે. (કુ ૭૦% થી વધુનહી.)

૭૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચોતેર ટકા જેટલી રકમ ફલેટની દીવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૮૦% કુલ વેચાણ અવેજના એંસી ટકા જેટલી રકમ ફલેટના અંદરના પ્લમ્બીગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૮૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચ્યાસી ટકા જેટલી રકમ ફલેટમાં ફલોરીગ તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીગ્સનું કામ તથા બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ તેમજ બહારના પ્લમ્બીગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૯૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચાણુ ટકા જેટલી રકમ લીફટ, પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૦૦% કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો બી.યુ. પરમીશન આવેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧-ડી. ઉપર જણાવ્યા મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતના આજદીન સુધીના ચુકવવાપાત્ર મહેસુલ, શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ચુકવેલ હોઇ તેવી રકમ વેચાણ લેનારે આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે નેહી.

૧-ઈ. મજકુર વેચાણ અવેજની કીમત કોઈપણ જાતના વધારા સીવાયની કીમત છે સીવાય કે સમક્ષ અધીકારી દ્વારા અગર સ્થાનીક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઇ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા વધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરીપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નીયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને મેહીતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાહેંધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વશારાની ચુકવણીની રકમની

ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

૧-એફ. મજકુર કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છએ અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારે કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરેયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટના નકકી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ કરતા ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણાતાં ૯% (નવ) ટકાના વાર્ષીક સાદા વ્યાજ સહીત દીન-૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ 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 કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરીપુર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકારી આપે છે જે વેચાણ આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

૨-જી. સ્થાનીક સત્તા દ્વારા મજકુર યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકર મીલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નીયંત્રણો વિગેરે અમલમાં ઓ તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતી આપે છે.

૨-૨. સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરીપુર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ

મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તમો વેચાણ લેનારે આ કરારના વેચાણ આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

૩. વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખ માત્ર ૧૩૩૭.૮ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (એફએસઆઇ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર)ની વીવીધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફએસઆઇ અંગે પ્રોત્સાહીત યોજના અમલમાં આવેલ અગર યોગ્ય પ્રીમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફએસઆઇ મળવાપાત્ર છે. જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે વેચાણ આપનારે મજકુર જમીનની મળવાપાત્ર એફએસઆઇ ૧૩૩૭.૮ ચો.મી. અને ચાર્જેબલ એફએસઆઇ ૦.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૩૩૭.૮ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (એફએસઆઇ) મજકુર યોજનાના વિકાસ કરવા સારૂ જાહેર કરેલ છે એ હાલની ઉપલબ્ધ અને મળેલ એફએસઆઇ માંથી ૧૩૩૬.૮૮ ચો.મી. મુજબ મજકુર યોજનાનો વિકાસ થઇ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ તમામ એફએસઆઇ ઉપર માત્ર વેચાણ લેનારના હકકો રહેશે તે હકીકતે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સુચીત બાંધકામને આધીન ખરીદ કરવા સંમત છે.

૪.૧ જો વેચાણ આપનાર અ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધીન મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થયેલ વિલંબથી જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વખતો વખતના પ્રવર્તમાન એસ.બી.આઇ. ના વાર્ષિક એમસીએલઆર રેટ + ૨ % મુજબ સાદા વ્યાજે ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર આ દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની

ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક એસ.બી.આઇ. ના એમસીએલઅઆર રેટ + ૨ % મુજબનું સાદા વ્યાજે વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

૪.૨ વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરરા, ચાર્જીસ પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા સળંગ માસીક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધીત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ-મેલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિ-૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર એકતરફી રદબાતલ કરી શકશે.

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો મજકુર યુનીટની બાનાખતના કરારમાં નકકી કરેલ વેચાણ અવેજમા ૧૦% (દસ ટકા) રકમ નીર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

૫. મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમેનીટી અને સ્પેસીફીકેશનની 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 અંદાજે તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૪ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નીયંત્રણની બહારના સંજોગો સીવાયના કારણે મજકુર યુનીટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની

માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં ન આવેલ રકમો જયારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દીવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર યુનીટનું 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 સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે.
- કેન્દ્ર રાજય કે સ્થાનીક સરકાર દ્રારા અગે ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્રારા કોઈ કાયદા અને નીયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે.
- મજુરો અથવા બીલ્ડીગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાળ 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 અને વેચાણ લેનારની વિનંતી અને સંમતીથી વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. તેમજ ત્યારથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચાની તથા વહીવટી ફાળાની નકકી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

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

૭.૩ કબજા મેળવવામાં નીષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર તરફથી જાણ કર્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાહેંધરી, ઈન્ડેમ્નીટી 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 નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારને અગર સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની વાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૭.૪. મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ વર્ષ) દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને યુનીટ અગર તેના બીલ્ડીગના ફકત સ્ટ્રકચર બાંધકામમાં કોઇ ક્ષતી અગર ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની જનરલ 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 જગ્યાએ સ્વખર્ચ તેવી ખામીઓનો સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નીકાલ કરશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતી અગર ખામી વેચાણ આપનારની નીયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણેમ કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીના ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપતોગની ભુલના કારણે કોઇ ખામી અગર ક્ષતી થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતી દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

૭.૫. મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર આ દસ્તાવેજથી કુલ સંપુર્ણ માલીક કબજેદાર થયેલ હોઇ તેથી મજકુર યુનીટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યુનીટને કે તેમના આંશીક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કીચેન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના આોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઇસર, પેકીગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફટનો યોગ્ય ઉંમરના અને જાણકાર વ્યક્તિ સિવાયનાઓના અણઆવડતભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સંભવ છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનીટનો અને કોમન સુવીધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે.

૮. મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક તરીકે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને મજકુર બીલ્ડીગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ ભોંયતળીયાના પાર્કીગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરાનો રહેશે તેમજ પાર્કીગ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે કરવાનો રહેશે તથા કપઈપણ યુનીટ ધારકને એલોટેડ પાર્કીગ ફાળવવામાં આવેલ નથી.

૯. મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં અન્ય વેચાણ લેનારાઓ સાથે મળી કોઇ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી ''મજકુર સોસાયટી'' તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટાનીયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઇ માહીતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭(સાત) સુધીમાં પરીપુર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સીક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકર્તિ કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનીયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઇ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

૯.૧. વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહિવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઇ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મીકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઇ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે જમાકરાવેલ ડીપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઇન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

૧૦. આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવમાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની રહેશે.

૧૧. મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનીયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો, તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે-તે કચેરીમાં ચુકવવાના તથા ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહી.

૧૨. તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાર્ડ પડતી જમીનમાં હકકો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીત મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીને સોસાયટીના નામે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

૧૩. વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાહેંધરી

૧૩.૧. આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી 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 અધીકાર છે.

૧૩.૨. મજકુર યોજનાના વિકાસ સારૂ જે-તે સક્ષમ કચેરી/અધીકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે.

૧૩.૩. મજકુર જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૪. મજકુર જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫. મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રીયા કરીને મેળવેલ છએ.

૧૩.૬. મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મીલકતનો રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૭. વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબના મજકુર યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનીટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસસર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૮. મજકુર યુનીટનું વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધીત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાહેંધરી આપે છે.

૧૩.૯. મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટ ડીપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતના હિસાબો સહીત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે.

૧૩.૧૦. મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવે અગર મજકુર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે,

તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, કમીન, મહેસુલ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૩.૧૧. મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનીક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વઠુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

૧૪. વેચાણ લેનાર પોતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખજાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે કે,

૧૪.૧. વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ સુધારાવધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારાવધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગે મજકુર સોસાયટી અગર <u>સક્ષમ હકુમતી અધીકારીની</u> લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૪.૨. મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનીટોને નુકશાન થય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાના રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરીણામો, નુકશાન તથા ખચર્જની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૩. વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આંતરીક અને બાહય ભગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની

તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનીટની બાહય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઇ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર યુનીટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનીક સક્ષમ અધિકારીની લેખીત સુચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગે પરીણામે, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનાતની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૪. મજકુર યોજનાનું નમ હરહંમેશ માટે માત્ર ''**<u>રાધે વિલા રેસીડેન્સી</u>**'' રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહી.

૧૪.૫. મજકુર યોજનાના વિમાની રકમ ચુકવવાપાત્ર પ્રીમીયમની રકમમાં વધારો થઇ શકે તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઇ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૪.૬. મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્યથા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનીટમાં દૈનીક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઇ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.૭. વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં ાવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સોસાયટીની ઓફીસમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમ તેમજ માસીક વહીવટી ખર્ચની રકમ વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચકવવાની રહેશે.

૧૪.૮. મજકુર યુનીટના સ્થાનીક અધીકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારપ થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯. જયાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરીવળ સહીત મજકુર યુનીટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઇન તબદીલી કે અન્ય કોઇપણ રીતે સોંપી શકશે નહી.

૧૪.૧૦. મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નીતીનીયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નીતી નીયમોમાં સર્વ સંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારાવધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતો વખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્રીય/રાજય સરકાર કે સ્થાનીક હુકુમત દ્વારા જો કોઇ નીયમો કાયદાઓમાં સુધારાવધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઇપણ ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧. મજકુર યોજનાની ઉપરના ભાગે આવેલ ધાબામાં તેમજ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝમાં સર્વે ફલેટ ધારકોનો સહીયારો હક્ક રહેશે.

૧૪.૧૨. વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટની પરીસ્થીતી ચકાસણી કરવા મજકુર યુનીટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી અપશે.

૧૫. વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમાં કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારને સ્થાનીક યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનીટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા અગર વહેંચાયેલા હકકો સીવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જયાં સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીંગ, લેબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૭. આ બાનાખતના કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવું વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હીત તથા હકકોને અસર કરશે નહી.

૧૮. આ બાનાખતના કરાર વેચાણ અપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જયાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહીત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુર કરીને દીન-૩૦ (ત્રીસ) માં સહીમત્તા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરો ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનારને બાનાખતનો કરાર મળેથી-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની નોંધણી કરવામાં નીષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવુ કૃત્ય સુધારવા સારૂ વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ અંગેનું વેચાણ લેનારની બુકીગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વીના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

૧૯. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરીશીષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનીટના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખીક કે લેખીત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે

પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઇ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

૨૦. આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઇઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકશે.

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

૨૨. જો આ બાનાખતના જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ કે નીયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કઇ અગર કોઇ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ આરોગ્ય અગર બીનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઇ કે નીયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઇ નવી શરત, જોગવાઇ કે નીયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઇઓ કે નીયમોને કોઇપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

૨૩. વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટના કાર્પેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયા વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનાર તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સ મુજબનું અમલમાં લેવાનું રહેશે.

૨૪. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને નીયમોને આધીન મજકુર યુનીટના વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકાર વચ્ચે અન્ય કોઇપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિને આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

૨૫. આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે એન આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધિકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમત્તા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

૨૬. મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારના અધિકૃત વ્યકિતએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધીનીયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

૨૭. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઇ-મેઇલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર :-
નામ :
સરનામું :
ઇ-મેઇલ :

વેચાણ આપનાર :-
નામ :
સરનામું :
ઇ-મેઇલ :

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબનોં વેચાણ અપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઇ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારોને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૮. જો મજકુર મીલકત એક થી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તે વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામાં આવેલ છએ અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૯. મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી નો તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

૩૦. જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉઈપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નીરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નીવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧. આ બાનાખતના કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેવા હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નીયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગતશેય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નીયમ તથા નીયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૩૨. આ બાનાખતના કરારમાં અમો એકતરફવાળાએ વેચાણ આપનારા તેરીકે સહીઓ કરેલ છે તથા આ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવા માટે તથા કબુલાત આપવા તથા અમારી સહીઓની ઓળખ આપવા માટેના તમામ અધિકારો અમો એકતરફવાળા વિશ્વાસુ અને ભરોસાપાત્ર .... ને પાવર ઓફ એટર્ની સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં તા. .... ના રોજ અનુક્રમ નં. .... થી નોંધાયેલ છે. જે સ્પેશીયલ પાવર ઓફ એટર્ની હાલમાં ચાલુ, અમલી તથા જીવંત છે અને આજદીન સુધી આ સ્પેશીઅલ પાવર ઓફ એટર્નીમાં કોઈપણ જાતના ફેરફાર કરવામાં આવેલ નથી.

૩૩. મજકુર યુનીટની વેચાણ કીમતમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીગ ખર્ચ, જી.એસ.ટી., એ.ઈ.સી., એ.એમ.સી., તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે ખર્ચનો સમાવેશ થતો નથી. જેથી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીગ ખર્ચ, જી.એસ.ટી., એ.ઈ.સી., એ.એમ.સી., તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે તમો વેચાણ લેનારે અલગથી ભોગવવાનો રહેશે તથા સદરહું મીલકત અંગે જો કોઈપણ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી. વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોવવાના રહેશે.

<u>પરીશીષ્ટ-૧</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ફતેહવાડી (નવી) ગામતળમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૧૭૦, સીટી સર્વે નં. ૬૩૨ની ૬૬૮.૯૦ ચો.મી.ના માપવાળી બીનખેતીની જમીનના ખુંટ ચારની વિગત..

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરીશીષ્ટ-૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

સદર **<u>રાધે વિલા રેસીડેન્સી</u>** નામની યોજનામાં આકર્ષક મેઈન ગેટ, સીકયોરીટી કેબીન, ૨૪ કલાક સીકયોરીટી, લિફ્ટ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા, લેન્ડ સ્કેપ ગાર્ડન, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા વિગેરેની સુવિધાઓનો કોમન ઉપયોગ કરવાના હક્કો સહીતની મીલકત.

પરીશીષ્ટ-એ

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ફતેહવાડી (નવી) ગામતળમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૧૭૦, સીટી સર્વે નં. ૬૩૨ની ૬૬૮.૯૦ ચો.મી.ના માપવાળી જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **<u>રાધે વિલા રેસીડેન્સી</u>** નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાંક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલ હક્કો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત..

બ્લોક નં.

ફલેટ નં.
માપ :
કારપેટ ક્ષેત્રફળ :   ચો.મી.
બાલ્કની / વોશ એરીયા :   ચો.મી.
વરંડા એરીયા : ચો.મી.
કુલ ક્ષેત્રફળ : ચો.મી.
જમીનનો વ.વ.હિસ્સો :   ચો.મી.

ખુંટ ચારની વિગત :
પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરીશીષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફલોર પ્લાનની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચીઠીની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

સ્પેશીફીકેશન

ફલોરીગ :- ડ્રોંઇગ, કીચન અને બેડરૂમમાં વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ.

ટોઇલેટ અને પ્લમ્બીગ :- બાથરૂમમાં લીટલ લેવલ સુધી ટાઇલ્સ અને ટોઇલેટમાં લીટલ લેવલ સુધી ટાઇલ્સ

દરવાજા અને બારી :- ડેકોરેટીવ મુખ્ય દરવાજો અને સી.પી. ફીટીગ્સ, બાકીના દરવાજા ગ્રેનાઇટ ફ્રેમ સાથે ફલશ ડોર, એલ્યુમીનીયમ-પાવડર કોટીગ સાથે સેફટી ગ્રીલ સાથે કાચની બારીઓ.

રસોડુ :- આકર્ષક પથ્થર ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ સાથે એસ.એસ. સીંગ અને ગ્લેઝડ ટાઇલ્સ ડેડો.

પ્લાસ્ટર-પેઇન્ટસ :- અંદરની બાજુ પુટ્ટી ફીનીશ, બહારની બાજુમાં ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર અને એક્રેલીક પેઇન્ટસ.

ઈલેકટ્રીફ્રીકેશન :- સીંગલ ફેઝ કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ સાથે મોડયુલર સ્વીચ, ડિસટ્રીબ્યુશન પેનલ.

પાર્કીંગ :- પાર્કીંગ એરીયામાં પેવર બ્લોક તેમજ આર.સી.સી. રોડ.

વોટર પ્રુફીંગ :- દરેક ટોઇલેટમાં અને ટેરેસમાં ઉચ્ચ ગુણવત્તાનું વોટર પ્રુફીંગ મટીરીયલ્સ, ટેરેસમાં ગરમી પ્રતિરોષક ચાઇના મોઝેઇક.

લીફ્ટ :- દરેક બ્લોકમાં ૨ (બે) લીફ્ટ.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપૂર્વક કોઇના કોઇપણ જતના દાબદબાણ વગર વાંચી, સમજી, વિચારીની કરેલ છે જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા. માહે સને ૨૦૧૯ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.
અત્રે--------------------------મત્તુ અત્રે-------------------------શાખ

એકતરફવાલા / વેચાણ આપનારની સહી

સાક્ષીની સહી

૧--------------------------

૨--------------------------

રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૩૨(એ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

વેચાણ આપનારની સહી, ફોટો તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન..

વેચાણ લેનારની સહી, ફોટો તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન..