

કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર

એકતરફવાળા :- બાલાજી કન્સ્ટ્રક્શન,
વેચાણ આપનાર એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનો Pan No. : A A
ZFB 7071 K છે અને જેનું ઠેકાણું ૯, પુષ્પવન
બંગલોઝ, ગોપાલ ચોક પાસે, નવા નરોડા,
અમદાવાદ, ગુજરાત-૩૮૨૩૫૦ મુકામે આવેલ
છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા અધીકૃત
ભાગીદાર

.....

Aadhaar No. :

ઉ.વ....., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાળા અને/
અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના
અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો,
વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

$$((2))$$

બીજીતરફવાળા:-

(q)

વેચાણ લેનાર

Pan No. :

Aadhaar No. :

ઉ.વ.આ....., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો :

(२)

Pan No. :

Aadhaar No. :

ઉ.વ.આ....., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો :

બંને રહેવાસી :

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા એલોટીનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટરો, સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો તમામ રીતે સમાવેશ થાય છે.”

(એ).. ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકો :
વટવાના મોજે ગામ : વસાલની સીમના સર્વે નંબર : ૧૮/૧ ની
હે.આરે.યો.મી. ૦-૫૦-૨૧ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર
: ૧૧૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૬ પૈકીની
૩૦૧૨.૬૦ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર : ૧૮/૧ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૪૫-
૦૦ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૧૩ માં થતા
ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮/૧ ની ૨૭૦૦ ચો.મી.વાળી
બીનખેતીની સમગ્ર જમીન તથા જવા આવવાના તમામ પ્રકારના ચાલ

((૩))

નિકાલના હક્કો હિતો સહિતની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના “પરિશિષ્ટ-૧”માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે સદરહુ જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર બાલાજી કન્સ્ટ્રક્શન એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વેચાણ દસ્તાવેજના હક્કોની રૂઠિએ પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણ માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેકર્ડમાં બાલાજી કન્સ્ટ્રક્શન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

(બી).. સદરહુ સર્વે નંબર : ૧૮/૧ વાળી જમીનની બીનખેતીની મંજૂરી અર્થે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીને અરજી કરતા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદની કચેરીના તારીખ : ૧૫/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજના બીનખેતીના હુકમ નંબર : એસીબી/ટીએનસી-૫/એન.એ./તત્કાલ/ક-૬૫/એસઆર-૧૮૬/૨૦૧૭ થી સર્વે નંબર : ૧૮ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૧૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૬ ની કુલ ૫૮૪૯ ચો.મી. (૪૯૪૯ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૧૦૦૦ ચો.મી. વાણિજ્ય) જુની શરતની ખેતીની જમીનને મહેસુલ કાયદાની કલમ - ૬૫ હેઠળ બિનખેતીમાં હેતુફેર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડના હક્કપત્રક નંબર : ૬ માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૮૮૧૫ થી તારીખ : ૨૦/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જેને લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૧૯/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે તથા સર્વે નંબર : ૧૮/૧ વાળી જમીનની બીનખેતીની મંજૂરી અર્થે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીને અરજી કરતા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદની કચેરીના તારીખ : ૧૯/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજના બીનખેતીના હુકમ નંબર : ૧૬૭૪/૦૧/૧૬/૦૨૭/૨૦૧૯ થી સર્વે નંબર : ૧૮/૧ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૧૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮/૧ ની કુલ ૨૭૦૦ ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની

		((૪))	
		જમીનને મહેસુલ કાયદાની કલમ - ૬૫ હેઠળ બિનખેતીમાં હેતુફેર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડના હક્કપત્રક નંબર : ૬ માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૦૦૨૨ થી તારીખ : ૧૯/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જેને લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૩૦/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નંબર : ૧૮ અંગે બ્લોક વિભાજનની અરજી કરતા અંગે મે.ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી અમદાવાદના હુકમ નંબર : ડીએસઓ/ડી.આર.કે./એસ.આર.નં.૩૫૯/૨૦૨૧, તારીખ : ૧૩/૦૧/૨૦૨૨ ના હુકમ મુજબ સદરહુ બ્લોકને બે નવા બ્લોક નંબર : ૧૮/૧ તથા ૧૮/૨ માં વિભાજીત કરવામાં આવેલ જે મુજબ સર્વે નંબર : ૧૮/૧ ક્ષેત્રફળ ૫૦૨૧ ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલ અને જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ : ૧૩/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૧૧૨૩૯ થી થયેલ છે. (સી).. ત્યારથી તાલુકા : વટવાના મોજે ગામ : વચ્ચાલની સીમના સર્વે નંબર : ૧૮/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૦-૨૧ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૧૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૬ પૈકીની ૩૦૧૨.૬૦ ચો.મી.વાળી બીનખેતીની સમગ્ર જમીન, તથા તેની સાથે જોડાયેલા તમામ પ્રકારના હક્કો, હિતો, સહિતની કુલ સઘળી જમીન(૧) ભરતભાઈ નારણભાઈ પટેલ (૨) મુકેશ રામચંદ્ર પટેલ (૩) સંજય રામચંદ્ર પટેલ તથા (૪) ભાનુભાઈ રામચંદ્ર પટેલની સંયુક્ત માલીકીની આવેલ અને તેઓની પાસેથી સદર જમીન અમો વેચાણ આપનાર બાલાજી કન્સ્ટ્રક્શન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૨૫૧૩૯ થી તારીખ : ૧૫/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૧૮૪૧	

		((૫))	
		થી તારીખ : ૧૮/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ તથા સર્વે નંબર : ૧૮/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૫-૦૦ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૧૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮/૧ ની ૨૭૦૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની સમગ્ર જમીન, તથા તેની સાથે જોડાયેલા તમામ પ્રકારના હક્કો, હિતો, સહિતની કુલ સઘળી જમીન ભરતભાઈ નારણભાઈ તથા સંજયભાઈ રામચંદ્ર ની સંયુક્ત માલીકીની આવેલ અને તેઓની પાસેથી સદર જમીન અમો વેચાણ આપનાર બાલાજી કન્સ્ટ્રક્શન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૨૫૧૩૭ થી તારીખ : ૧૫/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૧૮૪૦ થી તારીખ : ૧૮/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર બાલાજી કન્સ્ટ્રક્શન એ નામની ભાગીદારી પેઢી માલીક કબજેદાર અને મુખત્યાર આવેલ અને બનેલ. (ડી).. સદરહુ જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે “સ્કાય હાર્મની” નામની રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સદરહુ યોજના પૈકીના બ્લોક - એ+બી, સી તથા ડી ના નકશા તારીખ : ૦૭/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ મંજૂર કરેલ છે (જેને હવે પછી “મંજૂર થયેલ પ્લાન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંક/વાણિજ્ય હેતુનું બાંધકામ કરવા સારૂની બ્લોક : એ+બી ના કેસ નંબર : BHNTI/EZ/050722/CGDCRV/A6252/R0/M1, રજાચિટ્ટી નંબર : 06915/050722/A6252/R0/M1 થી તારીખ : ૦૭/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ તથા બ્લોક : સી	

((૬))

ના કેસ નંબર : BHNTS/EZ/050722/CGDCRV/A6253/R0/M1, રજાચિઠ્ઠી નંબર : 06916/050722/A6253/R0/M1 થી તારીખ : ૦૭/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ તથા બ્લોક : ડી ના કેસ નંબર : BHNTS/EZ/050722/CGDCRV/A6254/R0/M1, રજાચિઠ્ઠી નંબર : 06917/050722/A6254/R0/M1 થી તારીખ : ૦૭/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી “રજાચિઠ્ઠી” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

(ઈ).. ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજૂર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજનામાં કુલ ૩ (ત્રણ) બિલ્ડીંગનો વિકાસ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જે બ્લોક : એ + બી ના ફર્સ્ટ સેલર અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ૨૧ દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર ૮ દુકાનો તથા પહેલા માળથી બારમાં માળ સુધી રહેણાંક લાયક કુલ : ૯૨ ફ્લેટો તથા બ્લોક : સી ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ તથા પહેલા માળથી અગીયારમાં માળ સુધી રહેણાંક લાયક કુલ : ૪૪ ફ્લેટો તથા બ્લોક : ડી ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ તથા પહેલા માળથી અગીયારમાં માળ સુધી રહેણાંક લાયક કુલ : ૪૪ ફ્લેટો બાંધકામ કરવાના છે.

(એફ).. અને આ રીતે સદરહુ જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, સદરહુ યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(જી).. બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને સદરહુ યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ

((૭))

છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાના બ્લોક નંબર :ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર :/..... ની ચો.મી. ના કારપેટએરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તથા ચો.મી. વોશ એરીયા સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ યુનિટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે તે સદરહુ યુનિટ તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ ચો.મી.ના હક્કો સહિત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ સદરહુ યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની સઘળી મિલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારનું નક્કી કરેલ છે.

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

સદરહુ યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે “સદરહુ મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.

(એચ).. બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજૂર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેશીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેક્ટ(એન્જનીયર) કિરણ એન.પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ સદરહુ જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજૂરીઓ તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન

		((૮))	
		એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદરહુ એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (સદરહુ રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે. (આઈ).. સદરહુ યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ) પરમીશન મેળવી લેવાની રહેશે અને વેચાણ લેનારની સંમતિથી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે. (જે).. અને તે રીતે અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદરહુ એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (સદરહુ રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રે રા) સમક્ષ નોંધણી નંબર : થી તારીખ :/...../૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે. (કે).. બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/ બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે સદહુ એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦ ટકા રકમ વેચાણ આપનારે ચુકવેલ હોઈ સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.	

((૯))

(એલ).. અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપનારનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો :-

(૧).. સદરહુ યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા જુદા બીલ્ડીંગ પૈકી બ્લોક : એ + બી ના ફર્સ્ટ સેલર અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ૨૧ દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર ૮ દુકાનો તથા પહેલા માળથી બારમાં માળ સુધી રહેણાંક લાયક કુલ : ૯૨ ફ્લેટો તથા બ્લોક : સી ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ તથા પહેલા માળથી અગીયારમાં માળ સુધી રહેણાંક લાયક કુલ : ૪૪ ફ્લેટો તથા બ્લોક : ડી ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ તથા પહેલા માળથી અગીયારમાં માળ સુધી રહેણાંક લાયક કુલ : ૪૪ ફ્લેટો બાંધવામાં આવશે અને સદરહુ મિલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે, પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો સદરહુ મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

		((૧૦))					
		(૧-એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને સદરહુ યોજનામાંના યુનિટો પૈકી બ્લોક નંબર : ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : / ની ચો.મી.ના કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તથા ચો.મી. વોશ એરીયા સહિતની મિલકત તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની ચો.મી. જમીન તેમજ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હક્કોની કિંમત મળી કુલ રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. (૧-બી) સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે નીચે મુજબની રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે. અવેજની વિગત <table> <tr> <td>રકમ (રૂા.)</td><td>ચેક નંબર</td><td>તારીખ</td><td>બેંકનું નામ / શાખા</td></tr> </table> રૂા..... /- કુલ અંકે રૂપિયા પુરા	રકમ (રૂા.)	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ / શાખા	
રકમ (રૂા.)	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ / શાખા				

		((૧૧))	
		(૧-સી) સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. વિગત ૩૦% કુલ વેચાણ અવેજના ત્રીસ ટકા જેટલી રકમ આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે. ૪૫% કુલ વેચાણ અવેજના પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ સદરહુ બિલ્ડીંગના પ્લીન્ય લેવલનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે. ૭૦% કુલ વેચાણ અવેજના સીતેર ટકા જેટલી રકમ બેઝમેન્ટની જમીન લેવલ સુધીના સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનું બાંધકામ તેમજ પોડીયમનું બાંધકામ પાર્કીંગ થાય તે મુજબનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે. ૭૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચોતેર ટકા જેટલી રકમ સેનીટીરી ફીટીંગ્સ સીડી, લીફ્ટ, લોબી વિગેરેનું તમામ માળ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે. ૮૦% કુલ વેચાણ અવેજના એંશી ટકા જેટલી રકમ સદરહુ યુનિટના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી, દરવાજનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે. ૮૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચ્યાસી ટકા જેટલી રકમ પ્લમ્બીંગ તથા બાહ્ય દિવાલો, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહિતના ધાબાનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે. ૯૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચાણું ટકા જેટલી રકમ લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પુર્ણ થાય ત્યારે.	

		((૧૨))	
		૧૦૦% કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો કબજો સોંપવા સમય આપવાની રહેશે. (૧-ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે. (૧-ઈ) સદરહુ મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા, વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જસમાં કરવા પાત્ર સુધારા - વધારા કરતા તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે, તેની વેચાણ આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે. (૧-એફ) સદરહુ યુનિટના કારપેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે	

		((૧૩))	
		અગર તેવા કારપેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા)થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કારપેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદરહુ યુનિટના નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવાલથી ગણતા વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર)+૨ ટકાના દરેત વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે. (૧-જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનારને સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ સદરહુ યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વારવાના અધિકાર 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. (૨-૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા સદરહુ યોજના મંજૂર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર સદરહુ મિલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજૂર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતિ આપે છે.	

$$((98))$$

(૨-૨) સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. સદરહુ યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ સદરહુ યુનિટનો 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. (પેમેન્ટ પ્લાન)

(૩).. પ્રમોટર આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI- Floor Space Index)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ચોરસમીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ચોરસમીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણને આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ ભવિષ્યમાં રેરા કાયદાના કલોઝ- ૧૪ (૨) મુજબ ૨/૩ સભ્યોની બહુમતિ મેળવી કરવાનો છે તેમજ પાસ

((૧૫))

થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ બ્લોકો પૈકી જે બ્લોકની બી.યુ. પરમીશન મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારે તે બ્લોક અંગેની વધારાની એફ.એસ.આઈ. અને કોમન ટેરેસના હક્કો સર્વિસ સોસાયટી/એસોસિએશન ઓફ એલોટીના રહેશે જે હકીકત એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજૂર રાખે છે, એવી સમજના આધારે સદરહુ મિલકત ખરીદવા બીજીતરફવાળા સંમત થયા છે.

(૪.૧) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન સદરહુ યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં 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 વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર)+૨ ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર)+૨ ટકા મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારે ચુકવવાનું રહેશે.

(૪.૨) વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારે ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હમ્પની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક

		((૧૬))	
		વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાનું ગણાશે. જો વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર)ની લેખિત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ-મેઇલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકાશે. વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની રકમ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે. (૫).. સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવનાર કોમન એમીનીટીઝની વિગતો પરીશીષ્ટ-૨ અને સ્પેશીફીકેશનની વિગતો એનેક્સર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે. (૬).. સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને અંદાજે તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે સદરહુ યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં	

((૧૭))

આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો સદરહુ યુનિટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર સદરહુ યુનિટનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુદ્ધ, સામાજિક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જિત આફતોને કારણે

- કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,

- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી.

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.

વેચાણ લેનાર દ્વારા સદરહુ મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે અને વેચાણ લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી વેચાણ આપનારે સદરહુ મિલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે તેમજ ત્યારથી વેચાણ લેનાર સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૨) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર તરફથી જાણ કર્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપુર્ણ

((૧૮))

કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી દિન-૧૫ માં મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૩) સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવેલ ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને સદરહુ યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફક્ત સ્ટ્રક્ચર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર સદરહુ યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓમાં સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો અકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે. પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર કે તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

(૭.૪) સદરહુ યુનિટના વેચાણ લેનાર આ કરારથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી સદરહુ યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે સદરહુ યુનિટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં

((૧૯))

એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફ્ટનો યોગ્ય ઉમરના અને જાણકાર વ્યક્તિ સિવાય નાઓના અણઆવડત ભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સંભવ છે, જથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે તેમજ સદરહુ મિલકતમાં વાપરવામાં આવતા મટીરીયલ્સના કલરમાં સામાન્ય ફેરફાર હોઈ શકે છે, આથી તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, વિરોધ કે ફરીયાદ કરવાની રહેશે નહીં.

(૮).. સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને સદરહુ બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તથા બેઝમેન્ટ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના પાર્કીંગનો ઉપયોગ જે પ્રમાણે વ્યવસ્થા કરવામાં આવશે તે મુજબ પોતાની માલિકીના વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

(૯).. સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય વેચાણ લેનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી “સદરહુ સોસાયટી” તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપુર્ણ કરીને વેચાણ આપનારે સહી-સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની

((૨૦))

કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને સદરહુ સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપી દીધાના સમયથી સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ ક્લાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદરહુ મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે જમા કરાવેલ ડિપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/ સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ 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 દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ મિલકતનો કારપેટ એરીયા તેમજ બિલ્ડઅપ એરીયા તેમજ સુપરબિલ્ડઅપ એરીયા અને તેની ગણતરી તમો બીજીતરફવાળાએ સમજી લીધી છે તેમજ સદરહુ સ્કીમના સ્પેશીફિકેશન, ફેસીલીટી તથા સ્કીમના બાંધકામના પ્લાન વિગેરે તમોએ

((૨૧))

તમામ એન્જનીયરે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને ત્યારબાદ જ સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી તમો બીજતરફવાળા તમારી મરજીથી વેચાણ લેવા સંમત થયેલ છે. જે હકીકત બીજતરફવાળાઓએ કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

(૧૧).. સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સદરહુ સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો 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, સોલીસિટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે-તે કચેરીમાં ચુકવવાના ખર્ચ તથા ચાર્જસ અંગે વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહીં.

(૧૨).. સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહીં. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ યુનિટ હોલરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો અથવા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલરોને સંયુક્ત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજતરફવાળાની છે અને રહેશે તથા અન્ય તમામ યુનિટ હોલરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજતરફવાળા કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

(૧૩).. વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી :

૧૩.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના

		((૨૨))	
		તમામ રાઈટ ટાઈટલ ક્લીયર, માર્કેટબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. ૧૩.૨ સદરહુ યોજનાના વિકાસ સાડુ જે-તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજૂરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે. ૧૩.૩ સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી. ૧૩.૪ સદરહુ જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો હુકમો કે મુકદ્દમા હાલ જારી નથી. ૧૩.૫ સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજૂરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે. ૧૩.૬ સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સાડુ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નકુશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી. ૧૩.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી. ૧૩.૮ સદરહુ યુનિટનું વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે. ૧૩.૯ સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો	

		((૨૩))	
		વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા સદરહુ યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે. ૧૩.૧૦ સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારે સોંપવામાં આવે અગર સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર સદરહુ યોજનાના સંદર્ભમાં સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ, વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે. ૧૩.૧૧ સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી. (૧૪).. વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, ૧૪.૧ વેચાણ લેનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટની સાર-સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા-વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા-વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે. ૧૪.૨ સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરીકે કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યુનિટમાં કોઈપણ	

		((૨૪))	
		જાતનો માલસામાન, સદરહુ યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે. ૧૪.૩ વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે સદરહુ યુનિટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર સદરહુ યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/ સંમતિ વગર ફેરફારો કરવા-કરવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે. ૧૪.૪ સદરહુ યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર “સ્કાય હાર્મની” રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં. ૧૪.૫ સદરહુ યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે. ૧૪.૬ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી. પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનિટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.	

		((૨૫))	
		૧૪.૭ વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સોસાયટીની ઓફિસમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીક્યોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે. ૧૪.૮ સદરહુ યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ સદરહુ યુનિટમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે. ૧૪.૯ જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત સદરહુ યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં. ૧૪.૧૦ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ વેચાણ આપનાર તથા સદરહુ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતી-નિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતિ-નિયમોનું સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા-વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનું પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા અમલમાં મુકવામાં આવે તો તે તમામનું પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા	

		((૨૬))	
		હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે. ૧૪.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારે તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે સદરહુ યુનિટની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા સદરહુ યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે. (૧૫).. વેચાણ આપનારે વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારને સ્થાનિક યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સાફ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. (૧૬).. આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહીં. તેમજ વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીંગ, બેઝમેન્ટ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલિકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે. (૧૭).. આ બાનાખતના કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર સદરહુ યુનિટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને જો તેવું વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હક્કોને અસર કરશે નહીં.	

((૨૭))

(૧૮).. આ બાનાખત કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે, પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહીં. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજૂર કરીને દિન-૩૦ માં સહીમતા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહીં. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ)માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવું કૃત્ય સુધારવા સાડ વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર)ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર સદરહુ યુનિટ અંગેનું વેચાણ લેનારની બુર્કીંગ અરજી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૧૯).. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ યુનિટના વેચાણ વ્યવહાર સાડ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે સદરહુ યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજૂતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૦).. આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.

((૨૮))

- (૨૧).. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહુ યુનિટના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.
- (૨૨).. જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.
- (૨૩).. વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે સદરહુ યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટના કારપેટ એરીયા મુજબ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.
- (૨૪).. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન સદરહુ યુનીટના વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સાડુ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.
- (૨૫).. આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ

		((૨૯))	
		બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધીકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમત્તા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે. (૨૬).. સદરહુ મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારના અધીકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમયમર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે. (૨૭).. સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણાવામાં આવશે. <u>વેચાણ આપનાર :-</u> નામ : બાલાજી કન્સ્ટ્રક્શન, એ નામની ભાગીદારી પેઢી સરનામું : ૯, પુષ્પવન બંગ્લોઝ, ગોપાલ ચોક પાસે, નવા નરોડા, અમદાવાદ, ગુજરાત - ૩૮૨૩૫૦. ઈ-મેઈલ : <u>વેચાણ લેનાર :-</u> નામ : અગાઉ દર્શાવ્ય મુજબ અગાઉ દર્શાવ્ય મુજબ સરનામું : અગાઉ દર્શાવ્ય મુજબ ઈ-મેઈલ :	

((૩૦))

- આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૨૮).. જો સદરહુ મિલકત એકથી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તો વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.
- (૨૯).. સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી નો તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.
- (૩૦).. જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકારોએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધિન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.
- (૩૧).. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો વખત અમલમાં મુકવામાં આવેલ તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકાર ક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

((૩૧))

આ કરારના પહેલા પક્ષના એવા બાલાજી કન્સ્ટ્રક્શન, એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ માટે બજાજ હાઉસીંગ ફાયનાન્સ લીમીટેડમાંથી લોન ફેસીલીટી તરીકે રૂા.૨૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપીયા બાવીસ કરોડ પુરા) પ્રોજેક્ટ લોન મંજૂર કરાવેલ છે અને તે અંગે પહેલા પક્ષના ડેવલોપર્સ બાલાજી કન્સ્ટ્રક્શન, એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ બજાજ હાઉસીંગ ફાયનાન્સ લીમીટેડના નામે મોર્ગેજ ડીડ કરી આપેલ છે જે મોર્ગેજ ડીડ અમદાવાદ - ૧૨ (નિકોલ) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૩૩૨, તારીખ : ૦૫/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે આમ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ આ મિલકત એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે પ્રમોટર્સે બજાજ હાઉસીંગ ફાયનાન્સ લીમીટેડ પાસેથી જરૂરી એન.ઓ.સી.મેળવી આપવાની રહેશે અને જે વેચાણ દસ્તાવેજ પેટે જે કોઈ રકમનો ચેક આવે તે ચેક બજાજ હાઉસીંગ ફાયનાન્સ લીમીટેડના રેરા કલેક્શન ખાતા નંબર : માં જમા કરાવવાનો રહેશે અને પ્રમોટર સદરહુ મિલકત અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરે ત્યારબાદ તેઓ એલોટીને વેચાણ આપેલ મિલકતને ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં.

:: પરિશિષ્ટ-૧ ::

-: સદરહુ સઘળી જમીનનું વર્ણન :-

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકો : વટવાના મોજે ગામ : વસાલની સીમના સર્વે નંબર : ૧૮/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૦-૨૧ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૧૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૬ પૈકીની ૩૦૧૨.૬૦ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર : ૧૮/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૫-૦૦ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૧૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮/૧ ની ૨૭૦૦ ચો.મી.વાળી બીનખેતીની સમગ્ર જમીન તથા જવા આવવાના તમામ પ્રકારના ચાલ નિકાલના હક્કો હિતો સહિતની જમીન તથા તેના ખુંટ ચારની વિગત...

		((૩૨))	
		ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮/૧ ના ખુંટ ચારની વિગત પૂર્વે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૬ આવેલ છે. પશ્ચિમે :- ૧૮ મીટરનો રોડ આવેલ છે. ઉત્તરે :- ૧૨ મીટરનો રોડ આવેલ છે. દક્ષિણે :- S & E W S H આવેલ છે. ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૬ ના ખુંટ ચારની વિગત પૂર્વે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮/૪ આવેલ છે. પશ્ચિમે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮/૧ આવેલ છે. ઉત્તરે :- ૧૨ મીટરનો રોડ આવેલ છે. દક્ષિણે :- S & E W S H આવેલ છે. :: પરિશિષ્ટ-૨ :: <u>-: કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત :-</u> સદર યોજનામાં એન્ટ્રેન્સ ગેટ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, સીક્યુરીટી કેબીન, કોમન ગાર્ડન, ૨૪ કલાક પાણીની સગવડ, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, વિગેરે સુવિધાઓ સહીતની વાપર, ઉપયોગ કરવાના હક્કો સહીતની મીલકત. <u>:: પરિશિષ્ટ-એ ::</u> <u>-: સદરહુ મિલકતનું વર્ણન :-</u> ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકો : વટવાના મોજે ગામ : વસાહતની સીમના સર્વે નંબર : ૧૮/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૦-૨૧ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૧૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૬ પૈકીની ૩૦૧૨.૬૦ ચો.મી. તથા સર્વે નંબર : ૧૮/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૫-૦૦ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર :	

((૩૩))

૧૧૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૮/૧ ની ૨૭૦૦ ચો.મી.વાળી બીનખેતીની સમગ્ર જમીન તથા જવા આવવાના તમામ પ્રકારના ચાલ નિકાલના હક્કો હિતો સહિતની જમીન ઉપર આવેલ “સ્કાય હાર્મની” ના નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ બ્લોક નંબર : ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : / ના ચો.મી. કારપેટ એરીયા તેમજ ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તથા ચો.મી. વોશ એરીયા એમ મળી કુલ ચો.મી.ના બાંધકામ સહીતની મિલકત તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની ચો.મી. જમીન સહીતની મિલકત જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

:: ખુંટ ચારની વિગત ::

- પુર્વ :-
- પશ્ચિમે :-
- ઉત્તરે :-
- દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મિલકત.

:: પરિશિષ્ટ-બી ::

સદરહુ યુનીટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

:: એનેક્ષર-એ ::

સદરહુ યુનીટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિટ્ટીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

((૩૪))

:: એનેક્ષર-બી ::

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

:: એનેક્ષર-સી ::

સ્પેશીફિકેશન

- બાંધકામ :- ભુકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી. ફેમ સ્ટ્રક્ચર સાથે.
- પ્લાસ્ટર :- અંદરની સાઈડ સીંગલકોટ છાંટ મારીને માલા પ્લાસ્ટર બિરલા પુટ્ટી ફીનીશ સાથે, બહારની સાઈડ ડબલ કોટ ટીપ્પણી પ્લાસ્ટર.
- ફ્લોરીંગ :- વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ.
- કીચન :- ગ્રેનાઈડ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સીન્ક સાથે તથા લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ.
- દરવાજા :- મેઈન ડોર, બાકીના સારી ક્વોલિટીના ફ્લશ ડોર.
- બારી :- એલ્યુમિનિયમ સેક્શન ફેમ.
- ટોઈલેટ - બાથરૂમ :- ક્લર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી, આર્કિટેકની ડીઝાઈન મુજબ પ્લમ્બીંગ પોઈન્ટ સાથે.
- ઈલેક્ટ્રીક :- સીંગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ વાયરીંગ મોડ્યુલર સ્વીચ સાથે તથા આર્કિટેકની ડીઝાઈન મુજબ પોઈન્ટ સાથે.
- ટેરેસ-માર્જન ફ્લોરીંગ :- ટેરેસ ઉપર ચાઈના મોજેક તથા માર્જનમાં બ્લોક / આર.સી.સી.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેક્ટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની,

		((૩૫))	
		એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્યુ તે સહી છે. આજરોજ તા. મી માહે સને ૨૦૨૩ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે. અત્રે.....મતુ, અત્રે.....શાખ એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર :- બાલાજી કન્સ્ટ્રક્શન, એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર સાક્ષીની સહી :- ૧. ૨.	