

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 :-

રાજ ગંગા એસોસીએટસ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(પાન કાર્ડ નં. AAYFR0363F)

(૧) શીતલબેન રાજેશકુમાર કારીયા ઉ.વ.આ.૪૭, ધંધો - વેપાર

(આધાર કાર્ડ નં. ૯૪૪૪ ૪૩૯૮ ૬૬૨૧)

(૨) અમીતભાઈ રાજાભાઈ ભરવાડ, ઉ.વ.આ. ૩૧, ધંધો- ખેતી /વેપાર

(આધાર કાર્ડ નં. ૨૩૦૩ ૮૧૩૯ ૭૧૧૪)

(૩) ધર્મશભાઈ રાજાભાઈ ભરવાડ, ઉ.વ.આ.૩૦, ધંધો- ખેતી /વેપાર

(આધાર કાર્ડ નં. ૮૭૦૭ ૦૩૫૯ ૩૯૪૦)

(૪) યોગેન્દ્રસિંહ શભુદાન ગઢવી, ઉ.વ.આ.૪૧, ધંધો- ખેતી /વેપાર

(આધાર કાર્ડ નં. ૫૦૩૫ ૯૦૪૪ ૬૪૭૨)

(૫) શભુદાન ચંડીદાન ગઢવી, ઉ.વ.આ. ૭૩, ધંધો- ખેતી /વેપાર

(આધાર કાર્ડ નં. ૭૦૬૩ ૩૪૩૭ ૧૩૫૪)

તમામ રહે. મુ.પો. રાજ ગંગા એસોસીએટસ, પુજા એસ્ટેટ સામે, ચરોતર ગેસ ની સામે, ગોપાલ વ્રે-બ્રિજ સામે, વિઠ્ઠલઉદ્યોગ નગર, તા.જી.આણંદના...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, એકઝીક્યુટરો, 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, સકસેકરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત,

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ કરમસદ તા.જી.આણંદ ની સીમની બીનખેતીલાયક જમીન જેનો સર્વે નં. ૧૦૭, જેનું ક્ષેત્રફળ હે.૦-૬૯-૮૧ આરે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧, માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૦૬ જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૪૧.૦૦ ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૦૭ જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૬૮૩.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૫૨૪ ચો.મી. 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 " પ્રોજેક્ટ

જમીન " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન " પરિશિષ્ટ-૧ " માં કરવામાં આવેલી છે.

(બી) મોજે ગામ કરમસદ તા.જી.આણંદ ની સીમની બીનખેતીલાયક જમીન જેનો સર્વે નં. ૧૦૭, જેનું ક્ષેત્રફળ હે.૦-૬૯-૮૧ આરે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧,માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૬ જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૪૧.૦૦ ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૭ જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૬૮૩.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૫૨૪ ચો.મી. (૧) કૈલાસબેન વિનોદભાઈ પટેલ, (૨) રીટાબેન સુર્યકાન્ત પટેલ, ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એક તરફવાળા "રાજ ગંગા એસોસીએટસ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલી છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ આણંદ ના સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તા. ૧૪/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ અનુક્રમ નં. ૨૧૧૫ ઉપર નોંધવવામાં આવેલો છે. તે અંગે રેવન્યુ સર્વે રેકર્ડમાં તા. ૨૮/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં. ૫૦૯૮૯ થી પાડવામાં આવેલી છે.

(સી) સર્વે નં. ૧૦૭, જેનું ક્ષેત્રફળ હે.૦-૬૯-૮૧ આરે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧,માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૬ જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૪૧.૦૦ ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૭ જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૬૮૩.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૫૨૪ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક હેતુ સાડુ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી કલેક્ટરશ્રી, આણંદનાએ તેમના હુકમથી આપેલી છે. જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

સદરહું પ્રોજેક્ટવાળી જમીનની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ અમલ માં આવતા ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧ પડતાં સદર બંને જમીનોમાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૦૬ તથા ૧૦૭ ની બીનખેતી પરવાનગી મે.કલેક્ટર સાહેબ આણંદના હુકમ નં. જમન-૧/ વશી / ૮૬૬ થી ૮૬૯ તા.૨૧/૧૦/૨૦૧૯ થી પરવાગી આપેલ છે.

(ડી) સર્વે નં. ૧૦૭, જેનું ક્ષેત્રફળ હે.૦-૬૯-૮૧ આરે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧,માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૬ જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૪૧.૦૦ ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૭ જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૬૮૩.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૫૨૪ ચો.મી. વાળી જમીનના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમાં બાંધકામ કરવાના પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, સદરહું પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન ઉપર તથા સદર જમીનની અવકુડા ધ્વારા લે-આઉટ પરવાનગી નં. અવકુડા/લે-આઉટ/વશી/૨૧૨૩ તા.૨૩/૦૭/૨૦૧૮ થી મળેલ છે.

(ઈ) સદરહું પ્રોજેક્ટ જમીન એક તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે. અને તેમાં " અનુ શંભુ રેસીડેન્સી " ના નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનું છે. (જેના હવે પછી આ લેખમાં " સદરહું પ્રોજેક્ટ " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહું પ્રોજેક્ટમાં " અનુ શંભુ રેસીડેન્સી " સ્કીમમાં પ્લોટો મળી કુલ. ૪૯ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનું છે. / રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સાડુના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે " એનેક્ચર-અ " થી જોડેલી છે.

(એફ) સદરહું " અનુ શંભુ રેસીડેન્સી " પ્રોજેક્ટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ,૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું "એક્ટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ,૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે.અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી,અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું "ઓથોરીટી"તરીકે વર્ણવેલ છે)નાએ તારીખ ના રોજના નોંધણી નંબર

..... થી આપેલું છે. જેની નકલ આ સાથે "એનેક્ચર-બી" થી જોડેલી છે.

- (જી) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એક તરફવાળાએ "અનુ શંભુ રેસીડેન્સી" સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે. આમ તે "અનુ શંભુ રેસીડેન્સી" પ્રોજેક્ટમાં આવેલ સબ પ્લોટ નંબર: ની આશરે ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની મિલકત તથા "અનુ શંભુ રેસીડેન્સી" પ્રોજેક્ટની 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 ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરના બાંધકામ સહીતનું જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. તે મકાન વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલકતે હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણ "પરિશિષ્ટ-૨" માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહુ મિલકતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

પ્લોટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ

(ચોરસમીટરમાં)

પ્લોટ નંબર:..... – ... ચો.મી. તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.

- (એચ) "પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૮૮૩૭.૭૭ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૮૮૩૭.૭૭ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૫૫૭.૫૬ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટ ના લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

- (આઈ) આ વેચાણ બાનાખત નોંધણી કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો બીનખેતીની મંજૂરી જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ ટાઈટ કલીયર સર્ટીફિકેટ 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 "અનુ શંભુ રેસીડેન્સી" પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા સામે તમો બીજા તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી. અને તેમાં તમારી સંમતી છે.

- (જે) સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલકત ખરીદવા સારૂ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ પ્લોટ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલું છે. જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ. અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજૂતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

શરતો અને સમજૂતીઓ

- (૧) બાનાખતની શરતો – સમજૂતીઓનું વિગતવાર વર્ણન :- આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નક્કી થયેલી શરતો અને સમજૂતીઓનું વર્ણન નીચે મુજબ છે. અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલું અને સમજેલું છે. અને તેમાં તેઓ સંમતી આપે છે.
- (૨) યુનીટના વેચાણ અવેજની વિગત :-
- (૨.૧) "અનુ શંભુ રેસીડેન્સી" પ્રોજેક્ટમાં આવેલા સબ પ્લોટ નંબર: ની આશરે ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની મિલકત તથા "અનુ શંભુ રેસીડેન્સી" પ્રોજેક્ટની 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 ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરના 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 લેવાનું વેચાણ રાખનારે નક્કી કરેલું છે. આ "અનુ શંભુ રેસીડેન્સી" સ્કીમનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલું છે. આ યુનીટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી "એનેક્ચર-સી" થી બતાવેલ છે.
- (૨.૨) આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલકતની કુલ કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા. નક્કી કરેલી છે. તથા વેચાણ રાખનારે તે કિંમતે અમારી પાસેથી તે સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલું છે. જે વેચાણ કિંમત બંને પક્ષકારોને કબુલ મંજૂર 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 સવલતોનું વર્ણન " પરિશિષ્ટ-૩" માં કરવામાં આવેલું છે.
- (૨.૩) આ બાનાખતના બાનામાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.
- વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત :-
- આ સમજૂતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલાં, અલોટીએ (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦ જેટલી) રૂા. (ફક્ત રૂપિયા) ની રકમ અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી-ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા..... (ફક્ત રૂપિયા) નીચે જણાવેલી રીતે, પ્રમોટર ચુકવવા આથી કબુલ થાય છે.
- સમજૂતીનો અમલ થયા પછી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) રૂા...../- (.....) ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લિંથ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) રૂા...../- (.....)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં 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 (ફ્લોરીંગ), બારણાં અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રૂા...../- (.....)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.
- સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનિટરી, ફીટીંગ્સ, સીડી, લિફ્ટ લેવલ, લોબીની કામગીરી પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રૂા...../- (.....)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં 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.

લીફ્ટ,પાણીના પંપ,ઈલેક્ટ્રીક ફિટીંગ્સ,ઈલેક્ટ્રો,મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ,પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ,પ્લિન્થ પ્રોટેક્શન, સંબંધિત વિસ્તારમાં ફર સબંધીની કામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની વેચાણની સમજૂતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રૂા...../- (.....)ની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

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

રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા નો ચેક નં.,

..... બેંક,..... શાખાનો તા..... ના રોજ
રાજ ગંગા એસોસીએટ્સ ના નામનો મળેલ છે.

કુલ રૂા...../-અંકે રૂપિયા પુરા

એ રીતના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા...../-અંકે રૂપિયા પુરા. તમોએ અમોને ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવેલા છે, જે અમો એક તરફવાળાને મળેલ છે. અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ. તથા તેની ચુકવણી જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમત 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 કોન્ટ્રક્ટર 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,ટેક્સ, 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 ટેક્સ જેવા કે સર્વીસ ટેક્સ, વેટ, જી.એસ.ટી. સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્સ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર ધ્વારા માંગણી થયેલી દિન - ૭ માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નક્કી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી / સરકાર ધ્વારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર ધ્વારા એડીશનલ ફીક્વરર્સ / ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલો સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્વરર્સ / 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 નોટીફિકેશન/ ઓર્ડર / રેગ્યુલેશન 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/ નોટીસ 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 નક્કી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે. અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ 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 નહીં.

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

(૨.૧૧) સદરહુ 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 "અનુ શંભુ રેસીડેન્સી 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 થવાનું છે. તેવી સંસ્થા ધ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે , ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું તથા તેના બાયોલઝનું તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી 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) ઉદ્દેશ

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

(૨) રૂ.-----/- મેઈન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ પેટે.

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

કુલ રૂ.-----/-

(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 દ્વારા જાણ થયેથી / નોંટીસ આપ્યેથી દિન – ૭ સાત માં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :-

(૪.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન તારીખ ૩૧/૩/૨૦૨૫ 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 મજૂરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ દ્વારા કરાયેલા હુકમ રાજ્ય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનું બાંધકામ સમયસર પૂરું થઈ શકેલું ના હોય અને એક તરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહીં 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 પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ 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 તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો છે. અને રહેશે.

(૪.૪) સદરહુ મિલકત વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે. તેની જાણ એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને કાયેથી / થયેલી દિન-૧૫ માં એક તરફવાળાના એડવોકેટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ / ટ્રાન્સફર લેખ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે. અને રહેશે સદરહુ પ્રોજેક્ટની બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ મિલકતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિ સીયલ ટેક્સ, વરાડે પડતું જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની 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 નક્કી થયા તો તેવી શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે. અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારો માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત / વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદીકરણ :-

(૫.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરી કબજો તારીખ ૩૧/૩/૨૦૨૫ 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 પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવામાં એક તરફવાળા દ્વારા વિલંબ થાય (શરત – ૪.૨ માં જણાવેલા સંજોગો સિવાય) 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 નહીં/ હકકદાર રહેશે નહીં.

(પ.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 નહીં.

(પ.૪) જો બીજી તરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ , ટેક્ષ સહીતની) ચુકવવામાં ૨ (બે) માસથી વધારાનો વીલંબ કરશે તો શરત – પ.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 નોટીસ આપી જાણ કરશે. ઉપરોક્ત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજી તરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહીં તો એક તરફવાળા આ બાનાખત / લેખ એક તરફી દર કરી શકશે અને તેવો રદીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ) ના ૫૦% ની રકમ એક તરફવાળાને સદરહુ મિલકતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક,હીત,હીસ્સો રહેશે નહીં. અને એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એક તરફવાળા તેમનું દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૬) અમો એક તરફવાળા આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,

પ્રયોજક એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને ૩૧ મી માર્ચ ૨૦૨૫ કે તે પહેલા સોંપશે.જો પ્રયોજક ઉપર જણાવેલ તારીખે પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટ કાબુ બહારના સંજોગોને લીધે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય કે નિષ્કાળજી સેવે તો,જે તારીખ પ્રયોજકે તે રકમ મજકુર એપાર્ટમેન્ટ અંગે મેળવી હોય ત્યારથી શરૂ કરીને તે રકમની ચુકવણી થાય ત્યાં સુધીના વ્યાજ સહિત એલોટીને ઉપર કલોઝ ૯ % માં જણાવેલ સમાન વ્યાજ દરે રીફંડ કરવાની રહેશે.

(૬.૧) એક તરફવાળા આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી પ્રોજેક્ટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્ક્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે. અને સદરહુ જમીન તદ્દર 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 પ્રોજેક્ટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસકારી કચેરીઓમાંથી , કોઈપણ વ્યક્તિ 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 પ્રોજેક્ટ જમીન/ મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેક્ટ 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 નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪)અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે. કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન / મિલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ

આગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકાર લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

- (૬.૫.) સદરહુ યુનીટની મિલકતની બી.યુ. પરમીશન / વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજ્યુકેશનસેસ, 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 પ્રોજેક્ટ જમીન / મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમો એક તરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ 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 " એનેક્ચર-ડી" દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ 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 સ્ટ્રક્ચરલ ખામી છે આથવા તો આવી ખામી વર્કમેનશીપ ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ અંગે હોય તો તે સમયે જો શક્ય હશે તો પ્રયોજક પોતાના ખર્ચે આવી તમામ ખામીઓ સુધારી આપશે અને જો ખામી સુધારવી શક્ય ન હોય તો એલોટી મજકુર કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબ આવી ખામીઅદ અંગે પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે.જોકે કોઈ પણ સ્ટ્રક્ચરલ 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 થયું હોય.
- (બી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી ધ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં , જો સ્વાભાવીક રીતે મંજૂર 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 મંજૂરી વાળા ફેરફારો અંગે એક તરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.
- (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 ડીફેક્ટની જવાબદારી પીરીયડ પૂરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેરેન્ટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી 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 ફીફેક્ટ 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 વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદર / વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનું પાલન કર્યું ના હોય તો.
- (એફ) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ/ દિવાલો/ પ્લમ્બીંગ પાઈપ (ટોઈલેટ)

માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્લીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

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

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

(આઈ) બીજી તરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો ફ્લેટના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સમંતી આપવામાં આવેલ હોય કે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં પાઈપમાં પાણી પુર પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ , ટોયલેટ , કિચન માં ફેરફાર કર્યો હોય જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/ સીપેજ થાય જો આવું કોઈ પણ કામ એક તરફવાળાની લેખીત સમંતી વગર કરવામાં આવેલું 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 ઈન્ડેક્સ ફક્ત ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને 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 નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરે મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૭) ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજૂઆત :-

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

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામાં આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટેજ આ મિલકત 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 પ્રોજેક્ટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭.૩) સદરહુ મિલકત વાપરવા માટે અને ઓક્યુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ રાખનાર / ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ - ૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હીસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મિલકતના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેની સ્થાનિ વેરાઓ (લોકલ ટેક્સીસ

), 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 પ્રોજેક્ટર અને પ્રોજેક્ટની જમીનનું મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સાડ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચુકવવા સાડ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે.

જ્યાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી વહીવટ સંભાળે નહીં ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર વેચનાર તે રકમ ઉપરોક્ત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર દ્વારા ખરીદનાર કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

- (૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલકતના સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર અને અગાવ માલીક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે. ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તેઓના સ્કીમના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે / મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.
- (૭.૫) ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ / ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજો કન્વેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો વેચનાર દ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો પણ સદરહુ સ્કીમમાંની કોમન સુવિધાઓને વાપર, ઉપભોગ કરવા સાડ 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 સાડ હકકદાર બનશે. તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.
- (૭.૬) સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખ ખરીદનાર તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે. અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો મંજૂરી મેળવવા સીવાય અને નિતિનિયમો બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેવો તેમની મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.
- (૭.૭) ખરીદનાર તેમની મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.
- (૭.૮) ખરીદનારને મિલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, 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 નહીં અને જો કોઈને નુકશાન પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર ખરીદનારની એકલાની જ રહેશે.
- (૭.૯) ખરીદનાર સદરહુ મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે તોડાવશે નહીં કે જેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં. ઉપરાંત સ્કીમની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજ લોબી કોરી ડોરમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ અડચણ કે સ્ટોરેજ ખરીદનાર કરશે નહીં તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલર કામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં. તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બોકારા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચર ને ડેમેજ થાય તેવું કાંઈ કરશે નહીં. એરકંડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં મુકશે.
- (૭.૧૦) તમો તમારી મિલકતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમિત પણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વિમા કંપની માંથી વિમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આ

વિમો આઠ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરીણાંમો સામેના રક્ષણ માટે તેમજ દેવકૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ ધરતીકંપ 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 ત્યારે 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 નહીં તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી વસ્તુઓ નાખશે મુકશે નહીં. અને તુનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

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

(૭.૧૩) સરકારી અર્ધસરકારી લાગતા વળગતા સ્થાનીક સત્તાઅધિકાર ધ્વારા વખતો વખત ઘડાનાર બાયલોઝ બીલ્ડીંગ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અને બાયલોજના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલકતની જાળવણી અને નિભાવ સાડૂ 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) સદરહુ મિલકત કે તેના ભાગની પ્રોજેક્ટ લેનની ચકાસણી કરવા કે જોવા સાડૂ વેચનાર અને તેમના સર્વેયર અને એજન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે મિલકતમાં પ્રવેશ કરવા સાડૂ ખરીદનાર મંજૂરી 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 ફૂલ એન ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોક્ત તમામ ચાર્જીસ તથા વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તમામ ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઈલન વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રર થયેથી તેવા સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૬) આ સ્કીમમાં 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 પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવીધાઓ વાપરવા સાડૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૭.૧૭) આ બાનાખતમાં કરારમાં સહી કરતી વખતે વેચાણ આપનારે એપ્રુવ્ડ લે- આઉટ પ્લાન (ચેન્જ વેરીએશન / મોડીફીકેશનને આધીન) ખરીદનારને બતાવેલા છે. તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે- આઉટ પ્લાન ખરીદનારે બતાવેલા છે. તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે- આઉટ પ્લાન ખરીદનારે સ્વીકારેલા છે. તેવા એપ્રુવ્ડ લે- આઉટ પ્લાન ફક્ત પ્રોવીજનલ છે. તથા તેમાં વેચાણ આપનાર વખતો વખત સંપૂર્ણ ચર્ચા કરી ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ, રેગ્યુલેશનની જરૂરીયાતો મુજબ અને અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટ કંન્ડીશન સહીતના કોઈપણ કારણસર ફેરફાર બદલાવ કરી શકશે. તથા ખરીદનારને સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગેનું બ્રોસર આપવામાં આવેલું છે. તે બ્રોસર ફક્ત ઉદાહરણ ના હેતુ માટે છે. અને તે કોઈ લીગલ ડોક્યુમેન્ટ નથી. તેમાં દર્શાવેલી ઈમેજ કોમ્પ્યુટર રાઈઝડ રજુઆત / પ્રતિકૃતિ છે. અને તે ભુલ અને મંતવ્યોને આધીન છે. તે બ્રોસરમાં

દર્શાવેલા ફર્નીચર અને ફીક્સચર્સ ફક્ત ઉદારહરણ માટે છે. અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડક્ટનો હીસ્સો નથી. સાઈટ ઉપર ઉપરના એકચ્ચુલ કન્સ્ટ્રક્શના કે પ્રોજેક્ટની એમેન્ટીઝમાં સ્પેશીફિકેશનમાં સદરહુ પ્રોજેક્ટના એન્જીન્યર કે આર્કીટેક દ્વારા સુચવ્ય મુજબ ની ફેરબદલ કરવા સારૂનો હકક વેચનાર તેમની પાસે અનામત રાખે છે. વેચાણ આપનાર વખતો વખત પુરે પુરી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. વાપરવા માટે જરૂરીયાત મુજબ એપ્રુવ લે— આઉટ માં કોઈ પણ પ્રકારના ફેરબદલ સુધારો અને અથવા વેરીએશન કરવા સારૂ હકક દાર રહેશે. તેમજ ખરીદનાર તેમની ઈરીવોકેબલ સંમતી આપે છે. ખરીદનાર સદરહુ પ્રોજેક્ટના લે— આઉટ પ્લાનમાં કોઈપણ ફેરબદલ સુધારા પરિવર્તન (વેરીએશન) ને નિરિક્ષણ (ચકાસણી) કે તેની માગણી કરવાના હકકદારને છોડી દે છે. જો કે આવા લે આઉટ પ્લાનના ફેરફારની સદરહુ મિલકતને પ્રતિકુળ અસર થશે નહીં.

(૭.૧૮) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કાયદેસરની મંજૂરીઓ મેળવીને બાંધકામ ડેવલોપમેન્ટ થવાનું હોય તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં. અને સદરહુ પ્રોજેક્ટ ને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથસહકાર આપશે.

(૭.૧૯) સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન સદરહુ મિલકત કિંમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલોપ કરવાની સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ મંજૂરીઓ, બ્રોસર, લે—આઉટ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે. અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે.

(૭.૨૦) 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 ઓથોરિટી — સરકારી વેરાઓ ચાર્જીસ વિગેરે ભરવાના થાય તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૧) સદરહુ મિલકતના બુકીંગ / બાનાખત કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલકતના હાલના ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર , કરમસદ નગર પાલીકા— આણંદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરિટી અને અગર સ્થાનિક સત્તા મંડળને ચુકવવાના તથા ચાર્જીસ વેરાઓ જેવા કે પ્રોપ્રટી કે મ્યુનિસીપલ ટેક્સ સેસ , બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ , સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. વગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ ખરીદનાર ના શીરે રહેશે. અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારને ભરવાની રહેશે.

(૭.૨૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીનમાં રહેણાંક બનાવવા માટે જે બાંધકામની પરવાનગી અવકુડા દ્વારા આપવામાં આવી છે. તેમાં દર્શાવેલ રસ્તાનો માલીક હકક તથા ઉપયોગ જવા આવવા વાહનો વિગેરે લાવવા લઈ જવા તથા પરવાનગીઓ મેળવવા "રાજ ગંગા એસોસીએટ્સ" ના તમામ ફ્લેટ તથા ફ્લેટ માલીકોનો કાયમી હકક થી વાપર ઉપભોગ ઉપયોગ કરી શકશે. સદરહુ રસ્તો તમો વેચાણ રાખનારાઓએ અન્ય યુનિટના માલીકો સાથે સહીયારી રીતે ફક્ત ખુલ્લો વાપર ઉપયોગ કરી શકશે.

(૮) બંધનકર્તા અસરો :—

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પ્રેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજી તરફવાળા દ્વારા 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 દ્વારા 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 બુકીંગ એમાઉન્ટ માંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂ.૨૫૦૦૦/- પુરા. કાપીને બાકીની રકમ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજી તરફવાળાનું યુનિટ બુકીંગ રદ કરવાનું છે.

(૯) સંપુર્ણ કરાર :—

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમાં જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ચરર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર ગણાશે. અને સંપુર્ણ કરાર સદરહુ મિલકતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખીત સમજૂતીઓ 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.

સદરહુ બાનાખત / લેખમાં જણાવેલ તમામ શરતો અને સમજૂતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હકકો સદર મિલકત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોલ વખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે. તે બાખત બંને પક્ષકારો કબુલ મંજૂર 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) નોટીસ:—

એક તરફવાળાએ તથા બીજા તરફવાળાએ પરસ્પર એક બીજીને કોઈપણ પત્ર કે નોટીસ રજીસ્ટ્રાર પોસ્ટથી મોકલવાની હોય તો તેમનું પત્ર વ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

બીજી તરફ વાળા — વેચાણ રાખનારનું નામ સરનામું — અને કોન્ટેક્ટ નંબર

નામ :—

સરનામું :—

મોબાઈલ નંબર :—

ઈમેલ આઈ.ડી. નંબર. :—

એક તરફ વાળા — નામ સરનામું — અને કોન્ટેક્ટ નંબર

નામ :— રાજ ગંગા એસોસીએટસ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

સરનામું :— તમામ રહે. મુ.પો. રાજ ગંગા એસોસીએટસ, પુજા એસ્ટેટ

સામે, ચરોતર ગેસ ની સામે, ગોપાલ વ્રે—બ્રિજ સામે, વિઠ્ઠલ

ઉદ્યોગ નગર, તા.જી.આણંદના...

એટેન્સન ટુ :— (૧) શીતલબેન રાજેશકુમાર કારીયા

(૨) અમીતભાઈ રાજાભાઈ ભરવાડ,

(૩) ધર્મશભાઈ રાજાભાઈ ભરવાડ,

(૪) યોગેન્દ્રસિંહ શભુદાન ગઢવી,

(૫) શભુદાન ચંડીદાન ગઢવી,

ઈમેલ આઈ.ડી. નંબર. :—

(૧૪) સંયુક્ત ખરીદનાર :—

સદરહુ સ્કીમમાં મિલકત ખરીદનાર સંયુક્ત નામે મિલકત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલકત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા — વિચારણા , વાટાઘાટો કે પત્ર વ્યવહાર વિગેરે ખરીદનારનું લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલું હશે તેની સાથે એક તરફવાળા કરશે. તે બાખત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.

(૧૫) સ્થાનિક કાયદો :—

સદરહુ કરાર માંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનું રહેશે. આ કરાર આણંદ ની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

(૧૬) તકરાર નિરાકરણ:— પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈ તકરારનો ઉકેલ પરસ્પર સંપત્તી લાવવો જોઈશે. પરસ્પર સંપત્તી તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તેવા કિસ્સામાં સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર, તે તકરાર સત્તામંડળને 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 જોડ:

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 ઠરાવવામાં આવે તો મજકુર કરારની આવી જોગવાઈઓમાં આ કરારના હેતુ સાથે જેટલી વિસંગતતા હોય તેટલો સુધારો કરવો જોઈએ કે રદ કરવી જોઈએ અને જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ જરૂરી હોય તેટલો શક્ય 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 ડ્યુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, અન્ય ભરવાના થતાં સરકારી વેરા વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વિસ ટેક્ષ, તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલો છે. તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, 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 સ્ટેમ્પ ડ્યુટી 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 પ્રોજેક્ટ જમીનનું વર્ણન)

પરિશિષ્ટ – ૧

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ કરમસદ તા.જી.આણંદ ની સીમની બીનખેતીલાયક જમીન જેનો સર્વે નં. ૧૦૭, જેનું ક્ષેત્રફળ હે.૦-૬૯-૮૧ આરે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧, માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૦૬ જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૪૧.૦૦ ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૦૭ જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૬૮૩.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૫૨૪ ચો.મી. જે બંને ફા.પ્લોટો અડોઅડ આવેલ છે. આ જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૩/૨ તથા ૧૦૮ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૪ તથા ૧૦૫/૧ આવેલ છે.

ઉત્તરે : ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧ નો રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧ નો રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ – ૨

(વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ કરમસદ તા.જી.આણંદ ની સીમની બીનખેતીલાયક જમીન જેનો સર્વે નં. ૧૦૭, જેનું ક્ષેત્રફળ હે.૦-૬૯-૮૧ આરે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧,માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૬ જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૪૧.૦૦ ચો.મી. તથા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૭ જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૬૮૩.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૫૨૪ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી ની આશરે ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની મિલકત તથા "અનુ શંભુ રેસીડેન્સી" પ્રોજેક્ટની 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 ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરના બાંધકામ સહીતનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. વાળું મકાન. જેનો કારપેટ એરીયા.....ચો.મી. છે.

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

પ્લોટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ
(ચોરસમીટરમાં)

સબ પ્લોટ નંબર: ની આશરે ચોરસમીટર તથા બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.

આ સબ પ્લોટ નંબર: ની મિલકતના ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ	:	 આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	 આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	 આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	 આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ – ૩

- [1] Garden in Common Plot.
- [2] Society Administration Office.
- [3] Street Light Facility in Road Area and Garden Area.
- [4] Attractive Main Gate with Security.
- [5] R.C.C. Road.
- [6] Water Supply of all Units by Each Units Bore.

એનેક્ચર – એ

ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ચર – બી

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

એનેક્ચર – સી

ફ્લોર પ્લાન

એનેક્ચર-ડી

પ્રોજેક્ટનું ફીક્ચર્સ 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 મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.

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

એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર :-

રાજ ગંગા એસોસીએટસ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શીતલબેન રાજેશકુમાર કારીયા,

.....

(૨) અમીતભાઈ રાજાભાઈ ભરવાડ,

.....

(૩) ધર્મશભાઈ રાજાભાઈ ભરવાડ,

.....

(૪) યોગેન્દ્રસિંહ શભુદાન ગઢવી,

.....

(૫) શભુંદાન ચંડીદાન ગઢવી,

.....

બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનાર :-

.....

તેઓએ પોતપોતાની સહી અંગુઠો નીચે સહી કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂ માં કરેલી- કરલો છે.

૧.....

૨.....

એક તરફવાળા- વેચાણ આપનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

રાજ ગંગા એસોસીએટસ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શીતલબેન રાજેશકુમાર કારીયા,

.....

(૨) અમીતભાઈ રાજાભાઈ ભરવાડ,

.....

(૩) ધર્મશભાઈ રાજાભાઈ ભરવાડ,

.....

(૪) યોગેન્દ્રસિંહ શભુદાન ગઢવી,

.....

(૫) શભુંદાન ચંડીદાન ગઢવી,

.....

બીજી તરફવાળા- વેચાણ રાખનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનાર :-

.....