

બાનાખતનો કરાર
(કબજા સીવાય)

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ફતેહવાડી (નવી) ગામતળમાં આવેલ સીટી સર્વે નં. ૬૨૯, સબ પ્લોટ નં. ૧૭૩ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૭૦.૫૭ ચો.મી.ના માપવાળી જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ રીવા રેસીડેન્સી નામની યોજનામાં આવેલ ડુપ્લેક્ષ/બંગ્લો/ટિનામેન્ટ નં. વાળી મીલકતનો કબજા સીવાયનો બાનાખતનો કરાર..

એકતરફવાલા : વેચાણ આપનાર :

રમેશભાઈ ભીખાભાઈ જાદવ,

(દેવભુમી ડેવલોપર્સના સોલ પ્રોપરાઈટર

રમેશભાઈ ભીખાભાઈ જાદવ)

ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,

રહે. ૧, નવદુર્ગા સોસાયટી, નળ સરોવર રોડ, સાણંદ, અમદાવાદ.

આધાર નં. ૪૭૧૫ ૭૬૭૨ ૮૭૮૬.

પાન નં. એસીકેપીજે ૮૦૦૨ 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, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એટર્નીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાલા : વેચાણ લેનાર :

૧.

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો ધરકામ,

પાન નં.

આધાર નં.

૨.

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો નોકરી,

પાન નં.

આધાર નં.

બંને રહે.

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, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એટર્નીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ફતેહવાડી (નવી) ગામતળમાં આવેલ સીટી સર્વે નં. ૬૨૮, સબ પ્લોટ નં. ૧૭૩ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૭૦.૫૭ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન વેચાણ આપનાર રમેશભાઈ ભીખાભાઈ જાદવની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે અને વેચાણ આપનાર દેવભુમી ડેવલોપર્સના સોલ પ્રોપરાઈટર છે.

સદરહું જમીન સંબંધી અ.મ્યુ.કો. દ્વારા તેમના કેસ નં. બીએલએનડબલ્યુઆર/ એનડબલ્યુએડ/૧૨૦૭૧૮/સીજીડીસીઆરવી/એર૭૦૨/આર૦/એમ૧, રજાચીટી નં. ૦૨૨૮૮/૧૨૦૭૧૮/એર૭૦૨/આર૦/એમ૧ થી ટેનામેન્ટ નં. ૧ થી ૧૪ માટે તા. ૨૬.૦૭.૨૦૧૮ના રોજ પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

આમ ઉપરોક્ત વિગતે બાંધવામાં આવેલ યોજના રીવા રેસીડેન્સી નામથી ઓળખાય છે.

અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલિકી 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 આનુસાંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનીટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક છે અને એકતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચા વિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાના ટેનામેન્ટ/બંગ્લા/ડુપ્લેક્ષ નં. નીચો.મી. (નેટ પ્લોટ એરીયા) ની જમીન તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વરાડે વગર વહેંચાયેલી હિસ્સાની ચો.મી. જમીનમાના હિસ્સો મળી કુલચો.મી (સુપર લેન્ડ એરીયા) ની જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ... ચો.મી. રેરા કાર્પેટ એરીયા તથા બાલ્કની એરીયા ... ચો.મી. મળી કુલચો.મી. ના બાંધકામવાળી મીલકત કે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરનો સમાવેશ થાય છે અને ફર્સ્ટ ફ્લોરે બાલ્કની આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “મજકુર યુનીટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનો ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે પરીશીષ્ટ - બી માં દર્શાવેલ છે તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજૂર 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 સધળી 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 સંયુક્ત 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 બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની/વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજિત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઠંએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચીટ્ટી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઇન કે જે એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કિટેક શ્રી હિરેન એમ. ઠક્કર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઇટલ ડીડ્સ, 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 માહિતી 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.

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

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. થી તા.....નો રોજનો છે.

બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા./- અંકે રૂપીયા પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/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 છે.

અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાહેધરીને અનુસંધાને મંજુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂા. /- અંકે રૂપીયા

પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છીએ અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

૧. મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફિકેશનને આનુષંગીક એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા રૂપલેક્ષ નં. ૧ થી ૧૪ સુધી રહેણાંક લાયક-૧૪ યુનીટનું બાંધકામ કરવાના છે અને મજકુર મીલકત સહીતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનીક, રાજ્ય 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 ટેનામેન્ટ/બંગલા/રૂપલેક્ષ નં. નીચો.મી. (નેટ પ્લોટ એરીયા) ની જમીન તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વરાડે વગર વહેંચાયેલી હિસ્સાની ચો.મી. જમીનમાના હિસ્સો મળી કુલચો.મી (સુપર લેન્ડ એરીયા) ની જમીન તથા તે ઉપર આવેલ ... ચો.મી. રેરા કાર્પેટ એરીયા તથા બાલ્કની એરીયા ... ચો.મી. મળી કુલચો.મી. ના બાંધકામવાળી મીલકત કે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરનો સમાવેશ થાય છે અને ફર્સ્ટ ફ્લોરે બાલ્કની એરીયાના બાંધકામવાળા હક્કોની કીમત મળી કુલે રૂા. /- અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે સદર કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી નીચે મુજબની રકમ તમોએ અમોને ચુકવી આપેલ છે.

રૂા. /- અંકે રૂપીયા પુરાનો ચેક નં. , તા. ના રોજનો બેંક, શાખાનો અમોને તમો તરફથી મળેલ છે.

૧-બી. મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે 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.

૧-સી. મજકુર મીલકતના 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 વખતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

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

૭૦% કુલ વેચાણ અવેજના સીત્તેર ટકા જેટલી રકમ મજકુર બીલ્ડીંગના આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે વખતે ચુકવી આપવાના રહેશે. (૭૦% થી વધુ નહીં.)

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

૮૦% કુલ વેચાણ અવેજના એસી ટકા જેટલી રકમ યુનીટના અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૮૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચાસી ટકા જેટલી રકમ યુનીટમાં ફ્લોરીંગ તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગ્સનું કામ તથા બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ તેમજ બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૯૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચાશુ ટકા જેટલી રકમ લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, 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, શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ચુકવેલ હોઈ તેવી રકમ વેચાણ લેનારે આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહીં.

૧-ઈ. મજકુર વેચાણ અવેજની કીમત કોઈપણ જાતના વધારા સીવાયની કીમત છે સીવાય કે સમક્ષ અધીકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જસમાં કરવા પાત્ર સુધારા વધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરીપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નીયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાના ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

૧-એફ. મજકુર કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે 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% થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારે કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુક્ત 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 એમસીએલઆર રેટ + ૨ ટકાના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દીન-૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો નવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગે મુળ નકકી 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 મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરીપુર્ણ કરવા સાડુ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકારી આપે છે જે વેચાણ આપનાર તેમની ઇચ્છા 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. સ્થાનિક સત્તા દ્વારા મજકુર યોજના મંજૂર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મીલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજૂર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નીયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે 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 પરીપૂર્ણ 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 ૧૩.૫૧ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર)ની વીવીધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફએસઆઈ અંગે પ્રોત્સાહીત યોજના અમલમાં આવેલ અગર યોગ્ય પ્રીમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફએસઆઈ મળવાપાત્ર છે. જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે વેચાણ આપનારે મજકુર જમીનની મળવાપાત્ર એફએસઆઈ ચો.મી. અને ચાર્જેબલ એફએસઆઈ ૦.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૧૩૫.૬૧ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) મજકુર યોજનાના વિકાસ કરવા સાથે જાહેર કરેલ છે એ હાલની ઉપલબ્ધ અને મળેલ એફએસઆઈમાંથી ૧૩૫.૬૧ ચો.મી. મુજબ મજકુર યોજનાનો વિકાસ થઈ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ તમામ એફએસઆઈ ઉપર માત્ર વેચાણ લેનારના હકકો રહેશે તે હકીકતે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સુચીત બાંધકામને આધીન ખરીદ કરવા સંમત છે.

૪.૧ જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપે નહીં 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 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 વખતો વખતના પ્રવર્તમાન એસ.બી.આઈ.ના વાર્ષિક એમસીએલઅઆર 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.આઈ.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 ટેક્સ, વેરા, ચાર્જ્સ 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 નક્કી 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 યુનિટની બાનાખતના કરારમાં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમા ૧૦% (દસ ટકા) રકમ નીર્ધારિત 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 સ્પેસીફિકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેના એનેક્સર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

૬. મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને અંદાજે તા. ૩૧/૩/૨૫ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નીયંત્રણની બહારના સંજોગો સીવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો 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 જ્યારે 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, સામાજિક ધાંધલમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જિત આફતોને કારણે.
- કેન્દ્ર રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગે ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નીયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે.
- મજુરો અથવા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાળ થવાથી.

૭.૧. કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.

વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જ્સ 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 સામૂહના વહીવટી ખર્ચાની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ 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 બાહેધરી, ઇન્ડેમ્નીટી 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 નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની વાકી રકમો પણ નક્કી 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 બીલ્ડીંગના ફક્ત સ્ટ્રક્ચર

બાંધકામમાં કોઈ 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 જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચ તેવી ખામીઓનો સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નીકાલ કરશે.

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

૭.૫. મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર આ દસ્તાવેજથી કુલ સંપૂર્ણ માલીક કબજેદાર થયેલ હોઈ 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 ઓગળ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્કુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફ્ટનો 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 નહીં 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 બીલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરાનો રહેશે તેમજ પાર્કીંગ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે કરવાનો રહેશે તથા કોઈપણ યુનીટ ધારકને એલોટેડ પાર્કીંગ 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 કોઈ 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 કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭(સાત) સુધીમાં પરીપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સીકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સાડની 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 કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

૮.૧. વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનિટનો 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 ચાર્જસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મીક્ત 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 જમાકરાવેલ ડીપોઝીટની 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 દર્શાવેલમાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની રહેશે.

૧૧. મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સાડ 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 ચાર્જસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહીં.

૧૨. તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હકકો વેચાણ લેનારને મેળવાપાત્ર છે અને તે રીતે 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 ડ્યુટી 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 બાહેધરી

૧૩.૧. આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ 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 સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

૧૩.૨. મજકુર યોજનાના વિકાસ સાડ 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 પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.

૧૩.૬. મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સાડ 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 બાહેધરી આપે છે.

૧૩.૯. મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગિક 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 સોંપવામાં 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 સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વહુકમ 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 બાહેધરી 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 અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધીકારીની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.
- ૧૪.૨. મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાનિ થાય અગર પ્રકૃતિને 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 ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.
- ૧૪.૩. વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર યુનીટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક 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 લેનારની હોવાનું ગણાશે.
- ૧૪.૪. મજકુર યોજનાનું નમ હરહંમેશ માટે માત્ર રીવા રેસીડેન્સી રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં.
- ૧૪.૫. મજકુર યોજનાના વિમાની રકમ ચુકવવાપાત્ર પ્રીમીયમની 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. મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનીટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.
- ૧૪.૭. મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે 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 ચુકવવાની રહેશે.
- ૧૪.૮. મજકુર યુનીટના સ્થાનિક અધીકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર યુનીટમાં 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 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, એસાઈન તબદીલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.
- 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/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હુકમત દ્વારા જો કોઈ 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 કોઈપણ ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

- ૧૪.૧૧. મજકુર યોજનાની કોમન સગવડો તેમજ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝમાં સર્વે યુનીટ ધારકોનો સહીયારો હક્ક રહેશે.
- ૧૪.૧૨. વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટની પરીસ્થિતી 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 સ્થાનિક 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 સાડુ 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 હક્ક ગણવાનો રહેશે નહીં. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા અગર વહેંચાયેલા હક્કો સીવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો 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 મજકુર યુનીટ 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.

૧૮. આ બાનાખતના કરાર વેચાણ અપનાર 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 સહીત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજૂર 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 નહીં. જો વેચાણ લેનારને બાનાખતનો કરાર મળેથી-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની નોંધણી કરવામાં નીષ્ફળ જાય તો

વેચાણ આપનાર તેવું 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 બુકીંગ 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 મૌખિક કે લેખીત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી 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 લેખીત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકશે.

૨૧. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ 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 મંજૂર રાખે છે.

૨૨. જો આ બાનાખતના જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નીયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કઈ અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ આરોગ્ય અગર બીનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નીયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નીયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નીયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં 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 હિસ્સા મુજબનું અમલમાં લેવાનું રહેશે.

૨૪. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નીયમોને આધીન મજકુર યુનીટના વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકાર વચ્ચે અન્ય કોઈપણ 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 વ્યક્તિએ 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 ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર :-

નામ :

સરનામું :

ઈ-મેઈલ :

વેચાણ રાખનાર :-

નામ :

સરનામું :

ઈ-મેઈલ :

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબનો વેચાણ અપનાર 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 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 ડ્યુટી 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 ઉર્ધ્વસ્થિત 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. મજકુર યુનીટની વેચાણ કીમતમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, જી.એસ.ટી., એ.ઈ.સી., એ.એમ.સી., તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે ખર્ચનો સમાવેશ થતો નથી. જેથી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ 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 ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી. વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોવવાના રહેશે.

પરીશીષ્ટ-૧

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ફતેહવાડી (નવી) ગામતળમાં આવેલ સીટી સર્વે નં. ૬૨૯, સબ પ્લોટ નં. ૧૭૩ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૭૦.૫૭ ચો.મી.ના માપવાળી બીનખેતીની જમીનના ખુંટ ચારની વિગત..

પુર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરીશીષ્ટ-૨

તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

સદર “રીવા રેસીડેન્સી” નામની યોજનામાં આકર્ષક મેઈન ગેટ, ૨ કલાક પાણીની સુવિધાનો ઉપયોગ કરવાના હક્કો સહિતની મિલકત.

પરીશીષ્ટ-એ

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના વેજલપુર તાલુકાના મોજે ફતેહવાડી (નવી) ગામતળમાં આવેલ સીટી સર્વે નં. ૬૨૯, સબ પ્લોટ નં. ૧૭૩ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૭૦.૫૭ ચો.મી.ના માપવાળી જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ રીવા રેસીડેન્સી (RIVAA RESIDENCY) નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાંક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત..

ટેનામેન્ટ/બંગ્લા/ડુપ્લેક્ષ નં. :

પ્લોટ એરીયા : ચો.મી.

કારપેટ ક્ષેત્રફળ : ચો.મી.

જમીનનો વ.વ.હિસ્સો : ચો.મી.

કુલ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ : ચો.મી.

ડુપ્લેક્ષ/બંગલો/ટેનામેન્ટની ખુંટ ચારની વિગત :

પુર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરીશીષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્સર-એ

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

એનેક્સર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્સર-સી

સ્પેશીફિકેશન

ફ્લોરીંગ:- ડ્રોઈંગ, કીચન અને બેડરૂમમાં વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

ટોઈલેટ અને પ્લમ્બીંગ:- બાથરૂમમાં લીટલ લેવલ સુધી ટાઈલ્સ અને ટોઈલેટમાં લીટલ લેવલ સુધી ટાઈલ્સ.

દરવાજા અને બારી:- ડેકોરેટીવ મુખ્ય દરવાજો અને સી.પી. ફીટીંગ્સ, બાકીના દરવાજા લોખંડ ફેમ સાથે ફલશ ડોર, એલ્યુમીનીયમ-પાવડર કોટીંગ સાથે સેફ્ટી ગ્રીલ સાથે કાચની બારીઓ.

રસોડુ:- આકર્ષક પથ્થર ગ્રીન માર્બલ પ્લેટફોર્મ સાથે એસ.એસ. સીંગ અને ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ ડેડો.

પ્લાસ્ટર-પેઈન્ટસ:- અંદરની બાજુ પુટ્ટી ફીનીશ, બહારની બાજુમાં ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર અને એકેલીક પેઈન્ટસ.

ઇલેક્ટ્રીફિકેશન :- સીંગલ ફેઝ કન્સીલડ કોપર વાયરીંગ સાથે મોડ્યુલર સ્વીચ, ડિસ્ટ્રીબ્યુશન પેનલ.

પાર્કીંગ:- પાર્કીંગ એરીયામાં પેવર બ્લોક.

વોટર પુફીંગ:- દરેક ટોઈલેટમાં અને ટેરેસમાં ઉચ્ચ ગુણવત્તાનું વોટર પુફીંગ મટીરીયલ્સ, ટેરેસમાં આઈપીએસ.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જતના દાબદબાણ વગર વાંચી, સમજી, વિચારીની કરેલ છે જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા. માહે _____ સને ૨૦૨૦ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે-----મતુ અત્રે-----શાખ

એકતરફવાલા / વેચાણ આપનારની સહી

સાક્ષીની સહી

૧-----

૨-----

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨(એ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

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

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

૧

૨
