બાનાખતનો કરાર
(કબજા સીવાય)

એકતરફવાળા	:-	**જય અંબે ડેવલોપર્સ** એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વેચાણ આપનાર		જેની ઓફીસ : વૃંદા સ્કવેર-૧, નારોલ, અમદાવાદના
		વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ પર્સન
		(૧) લક્ષ્મણભાઈ પોપટભાઈ પટેલ
		(૨) સુમનભાઈ ગોરધનભાઈ પાનસુરીયા

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતોવખતનાં ભાગીદારો તથા સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

બીજીતરફવાળા :- ....

વેચાણ લેનાર ઉંમર :- પુખ્તવયના, ધર્મે :- હિન્દુ, ધંધો :- ...., રહેવાસી :- ....ના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના હાલના તથા વખતોવખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૫ (નારોલ) ના મણિનગર તાલુકાના મોજે નારોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૨૨૨/૪ ની ૬૬૭૭ ચો.મી. તેમજ સર્વે નંબર - ૨૨૨/૫ ની ૬૫૭૬ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૩૨૫૩ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર - ૬૨ (નારોલ-રાણીપુર) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૧૬/૧ ની ૬૩૭૭ ચો.મી. ઔધોગીક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના **પરિશિષ્ટ-૧** માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં **"મજકુર જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની જય અંબે ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વેચાણ હકકની રૂઈએ પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણ માલીકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેકર્ડમાં જય અંબે ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

(બી) મજકુર સર્વે નંબર - ૨૨૨/૪ ની ૬૬૭૭ ચો.મી. જમીન ને ઔધોગિક હેતુ માટે બીનખેતીની મંજુરી અર્થે જીલ્લા કલેકટરશ્રીને અરજી કરતા જીલ્લા કલેકટરની કચેરી, અમદાવાદના હુકમ નંબર - ૨૮૩૪/૦૭/૧૫/૦૨૦/૨૦૨૦ થી તારીખ :- ૨૫/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજથી ઔધોગિકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરફાર કરી આપવામાં આવેલ જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ ના

હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર - ૬૪૪૩ થી તારીખ :- ૨૫/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્રારા તારીખ :- ૩૦/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(સી) મજકુર રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૨૨૨/૪ ની ૬૬૭૭ ચો.મી. તેમજ સર્વે નંબર - ૨૨૨/૫ ની ૬૫૭૬ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૩૨૫૩ ચો.મી. ઔધોગીક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીન (૧) પટેલ સુરેશભાઈ કાન્તીભાઈ (૨) પટેલ મહેન્દ્રભાઈ કાન્તીભાઈ (૩) પટેલ ગીતાબેન કાન્તીભાઈ તથા કન્ફરમીંગપાર્ટી અમરનાથ ફેબ પ્રાઈવેટ લી. ની આવેલ અને તેઓની પાસેથી સદર જમીન અમો વેચાણ આપનાર જય અંબે ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી તરફેણમાં કરાવી લઈ તે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ :- ૨૮/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ અમદાવાદ-૫ (નારોલ) ના મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર - ૧૦૨૨૯ થી નોંધવામાં આવેલ તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર જય અંબે ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી માલીક કબજેદાર અને મુખત્યાર આવેલ અને બનેલ જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર - ૬૬૩૧ થી તારીખ :- ૦૮/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(ડી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે **"વૃંદા સ્કવેર-૧"** નામની ઔધોગીક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ દ્રારા સદરહું યોજનાના ઔધોગીક યુનિટોના નકશા તારીખ :- ૨૪/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ મંજુર કરેલ છે (જેને હવે પછી "મંજુર થયેલ પ્લાન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ ઔધોગીક હેતુનું બાંધકામ કરવા સારૂ ક્રમાંક નંબર - ૦૦૧બીપી૨૨૩૦૩૬૩ થી તારીખ :- ૨૪/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ વિકાસ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી "વિકાસ માટેની પરવાનગી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે).

(ઈ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાની રૂઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં બ્લોક :- એ અને બી માં કુલ-**૧૭** યુનિટનો વિકાસ કરવાનું નકકી કરેલ છે જે બ્લોકોમાં પ્લાન પ્રમાણેના ઈન્ડસ્ટ્રીયલ

હેતુના યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે.

(એફ) અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલીકી 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 આનુષાંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(જી) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં ઔધોગીક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાના શેડ નંબર : ..... વાળી બાંધકામ સહીતની મિલકત જે આશરે .... ચો.મી. પ્લોટ એરીયા અને ..... ચો.મી. (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ, લાગુ કોમન માર્જીનની વણવહેંચાયેલ જમીન સહીત) મળી કુલ્લે ...... ચો.મી. જમીન અને તેમાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબની સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ..... ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને માળીયુ .... ચો.મી. મળી કુલ્લે .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔધોગીક હેતુના બાંધકામવાળી મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"મજકુર યુનિટ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર યુનિટના હકકો સહિત તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના **પરિશિષ્ટ-૨** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહિતની સઘળી મિલકત 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 સંયુકત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે **"મજકુર મિલકત"** એ

રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના **પરિશિષ્ટ-૩** માં દર્શાવેલ છે. મજકુર યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલોનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનિટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કારપેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એચ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપુર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેકટ **ભૌમિકકુમાર સી. દોંગા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ **(મજકુર એકટ)** તથા ધી ગુજરાત 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 તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(આઈ) મજકુર યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને વેચાણ લેનારની સંમતિથી મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(જે) અને તે 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 રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે તેનો નોંધણી નંબર : .... ના રોજનો છે.

(કે) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા**................../-** અંકે રૂપિયા **.................................** પુરા વેચાણ

આપનારને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એકટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્રારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦ ટકા રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મિલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

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

શરતો :-

(૧) મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા જુદા બ્લોકોમાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્રારા બ્લોક એ અને બી માં કુલ **૧૭** યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર 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 મજકુર મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ)એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં ઔધોગીક યુનિટો પૈકી શેડ નંબર : ..... વાળી બાંધકામ સહીતની મિલકત જે આશરે .... ચો.મી. પ્લોટ એરીયા અને ..... ચો.મી. (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ, લાગુ કોમન માર્જીનની વણવહેંચાયેલ જમીન સહીત) મળી કુલ્લે ...... ચો.મી. જમીન અને તેમાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબની સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ..... ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને માળીયુ .... ચો.મી. મળી કુલ્લે .... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔધોગીક હેતુના

બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મળી કુલ્લે રૂા.................../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે .

(૧-બી) મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે નીચેની 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.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ	શાખા

....

(૧-સી) મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની ૧૦ ટકા ચુકવેલ રકમ 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 બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થયાના સમયે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

૪૫% કુલ વેચાણ અવેજના પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ મજકુર બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

૭૦% કુલ વેચાણ અવેજના સીત્તેર ટકા જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી એપાર્ટમેન્ટનું આર.સી.સી. બાંધકામના સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનું બાંધકામ તેમજ પોડીયમનું બાંધકામ પાર્કીંગ થાય તે મુજબનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

૭૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચોત્તેર ટકા જેટલી રકમ મજકુર યુનિટના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી, દરવાજાનું બાંધકામ પુર્ણ થાય

ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

૮૦% કુલ વેચાણ અવેજના એંશી ટકા જેટલી રકમ સેનીટીરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, લોબી વિગેરેનું તમામ માળ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

૮૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચાસી ટકા જેટલી રકમ પ્લમ્બીંગ તથા બાહ્ય દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહિતના ધાબાનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

૯૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચાણું ટકા જેટલી રકમ પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

૧૦૦% કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો બી.યુ. પરમીશન આવેથી અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યકિતના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહીં. પરંતુ તે અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુ જ નહીં પંરતુ તેવી તમામ રકમો અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી-નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદાર રહીશું નહીં.

(૧-ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતના આજદિન સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી. સિવાય અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો

સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ભોગવેલ અને ભોગવવાની છે અને રહેશે.

(૧-ઈ) મજકુર 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 ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં 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) મજકુર 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 આપવાનુ રહેશે અગર તેવા કારપેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં 3% (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંન્ને પક્ષકારો દ્વારા કારપેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનિટના નકકી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ દિન-૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના વેચાણ ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અંગે મુળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબ્બકા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧-જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના 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 મજકુર યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મિલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતી આપે છે.

(૨-૨) સમય મર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર 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)

(3) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે સરકયુલર નંબર ૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ ડ્રાફટ એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલમાં એફ.એસ.આઈ. અંગેની જોગવાઈ નીચે મુજબ છે જેમાં એફ.એસ.આઈ. અંગેની વિગત દર્શાવવા સંબંધી માર્ગદર્શનરૂપ સ્પષ્ટતા નીચે મુજબ કરેલ છે.

"પ્રમોટર આથી જાહેર કરેછે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત **૬૩૭૭.૦૦** ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **૦.૦૦** ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે

સદરહું જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ **૬૦૧૫.૮૫** ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે શેડ ખરીદવાનું કબુલ રાખેલ છે" અને બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા પછી વધારાની એફએસઆઈ મળવાપાત્ર થાય તો તે એફએસઆઈ ની હકક તમો લખાવી લેનાર અને યોજનાના તમામ સભ્યોનો સંયુકત હકક રહેશે અને તેના ઉપર અમો લખી આપનાર પેઢીનો કોઈ હકક, હિસ્સો રહેશે નહીં.

(૪.૧) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારએ આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત ૨ ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્રારા 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 જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત ૨ ટકા મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

(૪.૨) વેચાણ લેનાર દ્રારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્રારા સળંગ માસિક 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 અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

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

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્રારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્રારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

(૫) મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેસીફિકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેના **એનેક્ષર-સી** માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને અંદાજે તારીખ :- **૩૧/૦૫/૨૦૨૫** સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામાં સોપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્રારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જયારે 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 મજકુર યુનિટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનિટનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલ ધમાલ, કુદરતી અને માનવ સર્જીત આફતોને કારણે

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

- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.

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

(૭.૨) મજકુર યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.3) **કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.**

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા-૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને ચુકવવા તેમજ

વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૪) મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફકત સ્ટ્રકચરર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જ્યાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, 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.

(૮) મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર ધંધાકીય હેતુ તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને મજકુર બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ ભોયતળીયાનો પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

(૯) મજકુર યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી **"મજકુર સોસાયટી"** તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર 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 આપનારને સહી-સિકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ

અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટા-નિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનિટનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક ફાળવણી રૂપે કોઈપણ પ્રકારની રકમો વેચાણ આપનારે મેળવવાની રહેશે નહીં, વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર ડિપોઝીટની રકમો જયાં 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 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 છે અને રહેશે.

(૧૧) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા-નિયમો 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 ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ 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 મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) **<u>વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી</u>**

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 મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

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

૧૩.૩ મજકુર જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.

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

૧૩.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ 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 સારૂ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મિલકતના 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 યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૮ મજકુર યુનિટનું વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૩.૯ મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે.

૧૩.૧૦ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન, મહેસુલ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૩.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામુ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૪) વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૪.૧ વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા મજકુર યુનિટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા મજકુર યુનિટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૪.૨ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને

નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયેદસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના પાર્કિંગ, કોમન 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 મજકુર યુનિટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામા આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હંરહંમેશ માટે માત્ર **"વૃંદા સ્કવેર-૧"** રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં.

૧૪.૫ મજકુર 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 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 ફેકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનિટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.૭ વેચાણ આપનાર અગર 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 રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮ મજકુર યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર યુનિટમાં વેચાણ લેનાર દ્રારા 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 દ્રારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૦ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્રારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતીનિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતી નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારાવધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્રારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારોવધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનિટની પરિસ્થિતી ની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫) વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટી/એસોસીએશનની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે

મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારે યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહીં. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સિવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર દ્રારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીંગ, તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને જો તેવું વેચાણ આપનાર દ્રારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહીં.

(૧૮) આ બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર દ્રારા 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 મંજુર કરીને દિન-૩૦ માં સહી-મત્તા 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 સહી-મત્તા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવું કૃત્ય સુધારવા સારૂ વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર દ્રારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ અંગેનું વેચાણ લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્રારા જમા કરવામાં આવેલ

રકમના ૧૦% (દસ ટકા) 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 મજકુર યનિટના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનિટ 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 બંન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.

(૨૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર 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 મંજુર રાખે છે.

(૨૨) જો આ બાનાખતના જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને 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 દ્રારા મજુકર યુનીટના કારપેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયા વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, 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 આધીનજો

મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ 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 બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધીકૃત વ્યકિતએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહી-મત્તા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધીકારી 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 અધીકૃત વ્યકિતએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની 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 પ્રમાણીત મારફતે રવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર :

નામ : **જય અંબે ડેવલોપર્સ** એ નામની ભાગીદારી પેઢી

સરનામું : **"વૃંદા સ્કવેર-૧", નારોલ, અમદાવાદ**

ઈ-મેઈલ : r@gmail.com

વેચાણ લેનાર :

નામ : ....

સરનામું : ....

ઈ-મેઈલ :

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 ગણાંશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

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

(૨૯) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી નો 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 પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધીકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાંશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાંશે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૫ (નારોલ) ના મણિનગર તાલુકાના મોજે નારોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૨૨૨/૪ ની ૬૬૭૭ ચો.મી. તેમજ સર્વે નંબર - ૨૨૨/૫ ની ૬૫૭૬ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૩૨૫૩ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર - ૬૨ (નારોલ-રાણીપુર) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - ૧૬/૧ ની ૬૩૭૭ ચો.મી. ઔધોગીક હેતુ

માટે બીનખેતી થયેલી જમીન તથા તેના ખુંટ ચારની વિગત :-

:: ખુંટચારની વિગત ::

પૂર્વ : ખુલ્લી જમીન

પશ્ચિમ : ૧૮ મીટરનો ટી.પી. રોડ

ઉત્તર : રીઝર્વેશન

દક્ષિણ : ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧/૩

પરિશિષ્ટ-૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

પાણીની સુવિધા તથા અન્ય કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મીલકત.

પરિશિષ્ટ-૩

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૫ (નારોલ) ના મણિનગર તાલુકાના મોજે નારોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર - **૨૨૨/૪** ની **૬૬૭૭** ચો.મી. તેમજ સર્વે નંબર - **૨૨૨/૫** ની **૬૫૭૬** ચો.મી. મળી કુલ્લે **૧૩૨૫૩** ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર - **૬૨** (નારોલ-રાણીપુર) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર - **૧૬/૧** ની **૬૩૭૭** ચો.મી. ઔધોગીક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"વૃંદા સ્કવેર-૧"** તરીકે ઓળખાતી યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ શેડ નંબર : **......** વાળી બાંધકામ સહીતની મિલકત જે આશરે **..........** ચો.મી. પ્લોટ એરીયા અને **........** ચો.મી. (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ, લાગુ કોમન માર્જીનની વણવહેંચાયેલ જમીન સહીત) મળી કુલ્લે **........** ચો.મી. જમીન અને તેમાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબની સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ **........** ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને માળીયુ **..........** ચો.મી. મળી કુલ્લે **........** ચો.મી. કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔધોગીક હેતુના બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર ઔધોગીક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત :-

:: ખુંટચારની વિગત ::

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફલોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

એનેક્ષર-સી

સ્પેશીફીકેશન

બાંધકામ	:	લોડ બેરીંગ તથા ફ્રેમસ્ટ્રકચર
ફલોરીંગ	:	માળીયામાં સીરામીક ટાઈલ્સ ફલોરીંગ
બારી અને શટર્સ	:	એમ.એસ.રોલીંગ શટર્સ અને લોખંડની બારી
દિવાલો	:	ઈંટોની
શૌચાલય	:	ઈન્ડીયન સ્ટાઈલ ટબ
વિજળી કરણ	:	ઔધોગીક પાવર ૫ એચ.પી. વોલ્ટ

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંન્ને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બંન્ને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેકટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા. મી માહે સને ૨૦૨ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે .... મતુ, અત્રે ....શાખ.

એકતરફવાળા/વેચાણ આપનાર :-	**સાક્ષી :-**
જય અંબે ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ પર્સન	
(૧)..................................... (લક્ષ્મણભાઈ પોપટભાઈ પટેલ)	(૧)..............................
(૧)..................................... (સુમનભાઈ ગોરધનભાઈ પાનસુરીયા)	(૨)..............................