<u>બાનાખતનો કરાર</u>

<u>(કબજા સીવાય)</u>

<u>એકતરફવાળા</u> :– કેસર બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની

વેચાણ આપનાર રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :– બી/૩, રોયલ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ, કઠવાડા સીંગરવા રોડ, કઠવાડા જી.આઈ.ડી.સી. ની પાછળ, ગામ. કઠવાડા, તા.દશક્રોઈ, જી. અમદાવાદનાં.

PAN NO. AAVFK 4935D

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર ....

મુકેશભાઈ બાબુભાઈ સરધારા

(ADHAR CARD NO. 4036 6691 2244)

"જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં અમો એકતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર યાને પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ મુખત્યારો તથા અન્ય તમામ હકકદારોનો સમાવેશ થાય છે."

<u>**બીજીતરફવાળા**</u> **:– ....**

વેચાણ લેનાર PAN NO………………

(ADHAR CARD NO. ....)

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર/ઘરકામ, રહે. ...., અમદાવાદનાં.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં બીજીતરફવાળા અને અગર/વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા એલોટીનો તથા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

(એ) જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨(નિકોલ)નાં તાલુકા દશક્રોઈનાં મોજે **ભુવાલડી** ગામની સીમનાં રેવન્યુ **બ્લોક/સર્વે નં. ૮૦૧(જુના બ્લોક/સર્વે નં. ૭૩૯)** ની ૧૭૫૭૫ ચો.મીટર પૈકી વાળી જમીનનો **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩૧** માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫/૨/૨** ની ૫૫૭૬ ચો.મી. વાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બિનખેતી થયેલી જમીન કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં પરિશીષ્ટ–૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે આ બાનાખત કરારમાં **"મજકુર જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સઘળી જમીન રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં. ૮૦૧(જુના બ્લોક/સર્વે નં. ૭૩૯) ની ૧૭૫૭૫ ચો.મીટર પૈકી વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩૧ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫/૨/૨ ની ૫૫૭૬ ચો.મી. વાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બિનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટર, અમદાવાદનાં તા.૧૭/૧૨/૨૦૧૯ નાં રોજનાં હુકમ નં. ૨૪૧૧/૦૭/૦૬/૦૧૫/૨૦૧૯ નાં રોજ મળેલ છે. જે અંગેની બીનખેતીની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૭૪૨૬ થી તા.૧૭/૧૨/૨૦૧૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલ છે.

(સી) મજકુર સઘળી જમીન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ– ૧૨(નિકોલ)નાં તાલુકા દશક્રોઈનાં મોજે ભુવાલડી ગામની સીમનાં રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં. ૮૦૧(જુના બ્લોક/સર્વે નં. ૭૩૯) ની ૧૭૫૭૫ ચો.મીટર પૈકી વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩૧ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫/૨/૨ ની ૫૫૭૬ ચો.મી. વાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બિનખેતી થયેલી જમીન મુળ (૧) દિલીપભાઈ ભીખાભાઈ (૨) કિરીટભાઈ ભીખાભાઈ (૩) વિજયભાઈ ભીખાભાઈ (૪) હંસાબેન જગદીશભાઈની વિધવા પત્ની (૫) ભદ્રેશભાઈ જગદીશભાઈ (૬) જીગ્નેશભાઈ જગદીશભાઈ વિગેરેની આવેલ અને તેઓની પાસેથી સદર જમીન અમો વેચાણ આપનાર કેસર બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૨૧/૦૩/૨૦૨૦ નાં રોજનાં અમદાવાદ–૧૨ (નિકોલ)નાં મે. સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૫૬૭૭ થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની વેચાણની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૭૪૯૮ થી તા.૨૨/૦૬/૨૦૨૦ નાં રોજ કરવામાં આવેલ છે.

(ડી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે **"મહાદેવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ"** નામની ઔધોગીક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે–આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન અર્થે અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી(ઔડા)માં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા સદરહુ યોજના **બ્લોક– એ, બી તથા સી** નાં ઔધોગીક શેડોની યોજનાનાં નકશા તા.૦૬/૧૧/૨૦૨૦ નાં રોજ મંજુર કરેલ છે(જેને હવે પછી **"મંજુર થયેલ પ્લાન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ ઔધીગીક શેડોનુ બાંધકામ કરવા માટેની **બ્લોક– એ, બી તથા સી** ની રજાચિટ્ઠી નં.1445529/07/2020/358(IFP NO. JSK/IFP/7/2020/0059) તા.૦૬/૧૧/૨૦૨૦ નાં રોજ આપવામાં આવેલ છે. (જેને હવે પછી **"રજાચિટ્ઠી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે)

(ઈ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં ઔધોગીક ૩ બ્લોકોનો વિકાસ કરવાનુ નકકી કરેલ છે જે કુલ મળીને **૪૮** શેડોનું બાંધકામ કરવાનાં છે.

(એફ) અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી

જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને વિકાસ કરવાનો, મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(જી) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં ઔધીગીક શેડ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાનાં અનુસંઘાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનાં બ્લોક નં. ...... નાં **શેડ નં**.......... જે આશરે .... **ચો.મી.** (રોડ, રસ્તા વિગેરેનાં વરાડે પડતા હિસ્સાની વગર વહેચાયેલ જમીન સહિત) જમીન અને તેમાં અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી(ઔડા) એ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ .... **ચો.મી.** ગ્રાઉન્ડ ફલોર કારપેટ એરીયા અને માળીયુ .... **ચો.મી.** મળીને કુલ .... **ચો.મી.** નાં ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔધીગીક હેતુનાં બાંધકામવાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં **"મજકુર યુનિટ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેમજ મજકુર યુનિટનાં હકકો સહીત તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **એનેક્ષર–એ** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેચાયેલા હકકો સહિતની સઘળી મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

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

– મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સયુકત રીતે **"મજકુર મીલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનુ વર્ણન આ સાથેનાં **પરીશીષ્ટ–૨** માં દર્શાવેલ છે.

– મજકુર યુનીટની આંતરિક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, ઓપન માર્જીન એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એચ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ અને કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેશીફીકેશન, ડિઝાઈન કે જે એકતરફવાળાનાં અધિકૃત આર્કીટેકટ મે. વી.સી.કંટારીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનનાં ટાઈટલ ડીલ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ **(મજકુર એકટ)** તથા ધ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ **(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)** જનરલ 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 સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(આઈ) મજકુર યુનીટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી(ઔડા) અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને બિલ્ડીંગ યુઝ(બી.યુ.) પરમીશન લેવાનું રહેશે ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધીન બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારની તરફેણમાં મજુકર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(જે) અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસનાં કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એકટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતા એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સ જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી**(રેરા)** સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી નં. પીઆર/જીજે/અમદાવાદ/......./......./............/.......... તા..../..../૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાવેલ છે.

(કે) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી **રૂા............/– અંકે રૂપિયા .... પુરા** વેચાણ આપનારને બુકીંગ/બાના પેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એકટની કલમ ૧૩ ની જોગવાઈ

મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજુકર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

(એલ) અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતનાં વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલી માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને **રૂા................/– અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

<u>શરતો</u> :–

(૧) મજકુર યોજનાનાં મંજુર થયેલ પ્લાન, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા જુદા બ્લોકોમાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા ૪૮ શેડો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મીલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા વધારા કરવા પાત્ર હોઈ તો તે વેચાણ આપનારે કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો મજકુર મીલકત સહિતનાં બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા વધારા કરવા પાત્ર હોઈ તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારની લેખીત સંમતિથી કરવાનાં છે અને રહેશે.

(૧–એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં ઔધોગીક શેડો પૈકી **બ્લોક નં. ......** નાં **શેડ નં...........** જે આશરે .... **ચો.મી.** (રોડ, રસ્તા વિગેરેનાં વરાડે પડતા હિસ્સાની વગર વહેચાયેલ જમીન સહિત) જમીન અને તેમાં અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી(ઔડા) એ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ .... **ચો.મી.** ગ્રાઉન્ડ ફલોર કારપેટ એરીયા અને માળીયુ .... **ચો.મી.** મળીને કુલ .... **ચો.મી.**નાં ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔધીગીક હેતુનાં બાંધકામવાળી મીલકત તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝનાં વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હકકોની કિંમત મળીને કુલ **રૂા.........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧–બી) મજકુર મીલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ૩૦% (ત્રીસ) રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં 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 આપવાનાં રહેશે.

રકમ	**ચેક નંબર**	**તારીખ**	**બેંકનું નામ**	**શાખા**
રૂા......				
રૂા......				
બુકીંગ વખતે ચુકવેલ રકમની વિગત				
બાનાપેટે ચુકવેલ રકમની વિગત				

....

રૂા.........../– અંકે રૂપીયા .... પુરા.

(૧–સી) મજકુર મીલકત કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

વિગત

૩૦% કુલ વેચાણ અવેજનાં વધુમાં વધુ ત્રીસ ટકા જેટલી રકમ સદરહુ મિલકતનો કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૪૫% કુલ વેચાણ અવેજનાં પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ સદરહું મિલકતના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૭૦% કુલ વેચાણ અવેજનાં સીંતેર ટકા જેટલી રકમ જમીન લેવલ સુધીના સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનુ બાંધકામ પાર્કીંગ થાય તે મુજબનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૭૫% કુલ વેચાણ અવેજનાં પંચોતેર ટકા જેટલી રકમ સેનીટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, વિગેરેનું તમામ માળ સુધીનુ બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.

૮૦% કુલ વેચાણ અવેજનાં એંસી ટકા જેટલી રકમ સદરહું યુનીટના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.

૮૫% કુલ વેચાણ અવેજનાં પંચ્યાસી ટકા જેટલી રકમ પ્લમ્બીંગ તથા બાહ્ય દિવાલો, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહીતના ધાબાનું કામ કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.

૯૫% કુલ વેચાણ અવેજનાં પંચાણુ ટકા જેટલી રકમ પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો, ગેટ, વિગેરે તમામ કામો પૂર્ણ થાય ત્યારે.

૧૦૦% કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો સદરહું મિલકત કબજો સોંપવા સમયે ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

<u>**અથવા**</u>

(૧–સી) મજકુર મીલકત કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને એકસરખા કુલ .... (........) માસિક હપ્તેથી ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

(૧–ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કીંમત લાગુ પડતા ટેક્ષ સીવાયની કીંમત એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ અવેજ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર લાગુ સમયના તમામ પ્રકારનાં જી.એસ.ટી. નો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ભોગવેલ છે.

(૧–ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિમંત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિમંત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ કે ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવાપાત્ર સુધારા વધારા કરતા તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીનાં તબકકામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧–એફ) મજકુર યુનીટનાં 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 એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં ૩%(ત્રણ ટકા) સુધીની વધ ઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને

કરવાની રહેશે અને બન્ને પક્ષકારો દ્રારા કાર્પેટ એરીયાની સયુકત રીતે ફેર માપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેર માપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટનાં નકકી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્રારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમનાં દિવસથી ગણાતા વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર) + ૨ વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન–૪૫ (પિસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તેવા વધારાનાં ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગે મુળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીનાં જે તે તબકકા દરમ્યાન આ કરારનાં વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧–જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારનાં વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ પેટે ચેકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા માટે કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાનાં અધિકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમા 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 દ્રારા મજકુર યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મીલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનુ પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતિ આપે છે.

(૨–૨) સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મેળવીને વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમાર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તેમજ વેચાણ લેનારે આ કરારનાં વેચાણ આપનારને બાંધકામનાં સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા–૧ (સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)

(૩) મજકુર યોજના અંગે એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ૫૫૧૬ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયત્રંણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને વિકાસ નિયત્રણ વિનિયમનાં મજકુર યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૨૧૩૫.૪૧ ચો.મી. નાં એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે મજકુર યોજનાની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૩૮૦.૫૯ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. જાહેર કરેલ છે અને તે રીતે એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર કર્યુ છે. મજકુર યોજનામાં એકતરફવાળાએ, મજકુર યોજનાની જમીન પર તેમને મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને એકતરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાનાં છે અને મજકુર યોજનાની શેડો/યુનીટોનું વેચાણ કરવાનાં છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નાં ઉપયોગ ભવિષ્યમાં રેરા કાયદાનાં કલોઝ–૧૪(૨) મુજબ ૨/૩ સભ્યોની બહુમતી મેળવી કરવાનો છે, તેમજ પાસ થયેલા પ્લાનમાં દર્શાવેલ બ્લોકો પૈકી જે બ્લોકની બી.યુ. પરમીશન મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારે તે બ્લોક અંગેની વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર હશે તો તેના હક સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીનાં રહેશે જે હકીકત એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે એવી સમજનાં આધારે મજકુર મીલકત ખરીદવા બીજીતરફવાળા સંમત થયા છે.

સદર યોજનાનુ બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી) આવ્યા પછી એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઉપર પ્રમોટરનો કોઈ હકક, હિસ્સો રહેશે નહી.

(૪.૧) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પૂર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધીન મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર

યુનીટનો કબજો સોપવામાં થયેલ વિલંબથી જયા સુધી કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યા સુધીનાં સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમ ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર) + ૨ મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર) + ૨ મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

(૪.૨) વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારની ચુકવવાપાત્ર વરાડે રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર 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 લેવાનાં હકકો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને દિન–૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ લેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટ્ર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ–મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન–૧૫ સુધીમાં સુધારી શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પૂર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકાશે.

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કાઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે પૈકી ૧૦%(દસ) રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી

બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન–૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૫) મજકુર યુનીટનાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર કોમ એમેનીટીઝની વિગતો **એનેક્ષર–એ** અને સ્પેસીફીકેશનની વિગતો **એનેક્ષર–બી** માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૫ સુધીમાં સોપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયત્રંણની બહારનાં સંજોગો સિવાયનાં કારણે મજકુર યુનીટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનારને દ્વારા 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 ત્યા સુધી પેરા–૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબનાં વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર યુનીટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પૂર્ણ 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 સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

– જો કોઈ યુધ્ધ, સમાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી તેમજ માનવ સર્જીત આફતોને કારણે,

– કેન્દ્ર, રાજય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામુ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,

– મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાળ થવાથી,

(૭.૧) કબજો સોપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી

વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અંગેની બાનાખતનાં કરારમાં નકકી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની

ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર દ્વારા ઔડા(અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી) અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતા પત્રથી માસ–૩(ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે–તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બન્ને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાંહેધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ માટેનાં વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નકકી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી દિન–૭ માં, સુધીમાં વેચાણ લેનારને લેખિત જાણ કરી આપી શકશે.

(૭.૨) મજકુર યુનીટના કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન–૧૫ સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૩.) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા–૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરીપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતા વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૪) મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેના બિલ્ડીંગનાં બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવતામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક

જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારે જયાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે એ જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધિન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કરાણે, કુદરતી આફતનાં કરાણે, કારીગરની ખામીનાં કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભુલનાં કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુરી કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૭.૫) મજકુર યુનીટનાં વેચાણ લેનાર આ કરારથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી મજકુર યુનીટનાં વપરાશ–ઉપયોગ બાબતે ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યુનીટને કે તેમના આંશીક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી, શટર, ચકલા વિગેરેનાં અયોગ્ય અને બિન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનીટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા–કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલનાં કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે.

(૮) મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર ઔધોગિક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે અને સદરહુ પ્લાનમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.

(૯) મજકુર યોજનાનાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી માટે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં 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 માટે

જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કાંઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્રારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન–૭(સાત) સુધીમાં પરીપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી–સિકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા માટે કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્રારા સુચવવામાં આવે તે મુજબનાં સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્રારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) વેચાણ આપનાર દ્રારા મજકુર યુનીટનો કબજો સોંપી દીધાનાં સમયથી મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા હકક અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વીજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કર્લાક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓ મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી દ્રારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનાર દ્રારા ચુકવેલા ડિપોઝીટની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબનાં ખર્ચ કરવાનાં 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 યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૧) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે મજકુર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો

તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, 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 લેનાર મજકુર યુનીટનાં ધોરણે વરાડે પડતી અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહી.

(૧૨) તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હકકો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતા જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સોસાયટીનાં નામે ભાડાપટ્ટે સોપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી

૧૩.૧ આ કરારનાં વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબને ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તેમના એકવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને એ રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

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

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

૧૩.૪ મજકુર જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉનાં અદાલતી 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 મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી

હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રકીયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે પણ કાયદેસરની પ્રકીયા કરીને મેળવવાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપનાર મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ કાયદા, જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.

૧૩.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા માટે વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે એન મજકુર મીલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકસાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબનાં મજકુર યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનીટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતનાં કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલા નથી.

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

૧૩.૯ મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ફાળાની રકમ તથા તેમાથી થયેલ ખર્ચ સહિતનાં હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૩.૧૦ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવે અગર મજકુર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાનાં સંર્દભમાં મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટ ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ, પ્રિમીયમ, દંડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

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

(૧૪) વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબનાં સભ્યો તથા મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૪.૧ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો કબજો સોપવામાં 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 નુકસાન થાય તે મુજબનાં કોઈપણ જાતનાં સુધારા વધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાનાં નથી તેમજ કાયદેસરનાં જે કોઈપણ સુધારા વધારા મજુકર યુનીટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમત કે અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૪.૨ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્યભાગને નુકસાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતિને નુકસાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના શટર, કોમન રોડ, કોમન પ્લોટ, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ ને અગર અન્ય યુનીટોને નુકસાન ન થાય તે રીતે લાવવા લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકસાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં આંતરીક અને બાહ્યભાગોમાં અગર આરસીસી, બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકસાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી તે મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર મજકુર યુનીટમાં કરવામાં આવેલ નળ–ગટર–પાણીના જોડાણો કે વીજળીનાં જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સુચના/ સંમતિ વગર ફેરફારો કરવા કરાવવાનાં નથી. તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકસાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર **"મહાદેવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ"** રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહી.

૧૪.૫ મજકુર યોજનાનાં વીમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રીમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવુ કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા કરાવવાની નથી તેમ છતા જો તેવુ કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાનાં ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૪.૬ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્યા માટે સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનીટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોપવાનો 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 સ્થાનિક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડિપોઝીટની રકમો તેમજ માસીક વહીવટ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮ મજકુર યુનીટનાં સ્થાનીક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર યુનીટનાં 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 જયાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતમાં કરારનાં લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર યુનીટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોપી શકશે નહી.

૧૪.૧૦ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નીતિનિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નીતિનિયમોમાં સર્વસંમતિથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે

અગર વખતો વખતનાં કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારનાં વેચાણ આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટની પરિસ્થિતીની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનીટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫) વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાની મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારની સ્થાનીક યોગ્ય બેકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબનાં ખર્ચ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનીટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હકકો સિવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જયા સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાનાં ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

(૧૭) આ બાનાખતનાં કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજુકર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચોર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવું વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારનાં બાનાખત કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હીત તથા હકકોને અસર કરશે નહી.

(૧૮) આ બાનાખત કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોપવામાં આવશે તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જયાં સુધી આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ

ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુર કરીને દિન–૩૦ માં સહી મતા 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 નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન–૩૦(ત્રીસ) માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવુ કૃત્ય સુધારવા માટે વેચાણ લેનારે દિન–૧૫(પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ અંગેની વેચાણ લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબનાં કસુરનાં કરાણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમનાં ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમા દર્શાવવામાં આવેલ પરિશીષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારનાં પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહાર માટે બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૈાલિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોય રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૦) આ બાનાખતનાં કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી સુધારો વધારો કરી શકશે.

(૨૧) આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજુકર યુનીટનાં વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબનાં સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો વખતનાં માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેના અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૨૨) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો રાજય/કેન્દ્ર સરકારનાં કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનુ ફલીત થયા તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બન્ને પક્ષકારો ને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ

મુજબનાં કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૨૩) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટનાં વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયામાં વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેચાયેલ હકક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનાર તે મુજબનાં વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૨૪) આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા માટે જો પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બન્ને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિનાઆનાકાનીએ કરી આપવાની રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બન્ને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદ નાં કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખત કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધિકૃત વ્યકિતએ પાવર ઓફ એર્ટની એ સહીમતા કરવાનાં રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતનાં કરારનો અમલ ગણવાનો રહેશે.

(૨૬) મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારનાં અધિકૃત વ્યકિતએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમયમર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે એન રહેશે.

(૨૭) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારનાં હેતુ માટે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે

સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારનાં અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૮) મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરારને આધીન આ બાનાખતનાં પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારોની બજવણી પક્ષકારોનાં નીચે મુજબનાં સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈ–મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર

નામ : **કેસર બિલ્ડકોન** એ નામની ભાગીદારી પેઢી

સરનામું : બી/૩, રોયલ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ, કઠવાડા સીંગરવા રોડ, કઠવાડા જી.આઈ.ડી.સી. ની પાછળ, ગામ. કઠવાડા, તા.દશક્રોઈ, જી. અમદાવાદનાં.

ઈ મેઈલ : ....@gmail.com

વેચાણ લેનાર

નામ :

સરનામું :

ઈ મેઈલ :

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબનાં વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખિત 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 અંતિમ વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

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

(૩૦) મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરાર તેમજ તબદીલીનાં દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબનાં અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૩૧) જો આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનુ નિરાકરણ બન્ને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતા જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીનાં સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

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

<u>પરિશિષ્ટ–૧</u>

<u>મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન</u>

જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨(નિકોલ)નાં તાલુકા દશક્રોઈનાં મોજે **ભુવાલડી** ગામની સીમનાં રેવન્યુ **બ્લોક/સર્વે નં. ૮૦૧ (જુના બ્લોક/સર્વે નં. ૭૩૯)** ની ૧૭૫૭૫ ચો.મીટર પૈકી વાળી જમીનનો **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩૧** માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫/૨/૨** ની ૫૫૭૬ ચો.મી. વાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બિનખેતી થયેલી જમીનનાં ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :– લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫/૩

પશ્ચિમે :– લાગુ ટી.પી. રોડ

ઉત્તરે :– લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫/૨/૧

દક્ષિણે :– લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫/૩

<u>પરિશિષ્ટ–૨</u>

<u>મજકુર મીલકતનું વર્ણન</u>

જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨(નિકોલ)નાં તાલુકા દશક્રોઈનાં મોજે **ભુવાલડી** ગામની સીમનાં રેવન્યુ **બ્લોક/સર્વે નં. ૮૦૧ (જુના બ્લોક/સર્વે નં. ૭૩૯)** ની ૧૭૫૭૫ ચો.મીટર પૈકી વાળી જમીનનો **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૩૧** માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫/૨/૨** ની

૫૫૭૬ ચો.મી. વાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બિનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ **"મહાદેવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ"** નામની યોજનામાં નીચે જણાવેલ મીલકતનાં ખુંટચારની વિગતઃ–

બ્લોક નંબર :–

શેડ નંબર :–

પ્લોટ એરીયા :– .... ચો.મી. (કોમન રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કિંગ વિગેરેની વગર વહેંચાયેલ જમીન સહિત)

કારપેટ એરીયા :– .... ચો.મી.

માળીયુ :– .... ચો.મી.

કુલ ક્ષેત્રફળ :– .... ચો.મી.

–: ખુંટચારની વિગતઃ–

પુર્વે :– લાગુ

પશ્ચિમે :– લાગુ

ઉત્તરે :– લાગુ

દક્ષિણે :– લાગુ

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત

<u>એનેક્ષર–એ</u>

<u>કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત</u>

સદર **"મહાદેવ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ"** નામની યોજનામાં આકર્ષક ગેટ, પાકા રોડ, સીકયુરીટી કેબીન, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ૨૪ કલાક પાણીની સગવડ વિગેરે સુવિધાઓ સહિતની વાપર ઉપયોગ કરવાનાં હકકો સહિતની મીલકત.

<u>એનેક્ષર–બી</u>

<u>સ્પેસીફીકેશન</u>

બાંધકામ :– ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

પ્લાસ્ટર :– અંદરની સાઈડ સીંગલકોટ છાંટ મારીને માલા પ્લાસ્ટર, બહારની સાઈડ ડબલ કોટ ટીપ્પણી પ્લાસ્ટર

બારી અને શટર :– એમ.એસ. રોલીંગ શટર અને એલ્યુમીનીયમ બારી

પાણી, ગટર :– ૨૪ કલાક પાણી મીટર સાથે તથા ઓપન/કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે.

વીજળીકરણ :– ઔધોગિક પાવર ૧૦ કિલો વોલ્ટ.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી શુદ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબદબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને, શહેર અમદાવાદમાં આજ રોજ કરેલ છે જે બન્ને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટસ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

સ્થળ :– અમદાવાદ તા.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

<u>વેચાણ આપનાર :–</u>

કેસર બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર.........

....

(મુકેશભાઈ બાબુભાઈ સરધારા) (સાક્ષી નં. ૧)

....

(સાક્ષી નં. ૨)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨(અ) મુજબનુ પરીશીષ્ટ

<u>વેચાણ આપનાર</u> :–
કેસર બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર.........

....
(મુકેશભાઈ બાબુભાઈ સરધારા)

<u>વેચાણ લેનાર</u> :–

....
(...)