

બાનાખતનો કરાર.
(કબજા સિવાય)

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા વટવાના મોજે વિંઝોલ ગામની સીમના ખાતા નંબર. ૧૩૮૮, બ્લોક/સર્વે નં. ૬૪૪/૧/૧ ની હે. આરે. ચો. મી. ૦.૨૨.૨૬, આકાર રૂ. ૩૮૬.૦૦ પૈસાવાળી જમીનનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નંબર. ૭૨ માં થતાં તેની રૂઈએ મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર. ૫૩/૧ ની ૧૩૩૬ ચો. મી. રહેણાંક તથા વાણીજ્યક હેતુ માટેની બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર આવેલ “.....” નામની યોજનામાંના મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ બ્લોક નંબર. નામાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર. ની બાંધકામવાળી મીલકતનો કબજા સિવાયનો બાનાખત કરાર.

એકતરફવાળા:-
વેચાણ આપનાર

મે. રાજસ્વ ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર એલએલપી
PAN NO. ABDFR0288D

એ નામની એલએલપી ભાગીદારી પેઢી કે જે ઠે. દુકાન નં. ૫,
જે. કે. પ્લાઝા, પટેલ ભુવન ચાર રસ્તા પાસે, મણીનગર,
અમદાવાદ. ૩૮૦ ૦૦૮ મુકામે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી
તેના ભાગીદારો,

(૧) કથીરીયા આનંદભાઈ હસમુખભાઈ

ઉ.આ.વ. પુષ્પવયના, ધર્મે-હીન્દુ, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી :- ૯, રાધેકીખા વીલા, ગોવિંદવાડી રોડ, ઈસનપુર
અમદાવાદ.

(૨) રાજેશ હરદાસભાઈ પટેલ

ઉ.આ.વ. પુષ્પવયના, ધર્મે-હીન્દુ, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી :- ૧૩/બી, સર્વોદય સોસાયટી, કલાબાગ પાછળ,
જવાહર ચોક, મણીનગર, અમદાવાદ.

(૩) સ્વરૂપ મહેન્દ્રભાઈ પટેલ

ઉ.આ.વ. પુષ્પવયના, ધર્મે-હીન્દુ, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી :- ૧૬, રાધેકીખા વીલા, ગોવિંદવાડી રોડ,
ઈસનપુર, અમદાવાદ.

(૪) કથીરીયા હસમુખભાઈ ભોળાભાઈ

ઉ.આ.વ. પુષ્પવયના, ધર્મે-હીન્દુ, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી :- ૯, રાધેકીખા વીલા, ગોવિંદવાડી રોડ, ઈસનપુર
અમદાવાદ.

(૫) દક્ષકુમાર સુરેશભાઈ પટેલ

ઉ.આ.વ. પુષ્પવયના, ધર્મે-હીન્દુ, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી :- ૫૨, હર્ષદ કોલોની, રાજલક્ષ્મી સોસાયટી
સામે, ઈન્ડીયા કોલોની, બાપુનગર, અમદાવાદ.

(૬) મનિષાબેન રાજેશભાઈ પટેલ

ઉ.આ.વ. પુષ્પવયના, ધર્મે-હીન્દુ, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી :- ૧૩/બી, સર્વોદય સોસાયટી, કલાબાગ પાછળ,
જવાહર ચોક, મણીનગર, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં અમો, એકતરફવાળા,
અગર અમો અગર વેચાણ આપનાર અગર લખી આપનાર એ
રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર
ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદાર તેમજ
તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ
થયેલો ગણાશે.

બીજીતરફવાળા:--

વેચાણ લેનાર

PAN NO.

AADHAR NO-.....

ઉ.આ.વ.પુખ્તવયના, ધર્મે-હીન્દુ, ધંધો-

રહેવાસી :--

અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં તમો, બીજીતરફવાળા, અગર તમો અગર વેચાણ લેનાર અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો બીજીતરફવાળાનો તેમજ તમારા વંશ, વાલી, વારસોનો તેમજ તમારા વતી હકક ધરાવનાર એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એટર્નીઓ, સક્સેસરો, વિગેરે ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

જત, અમો લખી આપનાર, તમો લખાવી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ કે,

(એ) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા વટવાના મોજે વિંઝોલ ગામની સીમના ખાતા નંબર. ૧૩૮૮, પ્લોક/સર્વે નં. ૬૪૪/૧/૧ ની હે.આરે. ચો.મી. ૦.૨૨.૨૬, આકાર રૂ. ૩૮૬.૦૦ પૈસાવાળી જમીનનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નંબર. ૭૨ માં થતાં તેની રૂઈએ મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર. ૫૩/૧ ની ૧૩૩૬ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજ્યક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “મજકુર સધળી જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સધળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સધળી જમીન સંબંધી બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ નંબર. ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/ એસ.આર-૧૭૫/૨૦૧૧, તારીખ. ૨૦-૩-૨૦૧૨ થી આપવામાં આવેલ છે.

(સી) મજકુર સધળી જમીનના માલીક પરબતભાઈ ધરમશીભાઈ પટેલ તથા અન્ય સહમાલીકોની આવેલી અને અને તેઓની પાસેથી સદર જમીન કથીરીયા હસમુખભાઈ ભોળાભાઈ, કથીરીયા આનંદભાઈ હસમુખભાઈ તથા પટેલ સ્વરૂપ મહેન્દ્રભાઈ એ વેચાણ રાખેલ અને જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી રૂબરૂ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૧૮૦, તા. ૧-૫-૨૦૧૬ ના રોજથી નોંધવામાં આવેલ અને તે રીતે મજકુર સધળી જમીનના માલીક કથીરીયા હસમુખભાઈ ભોળાભાઈ, કથીરીયા આનંદભાઈ હસમુખભાઈ તથા પટેલ સ્વરૂપ મહેન્દ્રભાઈ બનેલા.

(ડી) ત્યારબાદ મજકુર સધળી જમીનના માલીક કથીરીયા હસમુખભાઈ ભોળાભાઈ, કથીરીયા આનંદભાઈ હસમુખભાઈ તથા પટેલ સ્વરૂપ મહેન્દ્રભાઈ નાઓની પાસેથી સદર જમીન અમો વેચાણ આપનારએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી તરફેણમાં કરાવી લઈ તે વેચાણ દસ્તાવેજ તા. ૧-૭-૨૦૨૧ ના રોજ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર. ૮૮૬૮ થી નોંધવામાં આવેલ તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર માલીક કબજેદાર અને મુખત્યાર આવેલ અને બનેલ જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર. ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર. ૮૪૮૦ થી તારીખ.....નારોજ પાડવામાં આવેલ.

(ઈ) મજકુર સધળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે “ ” નામની રહેણાંક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા સદરહુ યોજનાના બ્લોક નં. ના રહેણાંક હેતુ માટેના નકશા તા.....ના રોજ મંજૂર કરેલ છે (જેને હવે પછી “ મંજૂર થયેલ પ્લાન “ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંકનું બાંધકામ કરવા સાડની બ્લોક નંબર..... ના કેસ નંબર. (૧) થી તેમજ રજાયીટી નંબર. તા..... ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. (જેને હવે પછી “ રજાયીટી “ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) આ બાનાખતના કરાર સાડ જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજાયીટીની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી બીડેલ છે.

(ઈ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજૂર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં કુલ-૫૬ બીલ્ડીંગનો વિકાસ કરવાનું નક્કી કરેલ

(૫)

છે જે બ્લોક ના ભોંયતળીયા ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળથી સાત માળ સુધી રહેણાંક લાયક કુલ-૫૬ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાના છે.

(એફ) અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુસંગિક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(જી) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનીટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચા વિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર “ “ નામની યોજનાના બ્લોક-... નામાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર..... નીચો.મીટર કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ ચો.મી. વોશ એરીયા સહીતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “ મજકુર યુનીટ “ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેના ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે પરીશીષ્ટ-બી માં દર્શાવેલી છે તે મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલચો. મી. જમીન ના હકકો સહીત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ 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 પરીશીષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.

(૬)

- મજકુર યુનીટની આંતરિક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, ઓપન માઈન એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજિત દિવાલો કારપેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એચ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઢિએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજૂર થયેલા પ્લાન, રજાચીટ્ટી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કિટેક્ટ પ્રિયંકા એ. પંચાલ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજૂરીઓ 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 તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલી છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(આઈ) મજકુર યુનીટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદા માં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન પૂર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બીલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બીલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને વેચાણ લેનારની સંમતીથી મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(જે) અને તે રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમિયાન મજકુર એક્ટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈને આધીન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક-----

તા.-----ના રોજનો છે જે નોંધણીનું સર્ટીફિકેટ એનેક્સર-બી થી દર્શાવેલ છે.

(કે) બીજીતરફવાલા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂ.....અંકે રૂપીયા પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/ બાનાપેટે ચુકવી આપેલા છે તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર ધ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલી હોઈ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

(એલ) એકતરફવાલા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલી માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂ.....અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલો છે.

:- શ ર તો :-

(૧) મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલા પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશન આનુસંગીક જુદા જુદા બીલ્ડીંગ પૈકી બ્લોક-ફ્લેટમાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા ભોંયતળીયા ઉપર પાર્કીંગ તથા પ્રથમ માળથી સાત માળ ઉપર કુલ-૫૬ યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મીલકત સહીતના 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 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) એકતરફવાલા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનીટ પૈકી મજકુર યુનીટનાચો.મી. કારપેટ એરીયા તેમજ મજકુર યુનીટના ચો.મી. વોશ એરીયા તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની ચો.મી. જમીન તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનેટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો તથા હોલોપ્લીનથ અને બેઝમેન્ટ પાર્કીંગના સહીયારા ઉપયોગ તથા વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકોની કીંમત મજકુર યુનીટની કીંમત મળી કુલ રૂ.....અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧-બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે / આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ૧૦ % (દસ) રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાલા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલી છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલી છે જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે.

રકમ	ચેક નંબર.	તારીખ	બેંકનું નામ	શાખા
-----	-----------	-------	-------------	------

૩.

(૧-સી) વેચાણ લેનારે આ કરાર કરતાં પહેલા રૂ..... અંકે રૂપીયાપુરા (કુલ રકમના ૧૦ % રકમ થી વધારે નહીં) એડવાન્સ પેમેન્ટ અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને આથી કબુલ થાય છે કે, પ્રમોટરને બાકીની રકમ રૂ.....અંકે રૂપીયાપુરા નીચે પ્રમાણે ચુકવી આપશે.

(i) રકમ રૂ.....અંકે રૂપીયા (કુલ રકમના ૩૦ % થી વધારે નહીં) જે રકમ પ્રમોટરને એગ્રીમેન્ટ પછી ચુકવવાની છે.

(ii) રકમ રૂ.....અંકે રૂપીયાપુરા (કુલ રકમના ૪૫ % થી વધારે નહીં) યુનીટના પ્લીનથ લેવલ પુરૂ થયે અથવા જે વીંગ (શાખા) માં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે.

(iii) રકમ રૂ.....અંકે રૂપીયાપુરા (કુલ રકમના ૭૦ % થી વધારે નહીં) પ્રમોટરને સ્લેબ પુરૂ થયા પછી જે બીલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે.

(iv) રકમ રૂ.....અંકે રૂપીયાપુરા (કુલ રકમના ૭૫ % થી વધારે નહીં) પ્રમોટરને દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા, બારીઓ પુરૂ કરે.

(v) રકમ રૂ.....અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ રકમના ૮૦ % થી વધારે નહીં) પ્રમોટરને સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, સ્ટેર કેશ, લીફ્ટ, લોબીઝ ઉપરના માળ સુધીની પુર્ણ કરે.

(vi) રકમ રૂ.....અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ રકમના ૮૫ % થી વધારે નહીં) પ્રમોટરને બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ, વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું, યુનિટ અથવા વીંગ(શાખા) નું પુર્ણ થયેથી.

(vii) રકમ રૂ.અંકે રૂપીયા પુરા (કુલ રકમના ૮૫ % થી વધારે નહીં) પ્રમોટરને લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્ઝ, બાજુની જગ્યા લીધી હોય તો તેની બાકી રકમ અથવા કરારમાં જણાવેલું હોય તે વીંગ(શાખા) માં આવેલી છે તે.

(viii) બેલેન્સની રકમ રૂ.જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ/યુનિટનું પઝેશન સોંપવામાં આવે ત્યારે રહેઠાણનું સર્ટીફિકેટ અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળેથી.

(૧-ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવા પાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ચુકવવાની છે.

(૧-ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કીંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કીંમત છે. સિવાય કે સક્ષમ અધીકારી ધ્વારા અગર સ્થાનીક કચેરી અગર સરકારશ્રી ધ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા, વિગેરેમાં સુધારા-વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જસમાં કરવા પાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં તે અગાઉ અંગેના જરૂરી પરીપત્રો, 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) મીલકતનું બાંધકામ પુરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ ધ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કારપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલા આખરી કારપેટ એરીયાને પુષ્ટિ આપશે પરંતુ કારપેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. વેચાણ

આપનાર ધ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કારપેટ એરિયામાં થયેલો ધટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, વેચાણ આપનારને વેચાણ લેનાર એ ચુકવેલા વધુ નાણાં, વેચાણ લેનારએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી **MCLR+2 %** ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, વેચાણ આપનાર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, વેચાણ લેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો ચો.મી. દીઠસમાન દરે કરવાની 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 સારૂ કરવા પાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્સની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધીકાર 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 ધ્વારા મજકુર યોજના મંજુર થાય તે દરમિયાન 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 મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતિ 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 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 હમેથી ઉપર પેરા.નં. ૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)

(૩) વધુમાં લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૩૫૮૬.૨૪ ચો.મી. છે અને લખી આપનારએ પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહન એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે અને ૩૫૮૬.૨૪ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનાની જમીન પર ૩૫૮૬.૨૪ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને લખી આપનાર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને યુનીટોનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર લખી આપનારની માલિકીની જ રહેશે એવી સમજના આધારે લખાવી લેનાર ઉક્ત યુનીટ ખરીદવા સંમત છે.

(૪.૧) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતની 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 આવેલ 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 સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના એમસીએલઆર+૨ % મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવીજ રીતે જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમ ની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના એમસીએલઆર+૨% મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

(૪.૨) વેચાણ લેનાર ધ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવા પાત્ર ટેક્સ, વેરા, ચાર્જિસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવા પાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર ધ્વારા સળંગ માસીક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા. નંબર. 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 દીન-૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનાર ધ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ. ડી. મારફતે તેમજ ઈ-મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દીન-૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમય મર્યાદા પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકશે.

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

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

(૬) મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ તારીખ. ૩૧-૧૨-૨૦૨૬ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનીટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા. નંબર. 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, ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જિત આફતોને કારણે,
- કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકાર ધ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં 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 ધ્વારા મજકુર મીલકત અંગેની આ બાનાખતમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વગેરે 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 સારૂના વહીવટી ખર્ચની 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 મળેથી દીન-૧૫ સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર તરફથી જાણ કર્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરીપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવા પાત્ર 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 છતાં વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી 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 મજકુર યુનીટ અગર તેના બીલ્ડીંગના ફક્ત સ્ટ્રક્ચરર બાંધકામ માં કોઈ ક્ષતિ 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 સ્વખર્ચે તેવી ખામીનો સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીનો સુધરવી શક્ય ન હોય તો એકબીજાની અનુકૂળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

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

(૭.૫) મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર આ કરારથી કુલ સંપૂર્ણ માલીક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી મજકુર યુનીટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યુનીટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકસાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડતભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફ્ટનો યોગ્ય ઉંમરના અને જાણકાર વ્યક્તિ સિવાયનાઓના અણઆવડત ભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સંભાવ છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનીટનો અને કોમન સુવિધાઓનો 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 મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ સારૂ કરવાનો છે અને રહેશે અને મજકુર બીલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ બેઝમેન્ટ તથા ભોંયતળીયાના પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ કરવાનો રહેશે. મજકુર યોજનામાં પ્રમોટર ધ્વારા વેચાણ લેનારને સ્વતંત્ર રીતે ગેરેજ/પાર્કિંગની જગ્યા એલોટ કરવામાં આવેલી નથી.

(૯) મજકુર યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ લેનારાઓ સાથે મળી કોઈ એશોસિએશન 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 સહીતની યાદી, પેટા નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દીન-૭ (સાત) સુધીમાં પરીપુર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સિક્કા 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 અધીકૃત કચેરી ધ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા-વધારા પેટા નિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર ધ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો મેળવી લીધાની સમયથી મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જિસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી ધ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે જમા કરાવેલ 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.

(૧૬)

(૧૦) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવા પાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૧) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/ એશોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા નિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધીકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કાંઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસિટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવાના ખર્ચ તથા ચાર્જસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહીં.

(૧૨) તેમજ મજકુર જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હકકો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા પાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફીની રકમ જે ભરવા પાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી.

૧૩.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ્સ 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 સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

૧૩.૨ મજકુર યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સક્ષમ કચેરી/અધીકારી પાસેથી મેળવવા પાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે.

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

૧૩.૪ મજકુર જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદ્દમા હાલમાં જારી નથી.

૧૩.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગીઓ, 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 મીલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકસાન 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 વિકાસદાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલા નથી.

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

૧૩.૯ મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુસંગિક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડીપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતના હીસાબો 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 બેમાંથી જે પ્રથમ

થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવા પાત્ર 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 સ્થાનીક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર ધ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલી નથી અગર મળેલી નથી.

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

૧૪.૧ વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ નો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટની સાર-સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકસાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા-વધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા-વધારા મજકુર યુનીટમાં કરવા પાત્ર 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 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 દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસિલીટીઝને અગર અન્ય યુનીટોને નુકસાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરીણામો, નુકસાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી.બીમ, સીલીંગ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બીલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકસાન 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 વિજળીના જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધીકારીની લેખીત સુચના/ સંમતિ વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ મુજબનુ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરીણામો, નુકસાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર “.....” રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં.

૧૪.૫ મજકુર યોજનાના વીમાની 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 ધ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવા પાત્ર 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 વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દીન-૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સોસાયટીની ઓફીસમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસીક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮ મજકુર યુનીટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવા પાત્ર, ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા 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 ચુકવવા પાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ધ્વારા અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહીત મજકુર યુનીટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન, તબદીલ કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૦ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારા ધોરણ, નિતી-નિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતી નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા-વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત ધ્વારા 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 યુનીટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારા વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારી ઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટની પરીસ્થિતિની 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 યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારને સ્થાનિક 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 યુનીટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહીં તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકક સીવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી વેચાણ

આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ, લોબી, બેઝમેન્ટ, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ની તેની માલિકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

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

(૧૮) આ બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર ધ્વારા 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 માં સહીમતા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહીં. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દીન-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહીમતા 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 લેખીત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા 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 ધ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

(૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરીશીષ્ટ, એનેક્સર 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, પત્ર વ્યવહાર, 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 શકાશે.

(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 બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજૂર રાખે છે.

(૨૨) જો આ બાનાખતના જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના 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 તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૨૩) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યુનીટના કારપેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયા વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૨૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન મજકુર યુનીટના વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારું જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો, વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારી 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 વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા 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 વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમનની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરારના આધારે આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર :-

નામ :- મે. રાજસ્વ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એલએલપી
એ નામની એલએલપી ભાગીદારી પેઢી

સરનામું :-

ઈ-મેઈલ :-

વેચાણ લેનાર :-

નામ :-

સરનામું :-

ઈ-મેઈલ :-

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્ર વ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર ધ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્ર વ્યવહારની અંતિમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્ર વ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો મજકુર મીલકત એકથી વધુ વ્યક્તિ ધ્વારા રીતે ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તો વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્ર વ્યવહાર 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 ડ્યુટી તથા નોંધણી ફીનો 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 રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા 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 બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્રે શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરીશીષ્ટ-૧

મજકુર સધળી જમીનનું વર્ણન.

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા વટવાના મોજે વિંઝોલ ગામની સીમના ખાતા નંબર. ૧૩૮૮, બ્લોક/સર્વે નં. ૬૪૪/૧/૧ ની હે.આરે. ચો.મી. ૦.૨૨.૨૬, આકાર રૂ. ૩૮૬.૦૦ પૈસાવાળી જમીનનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નંબર. ૭૨ માં થતાં તેની રૂઈએ મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર. ૫૩/૧ ની ૧૩૩૬ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજ્યક હેતુ માટેની બીનખેતી થયેલ જમીન તથા તેના ખુંટ ચારની વિગત.

પુર્વે	:--	સર્વે નંબર. ૬૪૫ તથા ૬૩૮ ની જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:--	સર્વે નંબર. ૬૭૩ ની જમીન આવેલ છે.
ઉત્તરે	:--	સર્વે નંબર. ૬૪૦ ની જમીન આવેલ છે.
દક્ષિણે	:--	સર્વે નંબર. ૬૪૫ ની જમીન આવેલ છે.

પરીશીષ્ટ-૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત.

- આકર્ષક ગેટ તથા સીક્યુરીટી કેબીન.
- ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા.
- સ્ટ્રીટ લાઈટ.
- દરેક બ્લોકમાં લીફ્ટ.

પરીશીષ્ટ-એ

મજકુર મીલકતનું વર્ણન.

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા વટવાના મોજે વિંઝોલ ગામની સીમના ખાતા નંબર. ૧૩૯૯, બ્લોક/સર્વે નં. ૬૪૪/૧/૧ ની હે.આરે. ચો.મી. ૦.૨૨.૨૬, આકાર રૂ. ૩૮૬.૦૦ પૈસાવાળી જમીનનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નંબર. ૭૨ માં થતાં તેની રૂઈએ મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર. ૫૩/૧ ની ૧૩૩૬ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજ્યક હેતુ માટેની બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ “.....” નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત.

બ્લોક નંબર	:--
ફ્લેટ નંબર.	:--
માળ	:--
જમીનનો વ.વ.હિસ્સો	:--
કારપેટ ક્ષેત્રફળ	:--
વોશ એરીયા	:--
કુલ ક્ષેત્રફળ	:--

ખુંટ ચારની વિગત :---

પૂર્વે	:--
પશ્ચિમે	:--
ઉત્તરે	:--
દક્ષિણે	:--

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સધળી મીલકત.

પરીશીષ્ટ-બી.
મજકુર યુનીટના ફલોર પ્લાનની નકલ.
અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ.

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

એનેક્ષર-બી.

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી.

સ્પેસીફિકેશન.

ફલોરીંગ	---	વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ, પાર્કીંગમાં પેવર્ડ ટાઈલ્સ તથા દરેક બ્લોકના ધાબા ઉપર ચાઈના મોઝેક.
દરવાજા અને બારી	---	ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર તથા અન્ય ફલશ ડોર, બારી ફુલ્લી ગ્લાસ એલ્યુમીનીયમ સેક્શન ફ્રેમ સાથે.
પ્લાસ્ટર	---	બહારની તરફ ડબલ કોટ સેન્ડફેસ પ્લાસ્ટર એકેલીક વોટર પ્રુફ કલર સાથે તથા અંદરની તરફ ફીનીશ પ્લાસ્ટર તથા વોલ પુટ્ટી.
કીચન	---	ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સીક, બીમ બોટમ સુધી ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ.
ટોઈલેટ અને પ્લમ્બીંગ	---	વોલ ટાઈલ્સ બીમ બોટલ લેવલ, કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે.
ઈલેક્ટ્રીફિકેશન	---	સીંગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ આર્કીટેક્ટના પ્લાન મુજબ.
લીફ્ટ	---	દરેક બ્લોકમાં સારી કવોલીટીની લીફ્ટ.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી,

(૨૭)

સમજી, વિચારી, સમજી ને કરેલ છે જે પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર, વિગેરે તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજરોજ તા. , માહે. , સને. ૨૦૨૧ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે----- મતુ અત્રે-----શાખ

એકતરફવાળા/વેચાણ આપનાર.

સાક્ષી.

----- ૧-----

બીજીતરફવાળા/વેચાણ લેનાર.

----- ૨-----