કબજા વગરનું સાટાખત

સવંત ૨૦૭૩ ને .... ને વાર- ...., અંગ્રેજી તા. .... માહે .... સને ૨૦૧૭ ના રોજ.

પ્રથમ પક્ષકારઃ- ...., ઉ.આ.વ........, ધંધો- ...., રહેવાસી- ....ના ને આ કબજા વગરના સાટાખતના લેખમાં **'પ્રથમ પક્ષકાર'** યાને **સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર** તરીકે વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. આ કબજા વગરના સાટાખતના લેખમાં પ્રથમ પક્ષકાર યાને સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર તે "તમો" તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે. જે અર્થમાં જાતે પોતે તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામનો આ લેખમાં સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે સહી.

બીજા પક્ષકારઃ- **હરીઓમ બિલ્ડકોન નામની ભાગીદારી પેઢીના મુખ્ય ભાગીદાર, હિતેશ બાલકૃષ્ણ અમીન,** ઉ.આ.વ.-૫૬, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી- એ-૫, દેવીના પાર્ક સોસાયટી, ગણદેવી રોડ, નવસારી, તા.જી. નવસારીના ને આ કબજા વગરના સાટાખતના લેખમાં બીજા પક્ષના યાને સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર તે "હમો" તરીકે વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. જે અર્થમાં જાતે પોતે તથા તેમના હાલના કે ભવિષ્યના ભાગીદારોનો આ કબજા વાળા સાટાખતના લેખમાં સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે સહી.

હમો પ્રથમ પક્ષકાર તથા તમો બીજા પક્ષના એકામતે એકાજતે આ કબજા વગરના સાટાખતના લેખથી નકકી કરીએ છીએ કે,

(૧) હમો બીજા પક્ષકારની **શીડયુલ 'એ'** ના વર્ણન તથા ક્ષેત્રફળ વાળી, **શીડયુલ-બી** માં જણાવેલ સદરહુ ઈમારતના તમામ હિતાધિકારીઓ સાથેની કોમન

સુવિધા તથા **શીડયુલ 'સી'** માં જણાવેલ શરતો અને સમજૂતી આધીન સ્થાવર મીલકત **રૂપિયા ૧૧,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા અગિયાર લાખ પૂરામાં** વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેનો લેખીત કબજા વગરનો સાટાખતનો લેખ આજરોજ કરેલ છે.

(૨)

શીડયુલ 'એ'

મીલકતની વિગત

તાલુકા, જિલ્લા નવસારીના નવસારી નગરપાલિકાના રંગુનવાલા નગર પાસે કમેલા રોડ વિસ્તારમાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૬૪, ટીકા નં. ૧૬૩, સીટી સર્વે નં. ૬૧૦૪ વાળી કુલ્લે ૧૪૭૪૧ ચો.મી. જમીન જેમાંથી ટી.પી. રોડ અંગે સંપાદન કરવામાં આવેલી જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ૧૨૬૩૩ ચો.મી. જમીન પૈકી ૮૪૧૩.૮૪ ચો.મી. જમીન ઉપર જેમાં નવસારી નગરપાલિકાએ રજા ચિઠ્ઠી અનુ.નં. ૦૦૨૨, મુકદમા નં. ૧૧૫, તા. ૧૧/૭/૨૦૧૨ ના રોજ પ્લોટ નં. ૧ થી પ્લોટ નં. ૧૪ ઉપર બાંધકામ અંગે પરવાનગી આપવામાં આવેલી. ત્યારબાદ નવસારી નગરપાલિકા પાસે હમો બીજા પક્ષકારે તા. ૧૯/૦૩/૨૦૧૫ નાં રોજ બાંધકામ અંગે રીવાઈઝ પરવાનગી રજા ચિઠ્ઠી નં. ૮૨૫, મુકદમા નંબર-૩૦૯ થી પરવાનગી મેળવી તેમાં નગરપાલિકાના પાસીંગ પ્લાન મુજબના **"કરિશ્મા ગાર્ડન્સ" એ- વિંગ** થી **કરિશ્મા ગાર્ડન્સ ઝેડ-૧-વિંગ** બનાવેલ છે. તે વિંગ્સ પૈકી હમો બીજા પક્ષકારે **પ્લોટ નં. ૯** જેના. ૭૧૩.૬૮ ચો.મી જમીન ઉપર આવેલ **કરિશ્મા ગાર્ડન્સ- 'ઈ' વિંગ તથા કારિશમા ગાર્ડન્સ-'એફ'** નું આયોજન કરેલ છે. તેમાંથી તમો પ્રથમ પક્ષકારને **કરિશ્મા ગાર્ડન્સ- '....' વિંગમાં** આવેલ **ફલેટ નં. ....** વાળી મિલકત આ કબજા વગરના સાટાખતથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

(૧) ફલેટ નંબર :-	....
(૨) કાર્પેટ એરીયા :-	૩૦.૩૯૦ ચો.મી. જેના ચો.ફુ. ૩૨૬.૯૯૬૪
(૩) બાલ્કની :-	૩.૬૧૭ ચો.મી. જેના ચો.ફુ. ૩૮.૯૧૮૯
(૪) બિલ્ટઅપ એરીયા :-	૩૪.૦૦૭ ચો.મી. જેના ચો.ફુ. ૩૬૫.૯૧૫૩
(૫) વોર્ડ નંબર :-	૫
(૬) ઘર નંબર :-	....

તથા જમીનમાં તમામ હિતાધિકારીઓ સાથે વણવહેંચાયેલ હિસ્સો તથા કોમન પ્લોટ, રસ્તો તથા ઓપન પાર્કીંગમાં વણવહેંચાયેલ 'કરિશ્મા ગાર્ડન્સ' ઈ- વિંગ તથા 'કરિશ્મા ગાર્ડન્સ' એફ- વિંગનાં તમામ હિતાધિકારીઓ સાથે વણવહેંચાયેલ હિસ્સો નીચે મુજબ ચાલી આવેલ છે.

પ્લોટ નં. ૯ તળેની જમીનમાં વણવહેંચાયેલ હિસ્સો	રસ્તાની જમીનમાં વણવહેંચાયેલ હિસ્સો	કોમન પ્લોટમાં વણવહેંચાયેલ હિસ્સો	કુલ્લે જમીન
૧૭.૮૪૨ ચો.મી.	૪.૩૫૬ ચો.મી.	૨.૩૫ ચો.મી.	૨૪.૫૪૮ ચો.મી.

આમ ઉપરોકત ફ્લેટનું બાંધકામ તથા સદરહુ ઈમારત તળેની જમીનમાં તથા રસ્તાની જમીનમાં તથા કોમન પ્લોટ તથા ઓપન પાર્કીંગની જમીનમાં **'કરિશ્મા ગાર્ડન્સ' ઈ- વિંગ** તથા **'કરિશ્મા ગાર્ડન્સ' એફ- વિંગ** નાં તમામ હિતાધિકારીઓ સાથે વણવહેંચાયેલ હિસ્સા માલિકીની જમીન તથા સદરહુ **'કરિશ્મા ગાર્ડન્સ' ઈ- વિંગ** તથા **'કરિશ્મા ગાર્ડન્સ' એફ- વિંગ** નામની બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ કોમન પેસેજ, કોમન દાદર, લીફ્ટ, કવર્ડ પાર્કીંગ, ઓપન પાર્કીંગ તથા પાંચમા માળ ઉપરનાં ધાબામાં **'કરિશ્મા ગાર્ડન્સ' ઈ- વિંગ** તથા **'કરિશ્મા ગાર્ડન્સ' એફ- વિંગ**નાં તમામ હિતાધિકારીઓ સાથે વણવહેંચાયેલ રાસુકા વપરાશી હકકો વાળી મિલકત જે **શીડયુલ-બી** માં દર્શાવેલ છે તે સહિતની મિલકત **શીડયુલ-સી** માં જણાવેલ શરત અને સમજોને આધીન આ કબજા વગરના સાટાખતથી તમો પ્રથમ પક્ષકારને હમો બીજા પક્ષકારે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

(૩)

શીડયુલ 'બી'
કોમન સુવિધાઓ

કરિશ્મા ગાર્ડન્સ 'ઈ' તથા કરિશ્મા ગાર્ડન્સ 'એફ' વિંગ્સ નામની ઈમારતમાં આવેલ કોમન પેસેજ, કોમન દાદર, કોમન લીફ્ટ, કોમન કવર્ડ પાર્કીંગ, ઓપન

પાર્કીંગ તથા બંને વિંગ્સના પાંચમા માળ ઉપરના કોમન ધાબા અંગેની વિગતવાર વિગત નીચે મુજબ છે.

વિગત	કરિશ્મા ગાર્ડન્સ 'ઈ' તથા 'એફ' વિંગ્સનાં તમામ હિતાધિકારીઓ સાથે વણવહેંચાયેલ રાસુકો હિસ્સો પ્રતિ ફ્લેટ
કોમન પેસેજ	૮.૩૦ ચો.મી
કોમન દાદર	૩.૪૩૮ ચો.મી.
કોમન લીફ્ટ	૨.૪૬ ચો.મી.
કોમન કવર્ડ પાર્કીંગ	૫.૭૮૨ ચો.મી.
કોમન ઓપન પાર્કીંગ	૭.૫૩૯૩ ચો.મી.
પાંચમા માળ ઉપરનું ધાબુ	૨.૬૨૪૪ ચો.મી.

ઉપરોકત શીડયુલ-બી માં જણાવેલ **કરિશ્મા ગાર્ડન્સ 'ઈ'** તથા **કરિશ્મા ગાર્ડન્સ 'એફ'** નામની ઈમારતમાં આવેલ કોમન પેસેજ, કોમન દાદર, કોમન લીફ્ટ, કોમન કવર્ડ પાર્કીંગ, ઓપન પાર્કીંગ તથા પાંચમા માળ ઉપર આવેલ ધાબા (ટેરેસ) વાળી કોમન સુવિધા વાળી મિલકતમાં સદરહુ **કરિશ્મા ગાર્ડન્સ 'ઈ'** તથા **કરિશ્મા ગાર્ડન્સ 'એફ'** નામની બંને ઈમારતોના તમામ હિતાધિકારીઓના વણવહેંચાયેલ રાસુકા વપરાશી હકક, હિતો છે અને રહેશે સહી અને પેરા-૧ માં જણાવેલ અવેજની કિંમતમાં આ કોમન વપરાશી હકકોના અવેજનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(૪) **શીડયુલ-સી**

શરતો, સમજો અને હકીકત

માલિકી બાબત :-

સદરહુ શીડયુલ-એ માં જણાવેલ જમીનના માલિક મરહુમ વનાભાઈ ગોદડ વાઘરી હતા. પરંતુ તેમના અવસાન તા. ૧૩/૨/૧૯૮૭ ના રોજ થતા એમના કાયદેસર અને અધિકૃત વારસો (૧) શાંતાબેન વનાભાઈ (૨) રામજીભાઈ વનાભાઈ અને (૩) ચંપાબેન વનાભાઈના નામો રેકર્ડ દફતરે દાખલ થયેલા. જેની નોંધ હકક પત્રકના રેકર્ડ નોંધ નં. ૪૬૮૫ થી પડેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ખેતીના હેતુમાંથી તા. ૧૮/૨/૮૮ ના રોજના મે. કલેકટરશ્રી વલસાડના હુકમ નં. વશી-૨૪૬ થી ૩૫૩, સી.એચ.એન.એ. ૮/૮૭/-૮૮ અનુસાર બીનખેતીમાં તબદીલ થયેલી. મરહુમ વનાભાઈ વાઘરીએ શીડયુલ-એ વાળી જમીન મરહુમ ભવનભાઈ કાનજીભાઈ પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખી હતી. મરહુમ વનાભાઈના કાયદેસર અધિકૃત વારસોએ શીડયુલ-એ વાળી જમીન શ્રી મોહનદાસ નારણદાસ મુળચંદાની તથા તેમના ધણીયાણી

સુનીતાબેન મોહનદાસ મુળચંદાનીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલું હતુ. પરંતુ આ વેચાણ વહેવાર અંગે-સંબંધી બેઠી થયેલી તર તકરાના કારણે નવસારીના સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબની કોર્ટમાં સ્ટે.દિ.મુ.નં. ૮૧/૯૬ થી મરહુમ વનાભાઈના વારસોએ દાવા પ્રકરણો દાખલ કરેલા હતા અને તથા શ્રી મોહનભાઈ અને સુનીતાબેનના લાભ તરફેણમાં તેઓએ કરી આપેલા રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા કરાવવાની દાદ માંગી હતી આ મુજબના સીવીલ દાવાના પ્રકરણમાં મરહુમ વનાભાઈના વારસો તથા શ્રી મોહનભાઈ મુળચંદાની વિગેરે વચ્ચે સમાધાન થયુ હતુ અને જે મુજબ રીતે એવુ નકકી કરી ઠરાવેલ હતુ/છે. કે શ્રી મોહનભાઈ મુળચંદાની વિગેરેના લાભ-તરફેણમાં થયેલા અને કરવામાં આવેલા અને સદરહુ સીટી સર્વે નંબર વાળી જમીનના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ રદબાતલ ઠરાવવામાં આવેલા હતા અને તેમજ સદરહુ સીટી સર્વે નંબર વાળી જમીન નવેસરથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરિશ્મા ગાર્ડન્સ એસોસીએશનના પ્રમુખના નામનો મરહુમ વનાભાઈના વારસોએ નોંધાવી આપવાના હતા જેમાં મોહનભાઈ મુળચંદાની વિગેરેએ કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે સંમતિ રાજી ખુશીથી આપવાની હતી આ પ્રમાણેના થયેલા સમાધાન અનુસાર મરહુમ વનાભાઈના વારસોએ યાને શાંતાબેન વનાભાઈ દંતાણી વિગેરેએ કરિશ્મા ગાર્ડન્સ એસોસીએશનના ભૂતકાળના જે તે પ્રમુખ વિષ્ણુભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૬૬૭૭, તા. ૨૬/૪/૦૫ નવો નં. ૧૦૫૮ તા. ૩/૨/૦૭ નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલો. અને તે વેચાણ દસ્તાવેજમાં મોહનદાસ નારણદાસ મુળચંદાની વિગેરેએ સંમતિ આપનાર તરીકે મતા કરેલી. જેની સીટી સર્વે રેકર્ડે નોંધ નં. ૨૪૩૨ થી નોંધ પડેલી. ત્યારબાદ કરિશ્મા ગાર્ડન્સ એસોસીએશનના પ્રમુખો બદલાતા આખરે કરિશ્મા ગાર્ડન્સ એસોસીએશનના પ્રમુખ તરીકે રસીક ગંગારામ મોકાસણાનાની વરણી થતા આખરે તેઓ પ્રમુખ તરીકે ચાલી આવેલ હતા. અને તે અંગે સીટી સર્વે રેકર્ડે તેઓનું નામ અંગે નોંધ નં. ૭૬૦૯ તા. ૨૫/૨/૧૨ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલી. સદરહુ એસોસીએશનના તમામ સભ્યોની સર્વ સંમતિ રાજી ખુશીથી તા. ૯/૧૨/૨૦૧૨ નાં ઠરાવ નં. ૧ પ્રસાર કરી વેચાણ વ્યવહાર અંગેની સંમતિ/સત્તા સંબંધી જાહેરાત કરી હતી. અને તે ઠરાવને આધીન સદરહુ રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૬૪ સીટી સર્વે ટીકા ટીકા નં. ૧૬૩, સીટી સર્વે નં. ૬૧૦૪ વાળી જમીન નવસારી નગરપાલિકાએ આપેલ પરવાનગીને આધીન બાંધકામ કરવાના તથા વેચાણ કરવાના હકકો સહિત વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૧૬૮૩ તા. ૧૫/૩/૨૦૧૩ ના રોજ હરીૐ બિલ્ડકોન નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલી.

જે ઉપરોક્ત ખરા અને સાચા માલિકી હકકો વાળી મિલકત માં શીડયુલ-એ માં જણાવેલ મીલકત હમો બીજા પક્ષકારે તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરવાને કાયદેસર રીતે હકકદાર છીએ.

(એ) આ **"કરિશ્મા ગાર્ડન્સ"** સ્કીમની નોંધણી અમો બીજા પક્ષકારએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એકટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ .... ના રોજ નોંધણી નંબર- .... થી આપેલું છે. જેની નકલ આ સાથે જોડેલી છે.

(બી) આ કબજા વગરનું સાટાખતની નોંધણી કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજુરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલિકી હકકની કાયદેસરની તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ **"કરિશ્મા ગાર્ડસ"** પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો બીજા પક્ષકાર સામે તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતિ છે.

(સી) સદરહુ **શીડયુલ-એ** માં વર્ણવેલી મિલકત **શીડયુલ-બી** માં જણાવેલ કોમન વપરાશી સુવિધાઓ સહિત ખરીદવા સારૂ તમો બીજા પક્ષવાળાએ અમો પ્રથમ પક્ષવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ ફલેટ/યુનિટની મિલકત અમો પ્રથમ પક્ષવાળાએ તમો બીજા પક્ષવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલું છે, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ, અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજુતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

(૫) **શરતો અને સમજૂતી :-**

(૫/૧) સદરહુ શીડયુલ-એ માં જણાવેલ સ્થાવર મિલકત હમો બીજા પક્ષકારનાએ તમો પ્રથમ પક્ષકારને **રૂપિયા ૧૧,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા અગિયાર લાખ પૂરા**માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. તેના બાના પેટે તમો પ્રથમ પક્ષકારે હમો બીજા પક્ષકારને રૂા. ૧,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા એક લાખ નીચેની વિગતે આપેલ છે.

અનુ.નં.	રકમ	વિગત

આમ ઉપરોકત રકમ તમો પ્રથમ પક્ષકાર તરફથી હમો બીજા પક્ષકારને મળ્યાને અંગીકાર કરી સ્વીકાર કરેલ છે અને આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

(૫/૨) બાના સિવાયના બાકી રહેતી રકમ રૂા. ૧૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા દસ લાખ તમો પ્રથમ પક્ષકારે હમો બીજા પક્ષકારને નીચેની વિગતે આપવાની રહેશે.

અનુ.નં.	રકમ	વિગત

(૫/3) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ પ્રથમ પક્ષકારએ બીજા પક્ષકારને ઉપર જણાવેલ હપ્તાઓમાં સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણોસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ બીજા પક્ષકાર દ્વારા પ્રથમ પક્ષકારને ઈન્ટીમેશન/નોટીસ આપ્યેથી દિન-૭ (સાત) માં ચૂકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૫/૪) પ્રથમ પક્ષકાર આથી સંમતિ આપે છે કે પ્રથમ પક્ષકારએ બીજા પક્ષકારને આ કબજા વગરના સાટાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નકકી થયેલી તારીખે નિયમિતપણે ચૂકવી આપશે. તે આ સાટાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે

અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટર છે. અને તે ચૂકવવામાં જો પ્રથમ પક્ષકાર કસુર કરશે તો પ્રથમ પક્ષકારે નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

(૫/૫) આ કબજા વગરના સાટાખતનાં કરાર અન્વયે પ્રથમ પક્ષકાર દ્વારા ચૂકવાયેલી કોઈપણ રકમ બીજા પક્ષકાર કોઈપણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે પ્રથમ પક્ષકારને કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી.

(૬) <u>વેચાણ રાખનારે ચૂકવવાના અન્ય ખર્ચા :-</u>

(૬.૧) સદરહુ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના કોમન એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ ભવિષ્યમાં આયોજીત સદરહુ ઈમારતના તમામ હિતાધિકારીઓએ કંપની, સોસાયટી કે એસોસીએશન કે તેવી રજીસ્ટ્રર્ડ કે અનરજીસ્ટ્રર્ડ સંસ્થાની રચના કરવામાં આવનાર છે (જેના હવે પછી આ **"મેનેજમેન્ટ બોડી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે). જેના પ્રથમ પક્ષકારએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનું છે. તેવી સંસ્થા દ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો પ્રથમ પક્ષકારએ ફરજીયતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેવી સંસ્થાની નોંધણી માટે તમો પ્રથમ પક્ષકારએ જયાં-જયાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં તમારી સહીઓ, સંમતિઓ આપવાની છે. તેવી સંસ્થા દ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ યાને કાયમી મેઈન્ટેનન્સ તથા માસિક મેઈન્ટેનન્સ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૬.૨) સદરહુ પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ રેરા એકટ અન્વયે મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો છે અને રહેશે. જયારે કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવામાં આવે ત્યારે તે વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ વિગેરે સદરહુ ઈમારતનાં ખરીદનારાઓએ રાસુકો અથવા મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ હિતાધિકારીઓની મેઈન્ટેનન્સની કાયમી થાપણ માંથી કરવાના રહેશે.

(૬.૩) આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો પ્રથમ પક્ષકાર દ્વારા / મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જો કોઈપણ વધારાની રકમની માંગણી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ પ્રથમ પક્ષકારએ ચૂકવી આપવાની છે અને રહેશે. તે સામે બીજા પક્ષકારએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૭) <u>કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :-</u>

(૭.૧) સદરહુ પ્રોજેકટ પૂર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન તારીખ .... ના રોજ સુધીમાં બીજા પક્ષકારે લાવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૭.૨) જો બીજા પક્ષકારના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમાં વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા કરીગરો અને મજુરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય અતિશન્ય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસકારી સંસ્થાઓ દ્વારા કરાયેલા હુકમો, રાજય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં સુધારા-વધારા, સીવીલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ દ્વારા હુકમ કરવામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનું બાંધકામ સમયસર પુરું થઈ શકેલું ન હોય અને બીજા પક્ષકાર સમયસર કબજો સોંપી શકે નહીં તો તે સંજોગોમાં પ્રથમ પક્ષકારએ બીજા પક્ષકાર પાસેથી તેમના રોકાણનું કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હકકદાર નથી અને તેવો હકક તેઓ આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

(૭.3) સદરહુ પ્રાજેકટ પૂર્ણ થય અંગેની બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી બીજા પક્ષકારએ પ્રથમ પક્ષકારને નોટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. દસ્તાવેજી ખર્ચ તથા લોન પ્રોસેસનો ખર્ચ, તમામ ટેક્ષ બીજા પક્ષકાર ભોગવશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે શીડયુલ-એ માં જણાવેલ સ્થાવર મિલકતનો માલિકી, કબજો, ભોગવટો બીજા પક્ષકારે પ્રથમ પક્ષકારને શીડયુલ-સી માં જણાવેલ કોમન સુવિધાના વપરાશી હકકો સહિત સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

(૭.૪) સદરહુ યુનિટ વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થય ગયેલ છે તેની જાણ બીજા પક્ષકાર દ્વારા પ્રથમ પક્ષકારને કરાયેથી/થયેથી દિન-૧૫ (પંદર)માં બીજા પક્ષકારના એડવોકેટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ પ્રથમ પક્ષકારએ બીજા પક્ષકાર પાસેથી સદરહુ મિલકતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, વરાડે પડતું જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી પ્રથમ પક્ષકારની છે. અને રહેશે. સદરહુ મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં પ્રથમ પક્ષકારના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ પ્રથમ પક્ષકારએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૭.૫) સદરહુ મિલકતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો બીજા પક્ષકાર અને પ્રથમ પક્ષકાર વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નકકી થાય તો તેવી શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરતો મુજબનો ફેરફાર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૮) <u>વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ :-</u>

(૮.૧) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચૂકવણીના હપ્તાની રકમ ચૂકવવામાં જો પ્રથમ પક્ષકાર વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમયે માટે ૯% લેખે વ્યાજની રકમ પ્રથમ પક્ષકારએ બીજા પક્ષકારને ચૂકવવાની છે અને રહેશે. અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ પ્રથમ પક્ષકાર ન ચૂકવે તો તેઓ સદરહુ ફલેટ/યુનિટનો કબજો મેળવી શકશે નહીં.

(૮.૨) જો પ્રથમ પક્ષકાર સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્ષ સહિતની) ચૂકવવામાં ૨ (બે) માસથી વધારાનો વિલંબ કરશે તો શરત-૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષકાર વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પૂર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખત એકતરફી રીતે રદ્દ કરાવી શકશે.

સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ કરતા અગાઉ બીજા પક્ષકારએ પ્રથમ પક્ષકારને તે રદ કરવા સારૂ દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપી જાણ કરશે.

ઉપરોકત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો પ્રથમ પક્ષકાર બાકીની રકમ ચૂકવે નહીં તો બીજા પક્ષકાર આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ કરી શકશે અને તેવો રદ્દીકરણનો લેખ રજીસ્ટ્રર કરાવી શકશે. અને પ્રથમ પક્ષકારએ બીજા પક્ષકારને ચૂકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ) ના ૫૦% ની રકમ બીજા પક્ષકાર કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ થયેથી પ્રથમ પક્ષકારને સદરહુ મિલકતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હિસ્સો રહેશે નહી. અને બીજા પક્ષકાર સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર બીજા પક્ષકાર તેમનું દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૯) <u>અમો બીજા પક્ષકાર આથી ખાતરી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે :-</u>

(૯.૧) બીજા પક્ષકાર આથી વધુ ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી પ્રોજેકટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ

આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારઝો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ બીજા પક્ષકાર પ્રથમ પક્ષકારને આપીએ છીએ.

(૯.૨) અમો બીજા પક્ષકારએ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો બીજા પક્ષકારએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કે કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સરકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન અમોએ કોઈપણ ત્યાં ગીરો, લીયત કે ચાર્જમાં મુકેલી નથી.

(૯.૩) અમો બીજા પક્ષકાર તમો પ્રથમ પક્ષકારને આથી ખાતરી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૯.૪) અમો બીજા પક્ષકારવાળા તમો પ્રથમ પક્ષકારને આથી ખતરી, બાંહેધરી અને વિંશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

(૯.૫) સદરહુ યુનિટની મિલકતની બી.યુ. પરમીશનની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજયુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો બીજા પક્ષકાર બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (બી.યુ. પરજીશન આવ્યા પછીના) તેવા તામમ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો પ્રથમ પક્ષકારના શીરે રહેશે.

(૯.૬) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમો બીજા પક્ષકારને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી.

(૯.૭) સદરહુ સ્કીમમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ ખુલ્લું કાર પાર્કીંગ .... ચોરસ મીટર, કવર્ડ કાર પાર્કીંગ .... ચોરસ મીટર આપવામાં આવેલું છે. અને તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ સદરહુ કરિશ્મા ગાર્ડન્સ "ઈ" તથા "એફ" વિંગ્સના તમામ હિતાધિકારીઓએ વણવહેંચાયેલ રાસુકો કરવાનો રહેશે.

(૯.૮) બી.યુ. પરમીશન મળ્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો પ્રથમ પક્ષકાર મિલકતમાં અગર તો મિલકતના સ્ટ્રકચરમાં ખામી હોવાનું બીજા પક્ષકારને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી બીજા પક્ષકાર પોતાના ખર્ચે સુધરી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ન હોય તો પ્રથમ પક્ષકાર બીજા પક્ષકાર પાસેથી આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલું વળતર બીજા પક્ષકાર પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં બીજા પક્ષકાર આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચૂકવવા જવાબદાર બનશે નહી :-

(એ) જો આવી ખામીનું કારણ પ્રથમ પક્ષકારને લીધે થયુ ના હોય અગર તો બીજા પક્ષકારના કાબુની બહારનું હોય.

(બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત થવાને કારણે થયું હોય.

(સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં, જો સ્વાભાવિક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદન અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે બીજા પક્ષકાર જવાબદાર બનશે નહી.

(ડી) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહિત પક્ષકાર દ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરેન્ટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદીરી ત્રાહિત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારીનો પીરીયડ પૂરો થાય તે પહલા જો કોઈ ઉત્પાદક દ્વારા આપવામાં આવતી ગેરેન્ટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને જો તે રીન્યુ કરાવવા અંગેના કોઈ કરાર ખરીદનારે/મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા કરવામાં ન આવે, અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઈ ડીફેકટ થાય, તો તેની જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહી.

(ઇ) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત-૯ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો પ્રથમ પક્ષકારએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલ મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(જી) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવાલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પી.ઓ.પી. કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો બીજા પક્ષકારની રહેશે નહી.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરીના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો બીજા પક્ષકારની રહેશે નહી.

(આઇ) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ, વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફલોર)માં ખુલ્લી જશે તો તેના કારણે થથા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ(ડીશટીવી) નાં કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો બીજા પક્ષકારની રહેશે નહી.

(જે) પ્રથમ પક્ષકાર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતિ આપવામાં આવેલી હોય કે પ્રથમ પક્ષકારએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કરાણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય જો આવુ કોઈપણ કામ બીજા પક્ષકારની લેખતી સંમતિ વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે બીજા પક્ષકારની જવાબદારી આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(૧૦) <u>ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજુઆત :-</u>

(૧૦.૧) ખરીદનાર આ કરાર નીચે તમામ રકમ (વ્યાજ સહિત) નિયમિતપણે ચૂકવી આપશે.

(૧૦.૨) ખરીદનારને જેહ`તુ માટે મિલકત આપવામાં આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ

માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણી જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફકત પેસેન્જર વેહીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે.

(૧૦.૩) સદરહુ મિલકત વાપરવા માગે અને ઓકયુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર દ્વારા રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ-૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ બિલ્ડીંગના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેકસીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તા મંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઇટસ, રીપેરીંગ, અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટની જમીનનું મેનેજમેન્ટ અને મઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચૂકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. જયાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપની)ની રચના થાય નહીં, ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ, વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચૂકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર, વેચનાર તે રકમ ઉપરોકત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર દ્વારા ખરીદનારને કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૧૦.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલકતના સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલિક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી (સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપની) દ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સ્કીમના નીતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું છે તમોએ સ્કીમના કાર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.

(૧૦.૫) ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજેકટમાંના અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો વેચનાર દ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલિકો પણ સદરહુ સ્કીમમાંની કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા

ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે અને તેઓનો તેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક રહેશે. સૂચીત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ફીની રકમ ચૂકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતિ આપે છે.

(૧૦.૬) સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજુરી મેળવ્યા સિવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયેલોઝની વિરૂધ્ધમાં જરૂને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.

(૧૦.૭) ખરીદનાર તેમની મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં, જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૧૦.૮) ખરીદનારને મિલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતીમાં હોય, તેવી સ્થિતીમાં તે મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર મિલ્કત ખરીદનાર જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર ખરીદનારની એકલાની જ રહેશે.

(૧૦.૯) ખરીદનાર સદરહુ મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમાં બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ ખરીદનાર કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૧૦.૧૦) તમોએ તમારી મિલકતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો

છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દેવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાઝામાલનું જો કોઈ નુકશાન થાય ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૧૦.૧૧) ખરીદનાર પોતાના મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં. તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

(૧૦.૧૨) આ કરાર હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લ્હેણી રકમો જયાં સુધી પૂરેપૂરી ખરીદનાર દ્વારા વેચનારને ચૂકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજુરની મેળવ્યા સિવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં, કે ટ્રાન્સફર, કે અસાઈન કરી શકશે નહીં.

(૧૦.૧૩) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા વખતોવખત ઘડનારા બાયલોઝા બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ બિલ્ડીંગ અને સદરહુ મિલકતની જાળવણી અને નિવાભ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ઘડનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારા સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લ્હેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમિતપણે ચૂકવશે.

(૧૦.૧૪) સદરહુ મિલ્કત કે સ્કીમ કે તેના ભાગની કે પ્રોજેકટ લેન્ડની ચકાસણી કરવા કે જોવા સારૂ વેચનાર અને તેના સર્વેયર અને એજન્ટોને (કારીગરો સાથે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે સ્કીમમાં પ્રવેશ કરવા સારૂ ખરીદનાર મંજુરી આપશે.

(૧૦.૧૫) ખરીદનારને આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહુ મિલકતમાં કોઈ જ લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. ખરીદનાર દ્વારા ફુલ એન્ડ ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોકત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહિત)ની વેચનારને ચૂકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૧૦.૧૬) સદરહુ પ્રોજેકટ લેન્ડમાં બાંધકામ કરવા મળતી પૂરેપૂરી ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ વપરાઈ નથી અને વેચાણ આપનારે બચાવી છે. તેની માલિકી વેચાંણ આપનારની છે અને રહેશે. વેચાણ આપનાર તે ટ્રાન્સફર કરી શકશે તથા વધુ બાંધકામ કરવામાં વાપરી શકશે. વેચાણ આપનાર તેવી વધારાની નહીં વપરાયેલી એફ.એસ.આઈ. અન્ય સ્થળે વાપરી શકશે અને તો તેનું ત્રાહિતને કોઈપણ સ્વરૂપે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. સદરહુ પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના થયા પછી પણ વધારાની એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનો અધિકાર બીજા પક્ષકારનો રહેશે, તેમાં પ્રથમ પક્ષકાર કે મેનેજમેન્ટ બોડી કોઈ હકક કે દાવો કરી શકશે નહીં.

(૧૦.૧૭) મેનેજમેન્ટ બોડીની રચના થયેથી આ સ્કીમમાં જે યુનિટોની મિલકત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર બીજા પક્ષકારના છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલકતોમાં પ્રથમ પક્ષકારને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહિત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રાજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૧૦.૧૮) આ બાનાખતમાં સહી કરતી વખતે વેચાણ આપનારે એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ/પ્લાન (ચેન્જ/વેરીએશન/મોડીફીકેશનને આધીન) ખરીદનારને બતાવેલા છે તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ/પ્લાન ખરીદનારે સ્વીકારેલા છે. તેવા એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ/પ્લાન ફકત પ્રોવીઝન છે તથા તેમાં વેચાણ આપનાર વખતોવખત સંપૂર્ણ ચર્ચા કરીને ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સની જરૂરીયાતોને મુજબ અને / અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટની કડીશન્સ સહિતના કોઈપણ કારણસર ફેરફાર, બદલાવ કરી શકશે. તથા ખરીદનારને સદરહુ પ્રોજેકટ અંગેનું બ્રોશર આપવામાં આવલું છે. તે બ્રોશર ફકત ઉદાહરણના હેતુ માટે છે અને તે કોઈ લીગલ ડોકયુમેન્ટ નથી. તેમાં

દર્શાવેલી ઈમેજ કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રજુઆત / પ્રતિકૃતિ છે અને તે ભૂલ અને મંતવ્યોને આધીન છે. તે બ્રોશરમાં દર્શાવેલા ફર્નીચર અને ફીકસ્ચર્સ ફકત ઉદાહરણ માટે છે અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડકટનો હિસ્સો નથી. સાઈટ ઉપરના એકચ્યુલ કન્સ્ટ્રકશનમાં કે પ્રોજેકટની એમેન્ટીઝમાં કે સ્પેશીફીકેશનમાં સદરહુ પ્રોજેકટના એન્જીનીયર કે આર્કીટેકટ દ્વારા સૂચવ્યા મુજબની ફેરબદલ કરવા સારૂનો હકક વેચનાર તેમની પાસે અનામત રાખે છે. વેચાણ આપનાર વખતોવખત પૂરેપૂરી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. વાપરવા માટે જરૂરીયાત મુજબ એપ્રુવ્ડ લે-આઉટમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરબદલ/સુધારા અને/અથવા વેરીએશન કરવા સારૂ હકકદાર રહેશે, તેમાં ખરીદનાર તેમની ઈરીવોકેબલ સંમતિ આપે છે. ખરીદનાર સદરહુ પ્રોજેકટના લે-આઉટ/પ્લાનમાં કોઈપણ ફેરબદલ/સુધારા/પરિવર્તન (વેરીએશન) ને નિરીક્ષણ (ચકાસણી) કે તેની માંગણી કરવાના હકકદારને છોડી દે છે. જો કે આવો લે-આઉટ/પ્લાનના ફેરફારથી સદરહુ મિલકતને પ્રતિકુળ અસર થયે નહીં.

(૧૦.૧૯) સદરહુ પ્રોજેકટમાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ડેવલપમેન્ટ થયેલું કોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં અને સદરહુ પ્રોજેકટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથે સહકાર આપશે.

(૧૦.૨૦) સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન, સદરહુ મિલકત, કિંમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલપ કરવાની સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ, મંજુરીઓ, બ્રોશર્સ, લે-આઉટ, પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે.

(૧૦.૨૧) વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે અગાઉ વખતોવખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગત ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી વેરો, કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, કે નવસારી મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન/ ગ્રામ પંચાયત /નવસારી અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી/ સરકારી વેરાઓ/ચાર્જીસ, વિગેરે ભરવાના થાય, તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૧૦.૨૨) સદરહુ મિલકતના બુકીંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલકતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજય

સરકાર, નવસારી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/નવસારી ગ્રામ પંચાયત/નવસારી અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી, અને/અગર સ્થાનિક સત્તામંડળને ચુકવવાના થતા ચાર્જીસ/વેરાઓ જેવા કે પ્રોપર્ટી/મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, જીએસટી, વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનારના શીરે રહેશે અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે.

(૧૧) બંધનકર્તા અસરો :-

આ બાનાખતમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચૂકવણી પ્રથમ પક્ષકાર દ્વારા બીજા પક્ષકારને થયેથી અને દિન-૧૫ (પંદર) માં ખરીદનાર તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે અને તે લેખની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરાવવાની છે. આ લેખની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં પ્રથમ પક્ષકાર દ્વારા દિન-૧૫ (પંદર) માં સહીઓ ના થાય તો બીજા પક્ષકારએ પ્રથમ પક્ષકારને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતા જો પ્રથમ પક્ષકાર આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ન આવે તો પ્રથમ પક્ષકારએ ચૂકવેલી બુકીંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા. ૨૫,૦૦૦/- પૂરા કાપીને બાકીની રકમ બીજા પક્ષકારએ પ્રથમ પક્ષકારને પરત ચૂકવવાની છે. અને પ્રથમ પક્ષકારનું બુકીંગ રદ કરવાનું છે.

(૧૨) સંપૂર્ણ કરાર :-

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમાં જણાવેલા શીડયુલો તથા એનેક્ષ્ચર્સ સહિતનો સંપૂર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપૂર્ણ કરાર સદરહુ મિલકતને લગતા અન્ય તમામ લેખિત કે મૌખિક સમજુતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૩) કરારમાં ફેરફાર :-

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જો કોઈપણ જાતનો ફેરફાર/સુધારો કરવાનો થાય તો તે બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી કરવાનો રહેશે.

(૧૪) આ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો (પ્રવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલિકોને બંધનકર્તા રહેશે :-

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થદા હકકો સદરહુ મિલકત ખરીદનાર તતા તેમના વખતોવખતના માલિકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાબત બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૫) <u>વિભાજન :-</u>

ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો હેઠળ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપણ જોગવાઈને/શરતને રદબાતલ અગર બીનઅમલી ગણવામાં આવે, તે સમયે સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી તેવી જોગવાઈને/શરતને કરાર સાથે સુસંગત નથી તેમ ગણવાની છે. અને તેવા કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો મુજબ રદબાતલ અને બીનઅમલી ગણેલી જોગવાઈને/શરતને આ કરાર પુરતી સુધારેલી/કાઢી નાંખેલી /છેંકી નાંખેલી/કેન્સલ કરેલી ગણવાની છે અને રહેશે. ત્યારબાદ બાકીની જોગવાઈઓ/શરતોને આધીન આ કરાર નોંધાયેલો ગણવામાં આવશે.

(૧૬) <u>નોટીસ :-</u>

બીજા પક્ષકારને તથા પ્રથમ પક્ષકારએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર-વેચાણ રાખનારનું નામ, સરનામું અને</u>

નામ :-

સર :-

મોબાઈલ નં. :-

ઈમેઈલ આઈ.ડી.:-

<u>બીજા પક્ષકારનું નામ, સરનામું અને</u>

નામ :-

સર :-

મોબાઈલ નં. :-

ઈમેઈલ આઈ.ડીઃ-

(૧૭) સંયુક્ત ખરીદનાર :-

સદરહુ સ્કીમમાં મિલ્કત ખરીદનાર સંયુક્ત નામે મિલ્કત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલકત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા-વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનું લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલું હશે તેની સાથે પ્રથમ પક્ષકાર કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૮) સ્થાનિક કાયદો :-

સદરહુ કરારમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનું રહેશે. આ કરાર નવસારીની કોર્ટના અધિકારી ક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

(૧૯) અમોશ્રી .... ને સદરહુ મિલકત અંગે હરીઓમ બિલ્ડકોન નામની ભાગીદારી પેઢીના મુખ્ય ભાગીદાર હિતેશ બાલકૃષ્ણ અમીન એ સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના લેખમાં પેરા નં. .... માં દસ્તાવેજો લેખો, સાટાખત કરવાની, સહી, મતા કરવાની મુખ્ય ભાગીદાર તરીકે સત્તા આપવામાં આવેલ છે. અને તે સત્તા હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે અને તે આજદિન સુધી અમો ડેવલપર પેઢીએ કે તેના ભાગીદારોએ કેન્સલ કે રદ કરેલ નથી કે તેમાં આજદિન સુધી કોઈપણ જાતના ફેરફાર કરેલા નથી કે કરવામાં આવેલા નથી અને આ કબજા વગરનું સાટાખતમાં સહી કરવા સારૂ ડેવલપર પેઢીએ તથા તેના ભાગીદારોએ અમોને સંપૂર્ણ સત્તા અને અધિકાર આપેલો છે અને તે આધારે અમોએ સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના મુખ્ય ભાગીદાર યાને ઓથોરાઈઝડ પર્સન તરીકે આ બાનાખતમાં અમારી સહી કરેલી છે.

(૨૦) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પડ્યુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજા પક્ષકારએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ

સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જણાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજા પક્ષકારએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત/લેખ રદ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોકત તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો પ્રથમ પક્ષકારએ ભોગવવાનો છે.

એ રીતેનુ ઉપર મુજબનું આ બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તન મનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, બીનનશે તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં નવસારી મુકામે કરેલું છે. જે અમો બીજા પક્ષકાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો પ્રથમ પક્ષકારને તથા તમારા વંશ વાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે-------------------------- મતુ, તત્રે---------------------- શાખ

પ્રથમ પક્ષકાર

બીજા પક્ષકાર

સાક્ષી