

બાનાખતનો કરાર

(કબજા સીવાય)

એકતરફવાળા :- શ્રીનાથ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની

વેચાણ આપનાર રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :- ૧૧, કેન્સવિલા-૧૮, રાધે પાર્ટી પ્લોટ પાસે,
નિકોલ રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ.

PAN NO. AEAFS 3306R

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

હેપ્પીન ભરતકુમાર પાનશેરીયા

(ADHAR CARD NO. 4270 9470 9721)

"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, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, મુખત્યારો તથા અન્ય તમામ હકકદારોનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર PAN NO.....

(ADHAR CARD NO.)

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે, 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, એક્ઝીક્યુટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

(એ) જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)નાં તાલુકા દશકોઈનાં મોજે કઠવાડા ગામની સીમનાં રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧૭(જુના બ્લોક નં. ૫૭૯) ની હે.આરે.યો.મી. ૧-૧૫-૦૦ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૦ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૨ ની ૬૭૧૧ ચો.મી. જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૫૨/૧ ની ૩૩૫૫.૫૦ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલી જમીન કે જેનું 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. ૬૧૭(જુનો બ્લોક નં. ૫૭૯) ની હે.આરે.યો.મી. ૧-૧૫-૦૦ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૦ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૨ ની ૬૭૧૧ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદનાં તા.૧૯/૦૩/૨૦૧૮ નાં રોજનાં હુકમ નં. સીબી/સીટીએસ-૧/એન.એ./એસ.આર. ૧૧૬૨/૨૦૧૭ થી મળેલ છે. જે અંગેની બિનખેતીની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૯૮૧૮ થી તા.૨૬/૦૪/૨૦૧૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ છે.

(સી) મજકુર સઘળી જમીન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)નાં તાલુકા દશકોઈનાં મોજે કઠવાડા ગામની સીમનાં રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧૭(જુના બ્લોક નં. ૫૭૯) ની હે.આરે.યો.મી. ૧-૧૫-૦૦ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૦ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૨ ની ૬૭૧૧ ચો.મી. જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૫૨/૧ ની ૩૩૫૫.૫૦ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલી જમીન મુળ (૧) જગદીશભાઈ ભગવાનજીભાઈ ચંદારાણા (૨) રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા એચ.યુ.એફ. ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા વિગેરેની માલીકીની આવેલ. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)નાં તાલુકા દશકોઈનાં મોજે કઠવાડા ગામની સીમનાં રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧૭(જુના બ્લોક નં. ૫૭૯) ની હે.આરે.યો.મી. ૧-૧૫-૦૦ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૦ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૨ ની ૬૭૧૧ ચો.મી. જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૫૨/૧ ની ૩૩૫૫.૫૦ ચો.મી. જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૩૦૮૫ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન જગદીશભાઈ ભગવાનજીભાઈ ચંદારાણા પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર શ્રીનાથ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર...

(૧) પાનશેરિયા ભરતકુમાર બાબુભાઈ (૨) નિકુંજભાઈ જયસુખભાઈ રૈયાણીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૨૩/૦૬/૨૦૨૦ નાં રોજનાં અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)નાં મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૬૩૮૪ થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની વેચાણની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૧૦૫૫ થી તા.૨૪/૦૬/૨૦૨૦ નાં રોજ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)નાં તાલુકા દશકોઈનાં મોજે કઠવાડા ગામની સીમનાં રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧૭(જુના બ્લોક નં. ૫૭૯) ની હે.આરે.યો.મી. ૧-૧૫-૦૦ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૦ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૨ ની ૬૭૧૧ ચો.મી. જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૫૨/૧ ની ૩૩૫૫.૫૦ ચો.મી. જમીન પૈકી પુર્વ દિશા તરફની ૨૭૦.૫૦ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા એચ.યુ.એફ. ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયા પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર શ્રીનાથ કોર્પોરેશન

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર... (૧) પાનશેરિયા ભરતકુમાર બાબુભાઈ (૨) નિકુંજભાઈ જયસુખભાઈ રૈયાણીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૦૫/૦૮/૨૦૨૦ નાં રોજનાં અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)નાં મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૦૨૯૪ થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની વેચાણની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૧૧૫૬ થી તા.૦૮/૦૮/૨૦૨૦ નાં રોજ કરવામાં આવેલ છે.

(ડી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે "શ્રીજી વિહાર" નામની રહેણાંક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન અર્થેઅમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અનેઅમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સદરહુ યોજના બ્લોક- એ તથા બી નાં રહેણાંકની યોજનાનાં નકશા તા.૧૪/૦૪/૨૦૨૩ નાં રોજ મંજૂર કરેલ છે(જેને હવે પછી "મંજૂર થયેલ પ્લાન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંકનું બાંધકામ કરવા માટેની બ્લોક-એ ની રજાચિઠ્ઠી નં. 08132/270323/A7227/R0/M1 તથા બ્લોક-બી ની રજાચિઠ્ઠી નં.08133/270323/A7228R0/M1 તા.૧૪/૦૪/૨૦૨૩ નાં રોજ આપવામાં આવેલ છે. (જેને હવે પછી "રજાચિઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) જે મુજબ બ્લોક-એ માં ડબલ બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર(હોલો પ્લીન્થ)માં પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ટેન્થ ફ્લોરમાં રહેણાંકનું તથા બ્લોક- બી માં ડબલ બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર(હોલો પ્લીન્થ)માં પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ટેન્થ ફ્લોરમાં રહેણાંકનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

(ઈ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજૂર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં ૨ બિલ્ડીંગનો વિકાસ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જે બ્લોક- એ માં ડબલ બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર(હોલો પ્લીન્થ)માં પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ટેન્થ ફ્લોરમાં રહેણાંક લાયક ૪૦ યુનીટ, તથા બ્લોક બી માં ડબલ બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર(હોલો પ્લીન્થ)માં પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ટેન્થ ફ્લોરમાં રહેણાંક લાયક ૪૦ યુનીટ આવેલ છે. આમ કુલ ૨ બિલ્ડીંગમાં રહેણાંક લાયક કુલ ૮૦ યુનીટોનું બાંધકામ કરેલ 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 આનુષંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(જી) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાનાં અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનાં બ્લોક – નાં ફ્લોરનાં ફ્લેટ નં. ની ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ચો.મી. બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા સહિતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં "મજકુર યુનિટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેના ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે પરીશીષ્ટ-બી માં દર્શાવેલ છે તેમજ મજકુર યુનિટ પૈકી વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ ચો.મી. નાં હકો સહિત (વગર વહેચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં પરીશીષ્ટ-૨ 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 સયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

– મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સયુક્ત રીતે "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેનાં પરીશીષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.

– મજકુર યુનિટની આંતરિક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનિટની અંદરની વિભાજિત 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, રજાચિટ્ટી, સ્પેશીફિકેશન, ડિઝાઈન કે જે એકતરફવાળાનાં અધિકૃત આર્કીટેક્ટ મે. કિરણ એન. પટેલ 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) એક્ટ ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) 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 મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન 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 મજકુર 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 એક્ટ 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/...../...../...../...../..... તા..../..../૨૦૨૩ 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 એક્ટની કલમ ૧૩ ની જોગવાઈ

મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર 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, રજૂઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને રૂા...../— અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો :-

(૧) મજકુર યોજનાનાં મંજૂર થયેલ પ્લાન, ડિઝાઈન અને સ્પેશીફિકેશનને આનુષંગીક બ્લોક— એ માં ડબલ બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર(હોલો પ્લીન્થ)માં પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ટેન્થ ફ્લોરમાં રહેણાંક લાયક ૪૦ યુનીટ, તથા બ્લોક બી માં ડબલ બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર(હોલો પ્લીન્થ)માં પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ટેન્થ ફ્લોરમાં રહેણાંક લાયક ૪૦ યુનીટ આવેલ છે. આમ કુલ ૨ બિલ્ડીંગમાં રહેણાંક લાયક કુલ ૮૦ યુનીટોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે મજકુર મીલકત સહિતનાં તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય 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 રહેણાંક યુનીટ પૈકી બ્લોક નં. નાં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. નાં ચો.મી. કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામની કિંમત તેમજ યુનીટનાં ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તેમજ વોશ એરીયાની મળીને કુલ ચો.મી. કારપેટ એરીયાની કિંમત તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા ચો.મી. જમીનની કિંમત તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ

હકકોની કિંમત મળીને કુલ રૂા...../— અંકે રૂપિયા
..... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧—બી) મજકુર મીલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ ૧૦% 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 રૂપિયા 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 ત્રીસ ટકા જેટલી રકમ સદરહુ મીલકતનો કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવાનાં રહેશે.

૪૫% કુલ વેચાણ અવેજનાં પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ મજકુર બિલ્ડીંગના પ્લીનથ લેવલનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.

૭૦% કુલ વેચાણ અવેજનાં સીત્તેર ટકા જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી જમીન લેવલ સુધીનાં સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનું બાંધકામ તેમજ પોડીયમનું બાંધકામ પાર્કીંગ થાય તે મુંજબનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.

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

- ૮૦% કુલ વેચાણ અવેજનાં એસી ટકા જેટલી રકમ મજકુર યુનીટના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી, દરવાજાનું 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 લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પૂર્ણ થાય ત્યારે.
- ૧૦૦% કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો બી.યુ. પરમીશન આવેથી ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

અથવા

- (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 મીલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતા ટેક્ષ સીવાયની કિંમત એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીનાં ચુકવવાપાત્ર લાગુ સમયનાં તમામ પ્રકારનાં જી.એસ.ટી., ટેક્ષ, વેરા, તેમજ ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ભોગવેલ છે.
- (૧-ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ કે ચાર્જસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જસમાં 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 તબક્કામાં 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 દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સચુકત રીતે ફેર માપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેર માપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટનાં નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા 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 નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીનાં જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારનાં વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧-જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારનાં વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ 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 દ્વારા મજકુર યોજના મંજૂર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મીલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજૂર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું 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 પ્રોજેક્ટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ૬૦૩૯.૯૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને વિકાસ નિયંત્રણ 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 ૫૯૩૫.૪૦ ચો.મી. નાં એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે મજકુર યોજનાની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૧૯૭૫.૩૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. જાહેર કરેલ છે અને તે રીતે એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર કર્યું છે. મજકુર યોજનામાં એકતરફવાળાએ, મજકુર યોજનાની જમીન પર તેમને મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને એકતરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાનાં છે અને મજકુર યોજનાની 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, મંજૂર રાખે છે એવી સમજનાં આધારે મજકુર મીલકત ખરીદવા બીજીતરફવાળા સંમત થયા છે.

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

(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 નહીં 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 જયાં સુધી કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યાં 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 જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં 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 નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ લેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ 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 ફ્લોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમેનીટીઝ જેવી કે એક કે વધુ લીફ્ટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પેસીફિકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં એનેક્ષર-સી 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.૩૧/૦૩/૨૦૨૮ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારનાં સંજોગો સિવાયનાં કારણે મજકુર યુનીટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં 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 જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં 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 યુદ્ધ, સમાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી તેમજ માનવ સર્જીત આફતોને કારણે,
- કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,

– મજૂરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાળ થવાથી,

(૭.૧) કબજો સોપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી

વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અંગેની બાનાખતનાં કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર દ્વારા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતા પત્રથી માસ-૩(ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટનો 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 નક્કી 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 યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટનો 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 સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ

વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી 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 ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય 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 કારણે, કુદરતી આફતનાં કારણે, 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 નહીં.

(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 સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેનાં અયોગ્ય અને બિન આવડતભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફ્ટનો યોગ્ય ઉમરનાં અને જાણકાર વ્યક્તિ સિવાયનાઓના અણઆવડતભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સંભવ છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનીટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલનાં કારણે ઉદભતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે.

(૮) મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને મજકુર બિલ્ડીંગમાં 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 એસોસિએશન 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 હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કાઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા 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 દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબનાં સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન-૧૫ માં લેખિત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર 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 ક્લાર્ક 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. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવેલા ડિપોઝીટની 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 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 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 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, સોલીસિટર્સ, 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.

(૧૨) તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હકકો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ સોસાયટીનાં નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી 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 સર્ટીફિકેટ તેમના એડવોકેટ 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 મંજૂરીઓ/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, મંજૂરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજૂરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે પણ કાયદેસરની પ્રક્રિયા 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 તેવું 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 વ્યક્તિ 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 આનુષંગિક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ફાળાની રકમ તથા તેમાથી થયેલ ખર્ચ સહિતનાં હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા 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 સંદર્ભમાં 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/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, 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 વ્યક્તિઓ 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 મજકુર યુનીટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમત 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 દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસિલીટીઝ 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 "શ્રીજી વિહાર" રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં.

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

૧૪.૬ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે 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 દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીક્યોરીટી ડિપોઝીટની રકમો તેમજ માસીક વહીવટ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮ મજકુર યુનીટનાં સ્થાનિક 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 જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં 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 સોંપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૦ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી 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/રાજ્ય 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 પરિસ્થિતિની 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 સ્થાનિક યોગ્ય બેંકમાં 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 હક્ક ગણવાનો રહેશે નહીં. તેમજ વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યા સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાનાં ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદિલી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

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

(૧૮) આ બાનાખત કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહીં. જ્યાં સુધી આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજૂર 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 નહીં. 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 તેવું 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 મજુર 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 મજુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહાર માટે બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજુર યુનીટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌલિક 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 મજુર 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 મંજૂર રાખે છે.

(૨૨) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકારનાં કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું 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 નહીં 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 વ્યક્તિએ પાવર ઓફ એટર્ની 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 વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમયમર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજૂ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારનાં હેતુ માટે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ 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 : શ્રીનાથ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી

સરનામું : ૧૧, કેન્સવિલા-૧૮, રાધે પાર્ટી પ્લોટ પાસે, નિકોલ રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ.

ઈ મેઈલ : shreejivihar80@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 વ્યક્તિ દ્વારા સયુક્ત રીતે ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતનાં કરારમાં તેમજ તબદીલીમાં દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તે વ્યક્તિનાં 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 ડ્યુટી 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 તેનું નિરાકરણ બન્ને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટીનાં 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.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)નાં તાલુકા દશકોઈનાં મોજે કઠવાડા ગામની સીમનાં રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧૭(જુના બ્લોક નં. ૫૭૯) ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૧૫-૦૦ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૦ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૨ ની ૬૭૧૧ ચો.મી. જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૫૨/૧ ની ૩૩૫૫.૫૦ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલી જમીનનાં ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :- ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૨ નાં સબ પ્લોટ નં. ૫૨/૨ ની જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમે :— ઓડાનો પ્લોટ આવેલ છે.

ઉત્તરે :— માર્જન પછી ઓડાનાં મકાન આવેલ છે.

દક્ષિણે :— ૧૨ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ—૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

- આકર્ષક એલીવેશન
- દરેક બ્લોકમાં લીફ્ટ
- સીકયોરીટી કેબીન
- ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા
- અંડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી

પરિશિષ્ટ—એ

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)નાં તાલુકા દશક્રોઈનાં મોજે કઠવાડા ગામની સીમનાં રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં. ૬૧૭(જુના બ્લોક નં. ૫૭૯) ની હે.આરે.યો.મી. ૧-૧૫-૦૦ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૦ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૨ ની ૬૭૧૧ ચો.મી. જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૫૨/૧ ની ૩૩૫૫.૫૦ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ "શ્રીજી વિહાર" નામની યોજનાનાં બ્લોક "....." નાં નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાંક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતનાં ખુંટચારની વિગત :—

બ્લોક નંબર :—

ફ્લેટ નંબર :—

ફ્લોર :—

કારપેટ ક્ષેત્રફળ :— ચો.મી.

જમીનનો વ.વ. હિસ્સો :— ચો.મી.

—: ખુંટચારની વિગત:—

પુર્વે :—

પશ્ચિમે :—

ઉત્તરે :—

દક્ષિણે :—

એ રીતે ખુંટયાર વયલી સઘળી મીલકત

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટનાં ફલોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લે આઉટ પ્લાન અને રજાચિટ્ટીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

સ્પેસીફિકેશન

- ફલોરીંગ :- વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ તથા ધાબા ઉપર ચાઈના મોઝેક બારી અને દરવાજા :- ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર તથા અન્ય ફલશ ડોર, બારી ફુલ્લી ગ્લાસ એલ્યુમિનિયમ સેક્શન ફ્રેમ સાથે.
- પ્લાસ્ટર :- બહારની તરફ ડબલ કોટ સેન્ડફ્રેસ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક વોટરપ્રુફ કલર સાથે તથા અંદરની તરફ ફીનીશ પ્લાસ્ટર તથા વોલ પુટ્ટી
- કીચન :- વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ, ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સીન્ક સાથે તથા લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ
- બાથરૂમ, શૌચાલય :- લીન્ટલ લેવલ સુધી ટાઈલ્સ, કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે
- વીજળીકરણ :- સીંગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ આર્કીટેકટનાં પ્લાન મુજબ.
- લીફ્ટ :- સારી કવોલીટીની લીફ્ટ

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક 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, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

સ્થળ :— અમદાવાદ

તા.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

વેચાણ આપનાર :—

શ્રીનાથ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર.....

.....
(હેપ્પીન ભરતકુમાર પાનશેરીયા)

.....
(સાક્ષી નં. ૧)

.....
(સાક્ષી નં. ૨)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

વેચાણ આપનાર :-

શ્રીનાથ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર.....

.....

(હેપ્પીન ભરતકુમાર પાનશેરીયા)

.....

વેચાણ લેનાર :-

.....

(.....)

.....