બાનાખત

વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર (એક તરફવાળા) :-

(જમીન માલીક) :– **(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઈ પટેલ**, ઉવ.આ.૬૦, ધંધો-નિવૃત્ત, **(**PAN No. DECPP3390R**)**

(૨) ઈન્દીરાબેન મણીભાઈ પટેલ, ઉવ.આ.૬૨, ધંધો-ઘરકામ, **(**PAN No. DBBPP4944P**)**

(૩) ઈન્દ્રવદન મણીભાઈ પટેલ, ઉવ.આ.૫૮, ધંધો-વેપાર **(**PAN No. DAGPP4441B**)**

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) અશ્વિનભાઈ વાડીલાલ શાહ, ઉવ.આ.૫૯, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. ૩૦૩, સહજ એવન્યુ, બાલચંદાની હોસ્પીટલ સામે, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ તથા

(૨) જયેશભાઈ પુરષોત્તમભાઈ મીસ્ત્રી, ઉવ.આ.૬૦, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. બાકરોલ, ઠે. નવાઘરાં, કન્યાશાળા પાસે, તા.જી.આણંદના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "અમો", "એક તરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર (બીજી તરફવાળા) :- શ્રી ________________ ________________________ ઉંમર આશરે વર્ષ– ____________, ધંધો– ____________, (PAN : ________________), રહેવાસી– ____ ________________________________**.** જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા "તમો", "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર" તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકેઃ-

(ત્રીજી તરફવાળા) **વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર... અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ,** ઉવ.આ.૫૮, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. ૩૦૩, મેરુ શિખર એપાર્ટમેન્ટ, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ. (પેઢીનો પાન કાર્ડ નં.AANFV5398K)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા "અમો", "ત્રીજી તરફવાળા" અગર "કન્ફર્મીંગ પાર્ટી", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "**વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર**" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપુર્ણ, સંયુકત, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રોજેકટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ–૧"** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(બી) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર **"શતક હાઇટસ"** ના નામથી દુકાનો તથા ફલેટોનું બાંધકામ કરવાનુ નકકી કરેલુ.

(સી) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનમા રહેણાંક તથા કોમર્શીયલના હેતુ સારૂ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની મંજુરી કલેકટરશ્રી, આણંદનાએ હુકમથી આપેલી છે. જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

(ડી) **સદરહુ બીનખેતીલાયક જમીનમાં રહેણાંક્ના મકાનો બાંધકામ કરવા માટે જરૂરી પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ ખેડાના હુકમ નં. એલ.એન.ડી./એન.એ./એસ.આર./૧૯/૮૭-૮૮/ તા.૨૯/૨/૧૯૮૮ થી આપવામાં આવેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક/વાણિજય હેતુ માટેની રીવાઇઝડ પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં. અવકુડા/લે-આઉટ/વશી/૬૫૬ તા.૨૪/૫/૨૦૧૭ નારોજ નકશા પાસ કરેલ છે, તેમજ રીવાઇઝડ બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ આણંદના હુકમ નં. જમન-૧/એન.એ./એસ.આર./૬૫(એ)-૬૭/૧૬/૨૦૧૭-૧૮/વશી/૮૧૦૧ થી ૮૧૧૦ જિલ્લા કલેકટરની કચેરી, આણંદ તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ રહેણાંક/વાણિજયના હેતુસર કલમ-૬૫(એ)/૬૭ મુજબ રીવાઇઝડ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે, તથા બાંધકામ અંગેની પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં. વી.પ./૫૧૧/૨૦૧૮ તા.૨૨/૦૩/૨૦૧૮ નારોજથી મળેલ છે જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.**

(ઈ) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ત્રીજી તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા ''શતક હાઇટસ'' ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં ''સદરહુ પ્રોજેકટ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેકટમાં **''શતક હાઇટસ''** સ્કીમમાં કુલ ૭૬ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે **''એનેક્ષ્ચર–એ''** થી જોડેલી છે.

(એફ) સદરહુ **''શતક હાઇટસ''** પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ 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 અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ ''ઓથોરીટી'' તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ _______________ ના રોજના નોંધણી નંબર–____________ થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે **એનેક્ષ્ચર-બી** થી જોડેલી છે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો ત્રીજી તરફવાળાએ **''શતક હાઈટસ''** પ્રોજેકટનુ બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તે ''શતક હાઈટસ'' પ્રોજેકટમાં આવેલા તે પૈકી **બ્લોક–એ માં આવેલ______ ફલોરનો ફલેટ નં.________ જેનો કારપેટ એરીયા ૬૦.૩૩ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૩૦.૦૦ ચો.મી.** સહીતની મિલ્કત, તે રીતેની મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલુ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલ્કત હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ મિલ્કત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **''પરિશિષ્ટ–ર''** માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા {રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ} તથા તેને જોડાયેલી બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	બાંધકામનો કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)
મિલ્કત **ટાઈપ–એ____ ફલોરનો ફલેટ નં.____**	**૬૦.૩૩**	**૭૪.૧૨**

(એચ) આ બાનાખતની 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 માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ **''શતક હાઈટસ''** પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા સામે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

(આઈ) સદરહુ પરિશિષ્ટ–ર માં વર્ણવેલી મિલ્કત ખરીદવા સારૂ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ ફલેટવાળી મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનુ નકકી કરેલું છે, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ, અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજુતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

શરતો અને સમજુતીઓ

(૧) બાનાખતની શરતો સમજુતીઓનું વિગતવાર વર્ણન :-

આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નકકી થયેલી શરતો અને સમજુતીઓનુ વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલુ અને સમજેલુ છે. અને તેમા તેઓ સંમતી આપે છે.

(૨) યુનિટના વેચાણ અવેજની વિગત :-

(૨.૧) **''શતક હાઈટસ''** પ્રોજેકટમાં આવેલ **ટાઈપ-એ નો ફલેટ નંબર**– ________ની આશરે ૬૦.૩૩ ચોરસ મીટર (કારપેટ એરીયા) તથા તેને હીસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની જમીન ૩૦.૦૦ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની મિલ્કત તથા **''શતક હાઈટસ''** પ્રોજેકટની દાદર, પેસેજ અને લીફટની કુલ ______________ ચોરસ મીટર જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી આશરે__________________ચોરસ મીટર જમીન, તે રીતેની મિલ્કત (જેને હવે પછી આ લેખમાં ''સદરહુ મિલ્કત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનુ વેચાણ રાખનારે નકકી કરેલુ છે. આ **''શતક હાઈટસ''** સ્કીમનુ બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલુ છે. આ યુનીટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના ફલોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી **''એનેક્ષ્ચર–સી''** થી બતાવેલ છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ–ર માં વર્ણવેલી મિલ્કતની કિંમત કુલ રૂા.**૨૮,૦૦,૦૦૦**/– અંકે રૂપિયા **અઠયાવીસ લાખ** પુરા નકકી કરેલી છે. અમો એક તરફવાળા યાને જમીન માલીકોને ઉચ્ચક રૂા.૧૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા દસ લાખ પુરા તથા ત્રીજી તરફવાળા યાને વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરને રૂા.૧૮,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા અઢાર લાખ પુરા તમો વેચાણ રાખનાર બીજી તરફવાળા યાને બાનાખત લખાવી લેનારે તે કિંમતે અમારી પાસેથી તે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલુ છે. જે વેચાણ કિંમત ત્રણેય પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર છે. આ કિંમતમાં લીફટ, દાદર તથા પેસેજની મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી હકકોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોનુ વર્ણન **એનેક્ષ્ચર-૩** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(૨.૩) આ બાનાખતના બાનામા તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને રૂા.______________/– અંકે રૂપિયા ______________________ પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ તથા શાખા	ચેક/RTGS/D.D./ NEFT ની તારીખ	ચેક/RTGS/D.D./ NEFT નો નંબર	રકમ(રૂપીયા)
(૧)				
			કુલ	**રૂા.** /-

એ રીતે કુલ રૂા.____________/– અંકે રૂપિયા __________________ પુરા તમોએ અમોને ઉપરોકત વિગતે ચુકવેલા છે, જે અમો એક તરફવાળાને મળેલ છે અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ તથા તેની ચુકવણીની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૨.૪) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવવાની છે. આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે.

અનુક્રમ નંબર	**રકમ (રૂપીયા)**	**ચુકવણીની તારીખ**

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દવારા વખતોવખતો જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે

હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યા સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ ટેક્ષ જેવા કે સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર દવારા માંગણી થયેથી દિન–૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નકકી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દવારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દવારા એડીશનલ ફીક્ષ્ચરર્સ/ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ષ્ચર્સ/ ફેસેલીટીમાં સિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા દવારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેર એકતરફવાળાને/લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફીકેશન/ ઓર્ડર/રેગ્લુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાળાએ તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તાઓમાં સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા દવારા બીજી તરફવાળાને ઈન્ટીમેશન/નોટીસ આપ્યેથી દિન–૭ (સાત) માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨.૮) બીજી તરફવાળા આથી સંમતી આપે છે કે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નકકી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે. અને તે ચુકવવામાં જો બીજી તરફવાળા કસુર કરશે તો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળા દવારા ચુકવાયેલી કોઈપણ રકમ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી.

(૨.૧૦)સદરહુ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરેની રકમ બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા બીજીતફરવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

(૨.૧૧)સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયામાં +/– ૩% સુધી જો કોઈ ફેરફાર હશે તો તેમા બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજી તરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે, તો બીજી તરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ સહીત ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજી તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૩) **વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :-**

(૩.૧) સદરહુ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના કોમન એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ ત્રીજી તરફવાળા દવારા **"શતક હાઈટસ ટાઈપ-બી ઓનર્સ એસોસીએશન"** ની રચના કરવામાં આવેલી છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "મેનેજમેન્ટ બોડી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનુ છે. તેવી સંસ્થા ધ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનુ તથા તેના બાયલોઝનુ તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે. મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૩.૨) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે અને રહેશે.

ક્રમ	રકમ(રૂપીયા)	ઉદેશ
(૧)	રૂા.__________/–	મેનેજમેન્ટ બોડી પાસેથી જરૂરી શેર ખરીદવા સારૂ.
(૨)	રૂા.__________/–	મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ પેટે.

(૩)	રૂા.__________/–	______મહીનાની એડવાન્સ રકમ ચાલુ મહીનાના મેન્ટેનેન્સની રકમ.
	કુલ રૂા.__________/–	

(૩.૩) સદરહુ પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો તેવા કોમન એરીયાનો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વીગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/ મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે/રહેશે અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અનેરહેશે.

(૩.૪) આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો ત્રીજી તરફવાળા દવારા/મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા જો કોઈપણ વધારાની રકમની માંગણી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા અગાઉ બીજી તરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તે સામે બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૩.૫) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ આગાઉ આ શરત–૩ માં જણાવેલી તથા ઉપર જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ ત્રીજી તરફવાળા દવારા જાણ થયેથી/નોટીસ આપ્યેથી દિન–૭ (સાત) માં બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :-

(૪.૧) જો ત્રીજી તરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમા વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા, કારીગરો અને મજુરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ દવારા કરાયેલા હુકમો, રાજય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર દવારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં સુધારા–વધારા, સીવીલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ દવારા હુકમ કરવામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનુ બાંધકામ સમયસર પુરૂ થઈ શકેલુ ના હોય અને ત્રીજી તરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહી તો તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનુ કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હકકદાર નથી અને તેવો હકક તેઓ આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

(૪.૨) સદરહુ ફલેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી ત્રીજી તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. બીજીતરફવાળાને તેની જાણ થયેથી/નોટીસ મળ્યેથી દિન–૭ (સાત)માં બીજીતરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જીસ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

(૪.૪) સદરહુ મિલ્કત વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે તેની જાણ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા દવારા બીજી તરફવાળાને કરાયેથી/થયેથી દિન–૧૫ (પંદર)માં એકતરફવાળાના એડવોકટ દવારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ ફલેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સદરહુ મિલ્કતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, વરાડે પડતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલ્કત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજી તરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪.૫) સદરહુ મિલ્કતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નકકી થાય તો તેવી શરતોનુ બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ :-

(૫.૧) જો બીજી તરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્ષ સહીતની) ચુકવવામાં ૨ (બે) માસથી વધારાનો વીલંબ કરશે તો એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પુર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખત એકતરફી રીતે રદ્દ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરતા અગાઉ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને તે રદ્દ કરવા સારૂ દિન–૧૫(પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે.

ઉપરોકત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજી તરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહી તો એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરી શકશે અને તેવો રદ્દીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ) ના ૫૦% ની રકમ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ્દ થયેથી બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહી. અને એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા તેમનુ દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૬) અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજા તરફવાળા આથી ખાતરી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,

(૬.૧) એક તરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી પ્રોજેકટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

(૬.૨) અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન અમોએ કોઈનેપણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા મુકેલી નથી.

(૬.૩) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

(૬.૫) સદરહુ યુનીટની મિલ્કતની વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજયુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો ત્રીજી તરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

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

(૬.૭) એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના **"એનેક્ષ્ચર-ડી"** દર્શાવ્યા મુજબનુ ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગરે આપવામાં આવશે.

(૬.૮) બાંધકામનું પજેશન મળ્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજી તરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમા ખામી હોવાનુ ત્રીજી તરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનુ ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી ત્રીજી તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય તો બીજી તરફવાળા ત્રીજી તરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ત્રીજી તરફવાળા આવી ખામીને સુધરવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(એ) જો આવી ખામીનુ કારણ ત્રીજી તરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તો ત્રીજી તરફવાળાના કાબુની બહારનુ હોય.

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

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

(ડી) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહીત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરેન્ટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારીનો પીરીયડ પૂરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક ધ્વારા 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 ધ્વારા કરવામાં ન આવે, અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઈ ડીફેકટ થાય, તો તેની જવાબદારી ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહીં.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત–૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(જી) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્લીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે

અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(આઈ) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ(ફલોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ(ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે તથા એરકન્ડીશન (એ. સી.) ના યુનીટના ફીટીંગ્સ/નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(જે) બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનુ લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવુ કોઈપણ કામ ત્રીજી તરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે ત્રીજી તરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(૬.૯) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ત્રીજી તરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

૭. ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજૂઆત :-

(૭.૧) ખરીદનાર આ કરાર નીચે તમામ રકમ (વ્યાજ સહીત) નિયમિતપણે ચુકવી આપશે.

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા 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, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના ગ્રાઉન્ડ ફલોરના પાછળના ભાગે પાર્કીંગમાં આવેલી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. પાર્કીંગની બહારની સાઈડે પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭.૩) સદરહુ મિલ્કત વાપરવા માટે અને ઓકયુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ–૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેકસીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તામંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઈટસ, રીપેરીંગ, અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટની જમીનનુ મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. જયાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી વહીવટ સંભાળે નહીં, ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ, વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર, વેચનાર તે રકમ ઉપરોકત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર ધ્વારા ખરીદનારને કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલ્કતના સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સ્કીમના નીતિ નિયમોનુ પાલન કરવાનુ છે. તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનુ નથી.

(૭.૫) 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 ધ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો 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 ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.

(૭.૬) સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો)મંજુરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે

બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.

(૭.૭) ખરીદનાર તેમની મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી, જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૭.૮) ખરીદનારને મિલ્કતની 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 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.

(૭.૯) ખરીદનાર સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમા સ્કીમની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમા કોઈપણ પ્રકારનુ 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 મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૭.૧૦)તમોએ તમારી મિલ્કતનો 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 દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યના જાનમાલનુ જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

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

(૭.૧૨)આ કરાર હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લ્હેણી રકમો જયાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા શીવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં, કે ટ્રાન્સફર, કે એસાઈન કરી શકશે નહીં.

(૭.૧૩)સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ સ્કીમ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા 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 નિયમીતપણે ચુકવશે.

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

(૭.૧૫)ખરીદનારને આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહુ મિલકતમાં કોઈજ લાગભાગ, હકક, હિત, કે હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. ખરીદનાર ધ્વારા ફુલ એન્ડ ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોકત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૬)આ સ્કીમમા જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર ત્રીજી તરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૭.૧૭)આ બાનાખતના કરારમાં 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 પ્રોવીઝનલ છે તથા તેમાં વેચાણ આપનાર વખતોવખત સંપુર્ણ ચર્ચા કરીને ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સની જરૂરીયાતોને મુજબ અને/અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટની કંડીશન્સ સહીતના કોઈપણ કારણસર ફેરફાર, બદલાવ કરી શકશે. તથા ખરીદનારને

સદરહુ પ્રોજેકટ અંગેનુ બ્રોશર આપવામાં આપવામાં આવેલુ 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 ધ્વારા સૂચવ્યા મુજબની ફેરબદલ કરવા સારૂનો હકક વેચનાર તેમની પાસે અનામત રાખે છે. વેચાણ આપનાર વખતોવખત પુરેપુરી 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 સંમતી આપે છે. ખરીદનાર સદરહુ પ્રોજેકટના લેઆઉટ/પ્લાનમાં કોઈપણ ફેરબદલ/સુધારા/ પરિવર્તન(વેરીએશન) ને નિરીક્ષણ (ચકાસણી) કે તેની માંગણી કરવાના હકકદારને છોડી દે છે. જો કે આવા લે–આઉટ/પ્લાનના ફેરફારથી સદરહુ મિલકતને પ્રતિકુળ અસર થશે નહીં.

(૭.૧૮)સદરહુ પ્રોજેકટમાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ ડેવલપમેન્ટ થવાનુ હોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં અને સદરહુ પ્રોજેકટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથ સહકાર આપશે.

(૭.૧૯)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.

(૭.૨૦)વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે આગાઉ વખતોવખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગતા ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી વેરો, કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, કે કરમસદ નગરપાલીક/આણંદ અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી/સરકારી વેરાઓ/ચાર્જીસ, વિગેરે ભરવાના થાય, તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૧)સદરહુ મિલકતના બુકીંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલ્કતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજય સરકાર, આણંદ નગરપાલીકા, આણંદ 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 ખરીદનારને શીરે રહેશે અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે.

(૮) બંધનકર્તા અસરોઃ-

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા દવારા એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને 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 બીજીતરફવાળા દવારા દિન–૧૫(પંદર)માં સહીઓ ના થાય તો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતા જો બીજીતરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી બુકીંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા.૨૫,૦૦૦/– પુરા કાપીને બાકીની રકમ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજી તરફવાળાનુ યુનીટનુ બુકીંગ રદૃ કરવાનુ છે.

(૯) સંપૂર્ણ કરાર :–

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમા જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષ્ચર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપુર્ણ કરાર સદરહુ મિલ્કતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજુતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :–

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

(૧૧) આ બાનાખત લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો (પ્રવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતો વખતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે :–

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હકકો સદરહુ મિલ્કત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાબત બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૨) વિભાજન :–

ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો હેઠળ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપણ જોગવાઈને/શરતને રદૃબાતલ 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 રદૃબાતલ 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.

(૧૩) નોટીસ :-

ત્રીજી તરફવાળાએ તથા બીજી તરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનુ પત્રવ્યવહારનુ સરનામુ નીચે મુજબ રહેશે.

બીજી તરફવાળા – વેચાણ રાખનારનું નામ, સરનામુ અને કોન્ટેકટ નંબરઃ-

નામ	:–	
સરનામુ	:–	
મોબાઈલ નંબર	:–	
ઈમેઈલ આઈ.ડી	:–	

એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાનું નામ, સરનામુ અને કોન્ટેકટ નંબરઃ-

નામ	:–	વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ
સરનામુ	:–	**મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. જી/ર, મેરુશિખર એપાર્ટમેન્ટ, મહાવીર જૈન બોયઝ હોસ્ટેલ પાસે, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ.**
એટેન્શન ટુ	:–	
ઈમેઈલ આઈ.ડી	:–	vetrivelinfrastucture@gmail.com

(૧૪) સંયુકત ખરીદનાર :-

સદરહુ સ્કીમમાં મિલ્કત ખરીદનાર સંયુકત નામે મિલ્કત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલ્કત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા–વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનુ લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલુ હશે તેની સાથે ત્રીજી તરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) સ્થાનિક કાયદો :-

સદરહુ કરારમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનુ પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનુ રહેશે. આ કરાર આણંદની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પડયુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ,

ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પડયુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત/લેખ રદ્દ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોકત તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

પરિશિષ્ટ–૧
(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર– ૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનમાં **"શતક હાઈટસ"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના નામથી બે ટાવર બાંધવામાં આવેલ છે જેમાં બ્લોક-એ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે ૬ દુકાનો તથા ૩૬ ફ્લેટ બનાવેલ છે તથા બ્લોક-બી માં ૩૪ ફ્લેટ બનાવવામાં આવેલ છે, આમ કુલ-૭૦ ફ્લેટ તથા ૬ દુકાનો બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં આવેલ છે તેમજ બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના બેઝમેન્ટના ભાગે પાર્કીંગ આવેલ છે, તે આખી જમીનના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૯ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- ૧૨ મીટરનો ટી.પી.નો રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે :- ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી આવેલ છે.
દક્ષિણે :- ટી.પી.નો ૧૮ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ–૨
(વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન)

ઉપરોકત વર્ણવેલ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી મિલકત પૈકી **બ્લોક-એ માં આવેલ ________ ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. ________ જેનો કારપેટ એરીયા ૬૦.૩૩ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૩૦.૦૦ ચો.મી. સહીત** તે રીતેની મિલ્કત. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	બાંધકામનો કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામનો

બિલ્ટઅપ એરીયા
(ચોરસમીટરમાં)

મિલ્કત ટાઈપ–એ ___ ફલોરનો ફલેટ નં.____	૬૦.૩૩	૭૪.૧૨

આ ફલેટના ખૂંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

ઉપર :–

નીચે :–

પરિશિષ્ટ–૩
(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

[1] Garden in Common Plot.
[2] Light Facility in Road Area and Garden Area.
[3] Attractive Main Gate with Security Cabin.
[4] Pavered Block Road
[5] Water Supply of all Units by Bore.
[6] Lift & Generator facility.
[7] Fire hydrant System.
[8] C.C.T.V. Camera.

એનેક્ષચર–એ
ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષચર–બી
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર–સી
ફલોર પ્લાન

એનેક્ષ્ચર–ડી
પ્રોજેકટનુ ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

(૧) ફલેટ આર.સી.સી. સ્લેબવાળુ, દિવાલો ઈંટો ચણતરથી, તેની બહાર માલા પ્લાસ્ટર સ્ટ્રેકચર સાથે તથા અંદરનુ પ્લાસ્ટર સ્મુથ કરવાનુ છે.

(૨) રૂમમાં ૨૪" X ૨૪" વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૩) બાથરૂમ–સંડાસ અને રસોડામાં ૭ ફુટ હાઈટ ગ્લેઈઝડ ટાઈલ્સ.

(૪) અંદરની સાઈડે પુટ્ટી ફીનીશ તેમજ બહારની સાઈડે એકસ્ટીરીયલ પેઈન્ટસ.

(૫) સારી ગુણવતા ધરાવતા કોપર વાયરની કન્સીલ્ડ વાયરીંગ સાથે પુરતા લાઈટીંગ પોઈન્ટસ.

(૬) આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ મેઈન દરવાજો ડેકોરેટીવ બનાવવાનો છે, બારણાના દરવાજા વોટરપ્રુફ ફલશડોર લગાવવાના છે જેની ઉપર લેમીનેટની સીટ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવવાની છે.

(૭) બારીઓની ફ્રેમ કલર એનાડાઈઝ એલ્યુમીનીયમ સેકશનની સેફટી ગ્રીલ સાથે લગાવી આપવાની છે.

(૮) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલા દાદરા ઉપર ટપ્પા ઉપર ગ્રેનાઈટ ફીટ કરી આપવાના છે તથા તેની રેલીંગ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવી આપવાની છે.

(૯) બિલ્ડીંગ કન્સ્ટ્રકશન સિવાયની માર્જીનની જગ્યામા બ્લોક લગાવવાના છે.

(૧૦) અગાસીના ભાગમાં ચાઈના મોજેક લગાવી આપવાનુ છે.

(૧૧) પ્લમ્બીંગ કામમાં સારી બ્રાન્ડનુ સી. પી. વી. સી. મટીરીયલ વાપરવાનુ છે. સી. પી. ફીટીંગ તથા સેનેટરીવેર સારી કંપનીનુ આર્કીટેકની પસંદગી મુજબનુ વાપરવાનુ છે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ બાનાખત આપણે એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એક તરફવાળા જમીન માલીક તથા ત્રીજી તરફવાળા વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વંશ વાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ _________ માહે ______________, સને ૨૦૧૮ ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે

એક તરફવાળા યાને બાનાખત લખી આપનારઃ

જમીન માલીક :–

(૧) **રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ**

(૨) **ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ**

(૩) **ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ**

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ________________________

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ________________________

(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજી તરફવાળા યાને બાનાખત લખાવી લેનારઃ

(૧) ______________________________

(શ્રી.)

(૨) ______________________________
(શ્રી.   )

ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ
વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____
(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

તેઓએ પોતપોતાની સહી–અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી–કરેલો છે.

(૧) ______________________________

(૨) ______________________________

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ.

એક તરફવાળા યાને બાનાખત લખી આપનારઃ
(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ
(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ
(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ
તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ________________________
(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ________________________
(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજીતરફવાળા યાને બાનાખત લખાવી લેનારઃ

(૧) ______________________________
(શ્રી)

(૨) ______________________________
(શ્રી)

ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ
વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____
(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

એક તરફવાળા યાને બાનાખત લખી આપનારઃ ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ

(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ______________________________
(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ______________________________
(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજીતરફવાળા યાને બાનાખત લખાવી લેનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

(૧) ______________________________
(શ્રી)

(૨) ______________________________
(શ્રીમતી)

ત્રીજી તરફવાળા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાની છાપ**

વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

બાનાખત

વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર (એક તરફવાળા) :-

(જમીન માલીક) :– **(૧)** **રાજેશકુમાર મણીભાઈ પટેલ**, ઉવ.આ.૬૦, ધંધો-નિવૃત્ત, **(**PAN No. DECPP3390R**)**

(૨) **ઈન્દીરાબેન મણીભાઈ પટેલ**, ઉવ.આ.૬૨, ધંધો-ઘરકામ, **(**PAN No. DBBPP4944P**)**

(૩) **ઈન્દ્રવદન મણીભાઈ પટેલ**, ઉવ.આ.૫૮, ધંધો-વેપાર **(**PAN No. DAGPP4441B**)**

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) **અશ્વિનભાઈ વાડીલાલ શાહ**, ઉવ.આ.૫૯, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. ૩૦૩, સહજ એવન્યુ, બાલચંદાની હોસ્પીટલ સામે, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ તથા

(૨) **જયેશભાઈ પુરષોત્તમભાઈ મીસ્ત્રી**, ઉવ.આ.૬૦, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. બાકરોલ, ઠે. નવાઘરાં, કન્યાશાળા પાસે, તા.જી.આણંદના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "અમો", "એક તરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર (બીજી તરફવાળા) :- શ્રી ________________ ઉંમર આશરે વર્ષ– ____________, ધંધો– ____________, (PAN :), રહેવાસી– ______________________________ **.** જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા "તમો", "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર" તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકેઃ-

(ત્રીજી તરફવાળા) **વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર... અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ,** ઉવ.આ.૫૮, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. ૩૦૩, મેરુ શિખર એપાર્ટમેન્ટ, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ. (પેઢીનો પાન કાર્ડ નં.AANFV5398K)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા "અમો", "ત્રીજી તરફવાળા" અગર "કન્ફર્મીંગ પાર્ટી", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "**વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર**" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપુર્ણ, સંયુકત, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રોજેકટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ–૧"** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(બી) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર **"શતક હાઇટસ"** ના નામથી દુકાનો તથા ફલેટોનું બાંધકામ કરવાનુ નકકી કરેલુ.

(સી) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનમા રહેણાંક તથા કોમર્શીયલના હેતુ સારૂ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની મંજુરી કલેકટરશ્રી, આણંદનાએ હુકમથી આપેલી છે. જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

(ડી) **સદરહુ બીનખેતીલાયક જમીનમાં રહેણાંકના મકાનો બાંધકામ કરવા માટે જરૂરી પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ ખેડાના હુકમ નં. એલ.એન.ડી./એન.એ./એસ.આર./૧૯/૮૭-૮૮/ તા.૨૯/૨/૧૯૮૮ થી આપવામાં આવેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક/વાણિજય હેતુ માટેની રીવાઇઝડ પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં. અવકુડા/લે-આઉટ/વશી/૬૫૬ તા.૨૪/૫/૨૦૧૭ નારોજ નકશા પાસ કરેલ છે, તેમજ રીવાઇઝડ બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ આણંદના હુકમ નં. જમન-૧/એન.એ./એસ.આર./૬૫(એ)-૬૭/૧૬/૨૦૧૭-૧૮/વશી/૮૧૦૧ થી ૮૧૧૦ જિલ્લા કલેકટરની કચેરી, આણંદ તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ રહેણાંક/વાણિજયના હેતુસર કલમ-૬૫(એ)/૬૭ મુજબ રીવાઇઝડ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે, તથા બાંધકામ અંગેની પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં. વી.૫./૫૧૧/૨૦૧૮ તા.૨૨/૦૩/૨૦૧૮ નારોજથી મળેલ છે જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.**

(ઇ) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ત્રીજી તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા ''શતક હાઇટસ'' ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં ''સદરહુ પ્રોજેકટ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેકટમાં **''શતક હાઇટસ''** સ્કીમમાં કુલ ૭૬ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે **''એનેક્ષ્ચર–એ''** થી જોડેલી છે.

(એફ) સદરહુ **''શતક હાઇટસ''** પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ 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 અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ ''ઓથોરીટી'' તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ ______________ ના રોજના નોંધણી નંબર–____________ થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે **એનેક્ષ્ચર-બી** થી જોડેલી છે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો ત્રીજી તરફવાળાએ **''શતક હાઇટસ''** પ્રોજેકટનુ બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તે ''શતક હાઇટસ'' પ્રોજેકટમાં આવેલા તે પૈકી **બ્લોક-બી માં આવેલ______ ફલોરનો ફલેટ નં.________ જેનો કારપેટ એરીયા ૪૧.૪૩ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૨૩.૩૩ ચો.મી.** સહીતની મિલ્કત, તે રીતેની મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલુ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલ્કત હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ મિલ્કત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **''પરિશિષ્ટ–૨''** માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા {રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ} તથા તેને જોડાયેલી બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	બાંધકામનો કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)
મિલ્કત **ટાઇપ-બી_____ ફલોરનો ફલેટ નં._____**	**૪૧.૪૩**	**૫૦.૮૦**

(એચ) આ બાનાખતની 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 માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ **''શતક હાઇટસ''** પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા સામે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

(આઇ) સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કત ખરીદવા સારૂ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ ફલેટવાળી મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનુ નકકી કરેલું છે, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ, અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજુતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

શરતો અને સમજુતીઓ

(૧) બાનાખતની શરતો સમજુતીઓનું વિગતવાર વર્ણન :-

આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નકકી થયેલી શરતો અને સમજુતીઓનુ વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલુ અને સમજેલુ છે. અને તેમા તેઓ સંમતી આપે છે.

(૨) યુનિટના વેચાણ અવેજની વિગત :-

(૨.૧) **''શતક હાઈટસ''** પ્રોજેકટમાં આવેલ **ટાઈપ-બી નો ફલેટ નંબર**– ________ની આશરે **૪૧.૪૩** ચોરસ મીટર (કારપેટ એરીયા) તથા તેને હીસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની જમીન **૨૩.૩૩** ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની મિલ્કત તથા **''શતક હાઈટસ''** પ્રોજેકટની દાદર, પેસેજ અને લીફટની કુલ ______________ ચોરસ મીટર જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી આશરે__________________ચોરસ મીટર જમીન, તે રીતેની મિલ્કત (જેને હવે પછી આ લેખમાં ''સદરહુ મિલ્કત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનુ વેચાણ રાખનારે નકકી કરેલુ છે. આ **''શતક હાઈટસ''** સ્કીમનુ બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલુ છે. આ યુનીટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના ફલોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી **''એનેક્ષ્ચર–સી''** થી બતાવેલ છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કતની કિંમત કુલ રૂા.**૧૮,૦૦,૦૦૦**/– અંકે રૂપિયા **અઢાર લાખ** પુરા નકકી કરેલી છે. અમો એક તરફવાળા યાને જમીન માલીકોને ઉચ્ચક રૂા.૭,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા સાત લાખ પુરા તથા ત્રીજી તરફવાળા યાને વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરને રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા અગિયાર લાખ પુરા તે કિંમતે અમારી પાસેથી તે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલુ છે. જે વેચાણ કિંમત ત્રણેય પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર છે. આ કિંમતમાં લીફટ, દાદર તથા પેસેજની મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી હકકોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોનુ વર્ણન **એનેક્ષ્ચર-૩** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(૨.૩) આ બાનાખતના બાનામા તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને રૂા.____________/– અંકે રૂપિયા ____________________ પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ તથા શાખા	ચેક/RTGS/D.D./ NEFT ની તારીખ	ચેક/RTGS/D.D./ NEFT નો નંબર	રકમ(રૂપીયા)
(૧)				
			કુલ	રૂા. /-

એ રીતે કુલ રૂા.____________/– અંકે રૂપિયા __________________પુરા તમોએ અમોને ઉપરોકત વિગતે ચુકવેલા છે, જે અમો એક તરફવાળાને મળેલ છે અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ તથા તેની ચુકવણીની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૨.૪) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવવાની છે. આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે.

અનુક્રમ નંબર	**રકમ (રૂપીયા)**	**ચુકવણીની તારીખ**

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દવારા વખતોવખતો જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે

હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યા સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ ટેક્ષ જેવા કે સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર દવારા માંગણી થયેથી દિન–૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નકકી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દવારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દવારા એડીશનલ ફીક્ષ્ચરર્સ/ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ષ્ચર્સ/ ફેસેલીટીમાં સિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા દવારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેર એકતરફવાળાને/લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફીકેશન/ ઓર્ડર/રેગ્લુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાળાએ તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તાઓમાં સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા દવારા બીજી તરફવાળાને ઈન્ટીમેશન/નોટીસ આપ્યેથી દિન–૭ (સાત) માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨.૮) બીજી તરફવાળા આથી સંમતી આપે છે કે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નકકી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે. અને તે ચુકવવામાં જો બીજી તરફવાળા કસુર કરશે તો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળા દવારા ચુકવાયેલી કોઈપણ રકમ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી.

(૨.૧૦)સદરહુ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરેની રકમ બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા બીજીતફરવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

(૨.૧૧)સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયામાં +/– ૩% સુધી જો કોઈ ફેરફાર હશે તો તેમા બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજી તરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે, તો બીજી તરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ સહીત ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજી તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૩) **વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :-**

(૩.૧) સદરહુ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના કોમન એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ ત્રીજી તરફવાળા દવારા **"શતક હાઈટસ ટાઈપ-બી ઓનર્સ એસોસીએશન"** ની રચના કરવામાં આવેલી છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "મેનેજમેન્ટ બોડી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનુ છે. તેવી સંસ્થા ધ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનુ તથા તેના બાયલોઝનુ તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે. મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૩.૨) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે અને રહેશે.

ક્રમ	રકમ(રૂપીયા)	ઉદેશ
(૧)	રૂા._________/–	મેનેજમેન્ટ બોડી પાસેથી જરૂરી શેર ખરીદવા સારૂ.
(૨)	રૂા._________/–	મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ પેટે.

(૩)	રૂા.__________/–	______મહીનાની એડવાન્સ રકમ ચાલુ મહીનાના મેન્ટેનેન્સની રકમ.
	કુલ રૂા.__________/–	

(૩.૩) સદરહુ પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો તેવા કોમન એરીયાનો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વીગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/ મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે/રહેશે અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અનેરહેશે.

(૩.૪) આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો ત્રીજી તરફવાળા દવારા/મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા જો કોઈપણ વધારાની રકમની માંગણી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા અગાઉ બીજી તરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તે સામે બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૩.૫) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ આગાઉ આ શરત–૩ માં જણાવેલી તથા ઉપર જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ ત્રીજી તરફવાળા દવારા જાણ થયેથી/નોટીસ આપ્યેથી દિન–૭ (સાત) માં બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :-

(૪.૧) જો ત્રીજી તરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમા વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા, કારીગરો અને મજુરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ દવારા કરાયેલા હુકમો, રાજય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર દવારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં સુધારા–વધારા, સીવીલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ દવારા હુકમ કરવામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનુ બાંધકામ સમયસર પુરૂ થઈ શકેલુ ના હોય અને ત્રીજી તરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહી તો તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનુ કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હકકદાર નથી અને તેવો હકક તેઓ આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

(૪.૨) સદરહુ ફલેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી ત્રીજી તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. બીજીતરફવાળાને તેની જાણ થયેથી/નોટીસ મળ્યેથી દિન–૭ (સાત)માં બીજીતરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જીસ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

(૪.૪) સદરહુ મિલ્કત વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે તેની જાણ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા દવારા બીજી તરફવાળાને કરાયેથી/થયેથી દિન–૧૫ (પંદર)માં એકતરફવાળાના એડવોકટ દવારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ ફલેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સદરહુ મિલ્કતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, વરાડે પડતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલ્કત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજી તરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪.૫) સદરહુ મિલ્કતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નકકી થાય તો તેવી શરતોનુ બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ :-

(૫.૧) જો બીજી તરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્ષ સહીતની) ચુકવવામાં ૨ (બે) માસથી વધારાનો વીલંબ કરશે તો એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પુર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખત એકતરફી રીતે રદ્દ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરતા અગાઉ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને તે રદ્દ કરવા સારૂ દિન–૧૫(પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે.

ઉપરોકત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજી તરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહી તો એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરી શકશે અને તેવો રદ્દીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ) ના ૫૦% ની રકમ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ્દ થયેથી બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહી. અને એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા તેમનુ દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૬) અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજા તરફવાળા આથી ખાતરી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,

(૬.૧) એક તરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી પ્રોજેકટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

(૬.૨) અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન અમોએ કોઈનેપણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા મુકેલી નથી.

(૬.૩) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

(૬.૫) સદરહુ યુનીટની મિલ્કતની વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજયુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો ત્રીજી તરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

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

(૬.૭) એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના "એનેક્ષ્ચર-ડી" દર્શાવ્યા મુજબનુ ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગરે આપવામાં આવશે.

(૬.૮) બાંધકામનું પજેશન મળ્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજી તરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમા ખામી હોવાનુ ત્રીજી તરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનુ ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી ત્રીજી તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય તો બીજી તરફવાળા ત્રીજી તરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ત્રીજી તરફવાળા આવી ખામીને સુધરવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(એ) જો આવી ખામીનુ કારણ ત્રીજી તરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તો ત્રીજી તરફવાળાના કાબુની બહારનુ હોય.

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

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

(ડી) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહીત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરેન્ટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારીનો પીરીયડ પૂરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક ધ્વારા 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 ધ્વારા કરવામાં ન આવે, અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઈ ડીફેકટ થાય, તો તેની જવાબદારી ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહીં.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત–૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/ વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(જી) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્લીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે

અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(આઈ) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ(ફલોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ(ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે તથા એરકન્ડીશન (એ. સી.) ના યુનીટના ફીટીંગ્સ/નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(જે) બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનુ લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવુ કોઈપણ કામ ત્રીજી તરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે ત્રીજી તરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(૬.૯) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ત્રીજી તરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

૭. ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજૂઆત :-

(૭.૧) ખરીદનાર આ કરાર નીચે તમામ રકમ (વ્યાજ સહીત) નિયમિતપણે ચુકવી આપશે.

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા 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, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના ગ્રાઉન્ડ ફલોરના પાછળના ભાગે પાર્કીંગમાં આવેલી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. પાર્કીંગની બહારની સાઈડે પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭.૩) સદરહુ મિલ્કત વાપરવા માટે અને ઓકયુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ–૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેકસીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તામંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઈટસ, રીપેરીંગ, અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટની જમીનનુ મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. જયાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી વહીવટ સંભાળે નહીં, ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ, વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર, વેચનાર તે રકમ ઉપરોકત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર ધ્વારા ખરીદનારને કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલ્કતના સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સ્કીમના નીતિ નિયમોનુ પાલન કરવાનુ છે. તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનુ નથી.

(૭.૫) 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 ધ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો 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 ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.

(૭.૬) સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો)મંજુરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે

બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.

(૭.૭) ખરીદનાર તેમની મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી, જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૭.૮) ખરીદનારને મિલ્કતની 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 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.

(૭.૯) ખરીદનાર સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમા સ્કીમની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમા કોઈપણ પ્રકારનુ 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 મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૭.૧૦)તમોએ તમારી મિલ્કતનો 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 દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યના જાનમાલનુ જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

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

(૭.૧૨)આ કરાર હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લ્હેણી રકમો જયાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા શીવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં, કે ટ્રાન્સફર, કે એસાઈન કરી શકશે નહીં.

(૭.૧૩)સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ સ્કીમ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા 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 નિયમીતપણે ચુકવશે.

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

(૭.૧૫)ખરીદનારને આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહુ મિલકતમાં કોઈજ લાગભાગ, હકક, હિત, કે હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. ખરીદનાર ધ્વારા ફુલ એન્ડ ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોકત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૬)આ સ્કીમમા જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર ત્રીજી તરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૭.૧૭)આ બાનાખતના કરારમાં 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 પ્રોવીઝનલ છે તથા તેમાં વેચાણ આપનાર વખતોવખત સંપુર્ણ ચર્ચા કરીને ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સની જરૂરીયાતોને મુજબ અને/અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટની કંડીશન્સ સહીતના કોઈપણ કારણસર ફેરફાર, બદલાવ કરી શકશે. તથા ખરીદનારને

સદરહુ પ્રોજેકટ અંગેનુ બ્રોશર આપવામાં આપવામાં આવેલુ 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 ધ્વારા સૂચવ્યા મુજબની ફેરબદલ કરવા સારૂનો હકક વેચનાર તેમની પાસે અનામત રાખે છે. વેચાણ આપનાર વખતોવખત પુરેપુરી 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 સંમતી આપે છે. ખરીદનાર સદરહુ પ્રોજેકટના લેઆઉટ/પ્લાનમાં કોઈપણ ફેરબદલ/સુધારા/ પરિવર્તન(વેરીએશન) ને નિરીક્ષણ (ચકાસણી) કે તેની માંગણી કરવાના હકકદારને છોડી દે છે. જો કે આવા લે–આઉટ/પ્લાનના ફેરફારથી સદરહુ મિલકતને પ્રતિકુળ અસર થશે નહીં.

(૭.૧૮) સદરહુ પ્રોજેકટમાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ ડેવલપમેન્ટ થવાનુ હોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં અને સદરહુ પ્રોજેકટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથ સહકાર આપશે.

(૭.૧૯) 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.

(૭.૨૦) વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે આગાઉ વખતોવખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગતા ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી વેરો, કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, કે કરમસદ નગરપાલીક/આણંદ અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી/સરકારી વેરાઓ/ચાર્જીસ, વિગેરે ભરવાના થાય, તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૧) સદરહુ મિલકતના બુકીંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલ્કતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજય સરકાર, આણંદ નગરપાલીકા, આણંદ 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 ખરીદનારને શીરે રહેશે અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે.

(૮) બંધનકર્તા અસરોઃ-

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા દવારા એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને 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 બીજીતરફવાળા દવારા દિન–૧૫(પંદર)માં સહીઓ ના થાય તો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતા જો બીજીતરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી બુકીંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા.૨૫,૦૦૦/– પુરા કાપીને બાકીની રકમ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજી તરફવાળાનુ યુનીટનુ બુકીંગ રદ્દ કરવાનુ છે.

(૯) સંપૂર્ણ કરાર :-

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમા જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષ્ચર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપુર્ણ કરાર સદરહુ મિલ્કતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજુતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :-

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

(૧૧) આ બાનાખત લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો (પ્રવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતો વખતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે :-

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હકકો સદરહુ મિલ્કત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાબત બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૨) વિભાજન :-

ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો હેઠળ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપણ જોગવાઈને/શરતને રદ્દબાતલ 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 રદ્દબાતલ 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.

(૧૩) નોટીસ :-

ત્રીજી તરફવાળાએ તથા બીજી તરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનુ પત્રવ્યવહારનુ સરનામુ નીચે મુજબ રહેશે.

બીજી તરફવાળા - વેચાણ રાખનારનું નામ, સરનામુ અને કોન્ટેકટ નંબરઃ-

નામ	:–	
સરનામુ	:–	
મોબાઈલ નંબર	:–	
ઈમેઈલ આઈ.ડી	:–	

એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાનું નામ, સરનામુ અને કોન્ટેકટ નંબરઃ-

નામ	:–	વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ
સરનામુ	:–	**મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. જી/૨, મેરુશિખર એપાર્ટમેન્ટ, મહાવીર જૈન બોયઝ હોસ્ટેલ પાસે, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ.**
એટેન્શન ટુ	:–	
ઈમેઈલ આઈ.ડી	:–	vetrivelinfrastucture@gmail.com

(૧૪) સંયુકત ખરીદનાર :-

સદરહુ સ્કીમમાં મિલ્કત ખરીદનાર સંયુકત નામે મિલ્કત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલ્કત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા–વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનુ લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલુ હશે તેની સાથે ત્રીજી તરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) સ્થાનિક કાયદો :-

સદરહુ કરારમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનુ પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનુ રહેશે. આ કરાર આણંદની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પડયુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ,

ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પડયુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત/લેખ રદ્દ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોકત તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

પરિશિષ્ટ–૧

(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર– ૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનમાં **''શતક હાઈટસ''** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના નામથી બે ટાવર બાંધવામાં આવેલ છે જેમાં બ્લોક-એ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે ૬ દુકાનો તથા ૩૬ ફલેટ બનાવેલ છે તથા બ્લોક-બી માં ૩૪ ફલેટ બનાવવામાં આવેલ છે, આમ કુલ- ૭૦ ફલેટ તથા ૬ દુકાનો બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં આવેલ છે તેમજ બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના બેઝમેન્ટના ભાગે પાર્કીંગ આવેલ છે, તે આખી જમીનના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૯ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ૧૨ મીટરનો ટી.પી.નો રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે :- ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ટી.પી.નો ૧૮ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ–૨

(વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન)

ઉપરોકત વર્ણવેલ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી મિલકત પૈકી **બ્લોક-બી માં આવેલ __________ ફલોરનો ફલેટ નં. __________ જેનો કારપેટ એરીયા ૪૧.૪૩ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૨૩.૩૩ ચો.મી. સહીત** તે રીતેની મિલ્કત. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	બાંધકામનો કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામનો

બિલ્ટઅપ એરીયા
(ચોરસમીટરમાં)

મિલ્કત **ટાઈપ-બી** ___ **ફલોરનો ફલેટ નં.____**		**૪૧.૪૩**	**૫૦.૮૦**

આ ફલેટના ખૂંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

ઉપર :-

નીચે :-

પરિશિષ્ટ–૩
(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

[1] Garden in Common Plot.
[2] Light Facility in Road Area and Garden Area.
[3] Attractive Main Gate with Security Cabin.
[4] Pavered Block Road
[5] Water Supply of all Units by Bore.
[6] Lift & Generator facility.
[7] Fire hydrant System.
[8] C.C.T.V. Camera.

એનેક્ષચર–એ
ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષચર–બી
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર–સી
ફલોર પ્લાન

એનેક્ષ્ચર–ડી
પ્રોજેકટનુ ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

(૧) ફલેટ આર.સી.સી. સ્લેબવાળુ, દિવાલો ઈંટો ચણતરથી, તેની બહાર માલા પ્લાસ્ટર સ્ટ્રેકચર સાથે તથા અંદરનુ પ્લાસ્ટર સ્મુથ કરવાનુ છે.

(૨) રૂમમાં ૨૪" X ૨૪" વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૩) બાથરૂમ–સંડાસ અને રસોડામાં ૭ ફુટ હાઈટ ગ્લેઈઝડ ટાઈલ્સ.

(૪) અંદરની સાઈડે પુટ્ટી ફીનીશ તેમજ બહારની સાઈડે એકસ્ટીરીયલ પેઈન્ટસ.

(૫) સારી ગુણવતા ધરાવતા કોપર વાયરની કન્સીલ્ડ વાયરીંગ સાથે પુરતા લાઈટીંગ પોઈન્ટસ.

(૬) આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ મેઈન દરવાજો ડેકોરેટીવ બનાવવાનો છે, બારણાના દરવાજા વોટરપ્રુફ ફલશડોર લગાવવાના છે જેની ઉપર લેમીનેટની સીટ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવવાની છે.

(૭) બારીઓની ફ્રેમ કલર એનાડાઈઝ એલ્યુમીનીયમ સેકશનની સેફટી ગ્રીલ સાથે લગાવી આપવાની છે.

(૮) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલા દાદરા ઉપર ટપ્પા ઉપર ગ્રેનાઈટ ફીટ કરી આપવાના છે તથા તેની રેલીંગ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવી આપવાની છે.

(૯) બિલ્ડીંગ કન્સ્ટ્રકશન સિવાયની માર્જીનની જગ્યામા બ્લોક લગાવવાના છે.

(૧૦) અગાસીના ભાગમાં ચાઈના મોજેક લગાવી આપવાનુ છે.

(૧૧) પ્લમ્બીંગ કામમાં સારી બ્રાન્ડનુ સી. પી. વી. સી. મટીરીયલ વાપરવાનુ છે. સી. પી. ફીટીંગ તથા સેનેટરીવેર સારી કંપનીનુ આર્કીટેકની પસંદગી મુજબનુ વાપરવાનુ છે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ બાનાખત આપણે એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એક તરફવાળા જમીન માલીક તથા ત્રીજી તરફવાળા વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વંશ વાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ _________ માહે ______________, સને ૨૦૧૮ ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે

એક તરફવાળા યાને બાનાખત લખી આપનારઃ

જમીન માલીક :–

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ

(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ________________________

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ________________________

(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજી તરફવાળા યાને બાનાખત લખાવી લેનારઃ

(૧) ______________________________

(શ્રી.)

(૨) ______________________________
(શ્રી.   )

ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ
વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____
(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

તેઓએ પોતપોતાની સહી–અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી–કરેલો છે.

(૧) ______________________________

(૨) ______________________________

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ.

એક તરફવાળા યાને બાનાખત લખી આપનારઃ
(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ
(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ
(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ
તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ________________________
(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ________________________
(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજીતરફવાળા યાને બાનાખત લખાવી લેનારઃ

(૧) ______________________________
(શ્રી)

(૨) ______________________________
(શ્રી)

ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ
વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____
(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

એક તરફવાળા યાને બાનાખત લખી આપનારઃ ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ
(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ
(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ______________________________
(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ______________________________
(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજીતરફવાળા યાને બાનાખત લખાવી લેનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

(૧) ______________________________
(શ્રી)

(૨) ______________________________
(શ્રીમતી)

ત્રીજી તરફવાળા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાની છાપ**

વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

બાનાખત

વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર (એક તરફવાળા) :-

(જમીન માલીક) :– **(૧)** **રાજેશકુમાર મણીભાઈ પટેલ**, ઉવ.આ.૬૦, ધંધો-નિવૃત્ત, **(**PAN No. DECPP3390R**)**

(૨) **ઈન્દીરાબેન મણીભાઈ પટેલ**, ઉવ.આ.૬૨, ધંધો-ઘરકામ, **(**PAN No. DBBPP4944P**)**

(૩) **ઈન્દ્રવદન મણીભાઈ પટેલ**, ઉવ.આ.૫૮, ધંધો-વેપાર **(**PAN No. DAGPP4441B**)**

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) **અશ્વિનભાઈ વાડીલાલ શાહ**, ઉવ.આ.૫૯, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. ૩૦૩, સહજ એવન્યુ, બાલચંદાની હોસ્પીટલ સામે, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ તથા

(૨) **જયેશભાઈ પુરષોત્તમભાઈ મીસ્ત્રી**, ઉવ.આ.૬૦, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. બાકરોલ, ઠે. નવાઘરાં, કન્યાશાળા પાસે, તા.જી.આણંદના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "અમો", "એક તરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ આપનાર યાને બાનાખત લખી આપનાર" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર (બીજી તરફવાળા) :- શ્રી ________________ ____________________________ ઉંમર આશરે વર્ષ– ____________, ધંધો– ____________, (PAN :), રહેવાસી– ____ ________________________________**.** જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા "તમો", "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "વેચાણ રાખનાર યાને બાનાખત લખાવી લેનાર" તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકેઃ-

(ત્રીજી તરફવાળા) **વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર... અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ,** ઉવ.આ.૫૮, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. ૩૦૩, મેરુ શિખર એપાર્ટમેન્ટ, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ. (પેઢીનો પાન કાર્ડ **નં.**AANFV5398K)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા "અમો", "ત્રીજી તરફવાળા" અગર "કન્ફર્મીંગ પાર્ટી", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "**વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર**" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપુર્ણ, સંયુકત, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રોજેકટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ–૧"** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(બી) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર **“શતક હાઇટસ”** ના નામથી દુકાનો તથા ફલેટોનું બાંધકામ કરવાનુ નકકી કરેલુ.

(સી) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનમા રહેણાંક તથા કોમર્શીયલના હેતુ સારૂ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની મંજુરી કલેકટરશ્રી, આણંદનાએ હુકમથી આપેલી છે. જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

(ડી) સદરહુ બીનખેતીલાયક જમીનમાં રહેણાંકના મકાનો બાંધકામ કરવા માટે જરૂરી પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ ખેડાના હુકમ નં. એલ.એન.ડી./એન.એ./એસ.આર./૧૯/૮૭–૮૮/ તા.૨૯/૨/૧૯૮૮ થી આપવામાં આવેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક/વાણિજય હેતુ માટેની રીવાઇઝડ પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં. અવકુડા/લે–આઉટ/વશી/૬૫૬ તા.૨૪/૫/૨૦૧૭ નારોજ નકશા પાસ કરેલ છે, તેમજ રીવાઇઝડ બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ આણંદના હુકમ નં. જમન-૧/એન.એ./એસ.આર./૬૫(એ)-૬૭/૧૬/૨૦૧૭-૧૮/વશી/૮૧૦૧ થી ૮૧૧૦ જિલ્લા કલેકટરની કચેરી, આણંદ તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ રહેણાંક/વાણિજયના હેતુસર કલમ-૬૫(એ)/૬૭ મુજબ રીવાઇઝડ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે, તથા બાંધકામ અંગેની પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં. વી.પ./૫૧૧/૨૦૧૮ તા.૨૨/૦૩/૨૦૧૮ નારોજથી મળેલ છે જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

(ઇ) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ત્રીજી તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા "શતક હાઇટસ" ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેકટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેકટમાં **"શતક હાઇટસ"** સ્કીમમાં કુલ ૭૬ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–એ"** થી જોડેલી છે.

(એફ) સદરહુ **"શતક હાઇટસ"** પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ 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 અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ ______________ ના રોજના નોંધણી નંબર–____________ થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે **એનેક્ષ્ચર-બી** થી જોડેલી છે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો ત્રીજી તરફવાળાએ **''શતક હાઈટસ''** પ્રોજેકટનુ બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તે ''શતક હાઈટસ'' પ્રોજેકટમાં આવેલા તે પૈકી **બ્લોક–એ માં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાન નં.__________ જેનો કારપેટ એરીયા ૧૪.૭૦ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૩૦.૦૦ ચો.મી.** સહીતની મિલ્કત, તે રીતેની મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલુ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલ્કત હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ મિલ્કત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **''પરિશિષ્ટ–૨''** માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા {રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ} તથા તેને જોડાયેલી બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	બાંધકામનો કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)
મિલ્કત **ટાઈપ–એ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાન નં.__**	**૧૪.૭૦**	**૧૪.૭૦**

(એચ) આ બાનાખતની 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 માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ **''શતક હાઈટસ''** પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા સામે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

(આઈ) સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કત ખરીદવા સારૂ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ ફ્લેટવાળી મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનુ નકકી કરેલું છે, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ, અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજુતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

શરતો અને સમજુતીઓ

(૧) બાનાખતની શરતો સમજુતીઓનું વિગતવાર વર્ણન :-

આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નકકી થયેલી શરતો અને સમજુતીઓનુ વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલુ અને સમજેલુ છે. અને તેમા તેઓ સંમતી આપે છે.

(૨) યુનિટના વેચાણ અવેજની વિગત :-

(૨.૧) **''શતક હાઈટસ''** પ્રોજેકટમાં આવેલ **ટાઈપ-એ ની ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દુકાન નંબર**– _______ ની આશરે **૧૪.૭૦** ચોરસ મીટર (કારપેટ એરીયા) તથા તેને હીસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની જમીન 30.00 ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની **''શતક હાઈટસ''** પ્રોજેકટની મિલકત. (જેને હવે પછી આ લેખમાં ''સદરહુ મિલ્કત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનુ વેચાણ રાખનારે નકકી કરેલુ છે. આ **''શતક હાઈટસ''** સ્કીમનુ બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલુ છે. આ યુનીટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના ફલોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી **''એનેક્ષ્ચર–સી''** થી બતાવેલ છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કતની કિંમત કુલ રૂા.૬,00,000/– અંકે રૂપિયા **છ લાખ** પુરા નકકી કરેલી છે. તથા વેચાણ રાખનારે તે કિંમતે અમારી પાસેથી તે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલુ છે. જે વેચાણ કિંમત બંને પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર છે. જે રકમ રૂા.૧,00,000/– અંકે રૂપિયા એક લાખ પુરા એક તરફવાળા યાને જમીન માલીક તથા ત્રીજી તરફવાળા યાને વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરને રૂા.૫,00,000/- અંકે રૂપિયા પાંચ લાખ પુરા તમો વેચાણ રાખનાર બીજી તરફવાળાએ ચુકવી આપવાના રહેશે. આ કિંમતમાં પેસેજની મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી હકકોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોનુ વર્ણન **એનેક્ષ્ચર–૩** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(૨.૩) આ બાનાખતના બાનામા તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને રૂા.____________/– અંકે રૂપિયા ________________ પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

ક્રમ	બેંકનું નામ તથા શાખા	ચેક/RTGS/D.D./ NEFT ની તારીખ	ચેક/RTGS/D.D./ NEFT નો નંબર	રકમ(રૂપીયા)
(૧)				
			કુલ	**રૂા. /-**

એ રીતે કુલ રૂા.____________/– અંકે રૂપિયા ________________ પુરા તમોએ અમોને ઉપરોકત વિગતે ચુકવેલા છે, જે અમો એક તરફવાળાને મળેલ છે અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ તથા તેની ચુકવણીની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૨.૪) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવવાની છે. આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે.

અનુક્રમ નંબર	**રકમ (રૂપીયા)**	**ચુકવણીની તારીખ**

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દવારા વખતોવખતો જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે

હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યા સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ ટેક્ષ જેવા કે સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર દવારા માંગણી થયેથી દિન–૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નકકી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દવારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દવારા એડીશનલ ફીક્ષ્ચરર્સ/ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ષ્ચર્સ/ ફેસેલીટીમાં સિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા દવારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેર એકતરફવાળાને/લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફીકેશન/ ઓર્ડર/રેગ્લુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાળાએ તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તાઓમાં સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા દવારા બીજી તરફવાળાને ઈન્ટીમેશન/નોટીસ આપ્યેથી દિન–૭ (સાત) માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨.૮) બીજી તરફવાળા આથી સંમતી આપે છે કે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નકકી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે. અને તે ચુકવવામાં જો બીજી તરફવાળા કસુર કરશે તો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળા દવારા ચુકવાયેલી કોઈપણ રકમ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી.

(૨.૧૦)સદરહુ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરેની રકમ બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા બીજીતફરવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

(૨.૧૧)સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયામાં +/– ૩% સુધી જો કોઈ ફેરફાર હશે તો તેમા બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજી તરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે, તો બીજી તરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ સહીત ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજી તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૩) **વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :-**

(૩.૧) સદરહુ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના કોમન એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ ત્રીજી તરફવાળા દવારા **"શતક હાઈટસ ટાઈપ-બી ઓનર્સ એસોસીએશન"** ની રચના કરવામાં આવેલી છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "મેનેજમેન્ટ બોડી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનુ છે. તેવી સંસ્થા ધ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનુ તથા તેના બાયલોઝનુ તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે. મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૩.૨) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે અને રહેશે.

ક્રમ	રકમ(રૂપીયા)	ઉદેશ
(૧)	રૂા.__________/–	મેનેજમેન્ટ બોડી પાસેથી જરૂરી શેર ખરીદવા સારૂ.
(૨)	રૂા.__________/–	મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ પેટે.

(૩)	રૂા.__________/–	______મહીનાની એડવાન્સ રકમ ચાલુ મહીનાના મેન્ટેનેન્સની રકમ.
	કુલ રૂા.__________/–	

(૩.૩) સદરહુ પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો તેવા કોમન એરીયાનો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વીગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/ મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે/રહેશે અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અનેરહેશે.

(૩.૪) આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો ત્રીજી તરફવાળા દવારા/મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા જો કોઈપણ વધારાની રકમની માંગણી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા અગાઉ બીજી તરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તે સામે બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૩.૫) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ આગાઉ આ શરત–૩ માં જણાવેલી તથા ઉપર જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ ત્રીજી તરફવાળા દવારા જાણ થયેથી/નોટીસ આપ્યેથી દિન–૭ (સાત) માં બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :-

(૪.૧) જો ત્રીજી તરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમા વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા, કારીગરો અને મજુરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ દવારા કરાયેલા હુકમો, રાજય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર દવારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં સુધારા–વધારા, સીવીલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ દવારા હુકમ કરવામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનુ બાંધકામ સમયસર પુરૂ થઈ શકેલુ ના હોય અને ત્રીજી તરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહી તો તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનુ કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હકકદાર નથી અને તેવો હકક તેઓ આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

(૪.૨) સદરહુ ફલેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી ત્રીજી તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. બીજીતરફવાળાને તેની જાણ થયેથી/નોટીસ મળ્યેથી દિન–૭ (સાત)માં બીજીતરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જીસ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

(૪.૪) સદરહુ મિલ્કત વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે તેની જાણ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા દવારા બીજી તરફવાળાને કરાયેથી/થયેથી દિન–૧૫ (પંદર)માં એકતરફવાળાના એડવોકટ દવારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ ફલેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સદરહુ મિલ્કતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, વરાડે પડતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલ્કત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજી તરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪.૫) સદરહુ મિલ્કતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નકકી થાય તો તેવી શરતોનુ બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ :-

(૫.૧) જો બીજી તરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્ષ સહીતની) ચુકવવામાં ૨ (બે) માસથી વધારાનો વીલંબ કરશે તો એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પુર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખત એકતરફી રીતે રદૃ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદૃ કરતા અગાઉ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને તે રદૃ કરવા સારૂ દિન–૧૫(પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે.

ઉપરોકત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજી તરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહી તો એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરી શકશે અને તેવો રદ્દીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ) ના ૫૦% ની રકમ એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ્દ થયેથી બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહી. અને એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એક તરફવાળા અને ત્રીજી તરફવાળા તેમનુ દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૬) અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજા તરફવાળા આથી ખાતરી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,

(૬.૧) એક તરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી પ્રોજેકટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

(૬.૨) અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન અમોએ કોઈનેપણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા મુકેલી નથી.

(૬.૩) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૪) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

(૬.૫) સદરહુ યુનીટની મિલ્કતની વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજયુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો ત્રીજી તરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

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

(૬.૭) એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના **"એનેક્ષ્ચર-ડી"** દર્શાવ્યા મુજબનુ ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગરે આપવામાં આવશે.

(૬.૮) બાંધકામનું પજેશન મળ્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજી તરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમા ખામી હોવાનુ ત્રીજી તરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનુ ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી ત્રીજી તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય તો બીજી તરફવાળા ત્રીજી તરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ત્રીજી તરફવાળા આવી ખામીને સુધરવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(એ) જો આવી ખામીનુ કારણ ત્રીજી તરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તો ત્રીજી તરફવાળાના કાબુની બહારનુ હોય.

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

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

(ડી) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહીત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરેન્ટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારીનો પીરીયડ પૂરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક ધ્વારા 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 ધ્વારા કરવામાં ન આવે, અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઈ ડીફેકટ થાય, તો તેની જવાબદારી ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહીં.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત–૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(જી) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્લીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે

અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(આઈ) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ(ફલોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ(ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે તથા એરકન્ડીશન (એ. સી.) ના યુનીટના ફીટીંગ્સ/નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(જે) બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનુ લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવુ કોઈપણ કામ ત્રીજી તરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે ત્રીજી તરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(૬.૯) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ત્રીજી તરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

૭. ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજૂઆત :-

(૭.૧) ખરીદનાર આ કરાર નીચે તમામ રકમ (વ્યાજ સહીત) નિયમિતપણે ચુકવી આપશે.

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા 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, ઔધોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના ગ્રાઉન્ડ ફલોરના પાછળના ભાગે પાર્કીંગમાં આવેલી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. પાર્કીંગની બહારની સાઈડે પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭.૩) સદરહુ મિલ્કત વાપરવા માટે અને ઓકયુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ–૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેકસીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તામંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઈટસ, રીપેરીંગ, અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટની જમીનનુ મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. જયાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી વહીવટ સંભાળે નહીં, ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ, વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર, વેચનાર તે રકમ ઉપરોકત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર ધ્વારા ખરીદનારને કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલ્કતના સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સ્કીમના નીતિ નિયમોનુ પાલન કરવાનુ છે. તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનુ નથી.

(૭.૫) 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 ધ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો 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 ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.

(૭.૬) સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો)મંજુરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે

બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.

(૭.૭) ખરીદનાર તેમની મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી, જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૭.૮) ખરીદનારને મિલ્કતની 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 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.

(૭.૯) ખરીદનાર સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમા સ્કીમની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમા કોઈપણ પ્રકારનુ 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 મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૭.૧૦)તમોએ તમારી મિલ્કતનો 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 દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યના જાનમાલનુ જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

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

(૭.૧૨)આ કરાર હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લ્હેણી રકમો જયાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા શીવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં, કે ટ્રાન્સફર, કે એસાઈન કરી શકશે નહીં.

(૭.૧૩)સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ સ્કીમ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા 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 નિયમીતપણે ચુકવશે.

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

(૭.૧૫)ખરીદનારને આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહુ મિલકતમાં કોઈજ લાગભાગ, હકક, હિત, કે હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. ખરીદનાર ધ્વારા ફુલ એન્ડ ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોકત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૬)આ સ્કીમમા જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર ત્રીજી તરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૭.૧૭)આ બાનાખતના કરારમાં 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 પ્રોવીઝનલ છે તથા તેમાં વેચાણ આપનાર વખતોવખત સંપુર્ણ ચર્ચા કરીને ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સની જરૂરીયાતોને મુજબ અને/અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટની કંડીશન્સ સહીતના કોઈપણ કારણસર ફેરફાર, બદલાવ કરી શકશે. તથા ખરીદનારને

સદરહુ પ્રોજેકટ અંગેનુ બ્રોશર આપવામાં આપવામાં આવેલુ 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 ધ્વારા સૂચવ્યા મુજબની ફેરબદલ કરવા સારૂનો હકક વેચનાર તેમની પાસે અનામત રાખે છે. વેચાણ આપનાર વખતોવખત પુરેપુરી 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 સંમતી આપે છે. ખરીદનાર સદરહુ પ્રોજેકટના લેઆઉટ/પ્લાનમાં કોઈપણ ફેરબદલ/સુધારા/ પરિવર્તન(વેરીએશન) ને નિરીક્ષણ (ચકાસણી) કે તેની માંગણી કરવાના હકકદારને છોડી દે છે. જો કે આવા લે–આઉટ/પ્લાનના ફેરફારથી સદરહુ મિલકતને પ્રતિકુળ અસર થશે નહીં.

(૭.૧૮)સદરહુ પ્રોજેકટમાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ ડેવલપમેન્ટ થવાનુ હોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં અને સદરહુ પ્રોજેકટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથ સહકાર આપશે.

(૭.૧૯)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.

(૭.૨૦)વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે આગાઉ વખતોવખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગતા ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી વેરો, કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, કે કરમસદ નગરપાલીક/આણંદ અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી/સરકારી વેરાઓ/ચાર્જીસ, વિગેરે ભરવાના થાય, તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૧)સદરહુ મિલકતના બુકીંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલ્કતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજય સરકાર, આણંદ નગરપાલીકા, આણંદ 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 ખરીદનારને શીરે રહેશે અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે.

(૮) બંધનકર્તા અસરોઃ-

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા દવારા એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને 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 બીજીતરફવાળા દવારા દિન–૧૫(પંદર)માં સહીઓ ના થાય તો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતા જો બીજીતરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી બુકીંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા.૨૫,૦૦૦/– પુરા કાપીને બાકીની રકમ એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજી તરફવાળાનુ યુનીટનુ બુકીંગ રદૃ કરવાનુ છે.

(૯) સંપૂર્ણ કરાર :–

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમા જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષ્ચર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપુર્ણ કરાર સદરહુ મિલ્કતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજુતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :–

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

(૧૧) આ બાનાખત લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો (પ્રવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતો વખતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે :–

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હકકો સદરહુ મિલ્કત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાબત બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૨) વિભાજન :–

ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો હેઠળ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપણ જોગવાઈને/શરતને રદૃબાતલ 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 રદૃબાતલ 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.

(૧૩) નોટીસ :-

ત્રીજી તરફવાળાએ તથા બીજી તરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનુ પત્રવ્યવહારનુ સરનામુ નીચે મુજબ રહેશે.

બીજી તરફવાળા - વેચાણ રાખનારનું નામ, સરનામુ અને કોન્ટેકટ નંબરઃ-

નામ	:–	
સરનામુ	:–	
મોબાઈલ નંબર	:–	
ઈમેઈલ આઈ.ડી	:–	

એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાનું નામ, સરનામુ અને કોન્ટેકટ નંબરઃ-

નામ	:–	વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર અશ્વિનભાઈ વાડીલાલ શાહ
સરનામુ	:–	**મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. જી/૨, મેરુશિખર એપાર્ટમેન્ટ, મહાવીર જૈન બોયઝ હોસ્ટેલ પાસે, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ.**
એટેન્શન ટુ	:–	
ઈમેઈલ આઈ.ડી	:–	vetrivelinfrastucture@gmail.com

(૧૪) સંયુકત ખરીદનાર :-

સદરહુ સ્કીમમાં મિલ્કત ખરીદનાર સંયુકત નામે મિલ્કત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલ્કત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા–વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનુ લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલુ હશે તેની સાથે ત્રીજી તરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) સ્થાનિક કાયદો :-

સદરહુ કરારમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનુ પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનુ રહેશે. આ કરાર આણંદની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પડયુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ,

ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પડયુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત/લેખ રદ્દ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોકત તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

પરિશિષ્ટ–૧
(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર– ૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનમાં **"શતક હાઈટસ"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના નામથી બે ટાવર બાંધવામાં આવેલ છે જેમાં બ્લોક-એ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે ૬ દુકાનો તથા ૩૬ ફલેટ બનાવેલ છે તથા બ્લોક-બી માં ૩૪ ફલેટ બનાવવામાં આવેલ છે, આમ કુલ-૭૦ ફલેટ તથા ૬ દુકાનો બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં આવેલ છે તેમજ બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના બેઝમેન્ટના ભાગે પાર્કીંગ આવેલ છે, તે આખી જમીનના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૯ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- ૧૨ મીટરનો ટી.પી.નો રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે :- ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી આવેલ છે.
દક્ષિણે :- ટી.પી.નો ૧૮ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ–૨
(વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન)

ઉપરોકત વર્ણવેલ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી મિલકત પૈકી **બ્લોક-એ માં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દુકાન નં.________ જેનો કારપેટ એરીયા ૧૪.૭૦ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૩૦.૦૦ ચો.મી.** તે રીતેની મિલ્કત. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

બાંધકામનો કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામનો

બિલ્ટઅપ એરીયા
(ચોરસમીટરમાં)

———————————————————————————————

મિલ્કત ટાઈપ–એ ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દુકાન નં.__ ૧૪.૭૦ ૧૪.૭૦

———————————————————————————————

આ દુકાનના ખૂંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

ઉપર :–

નીચે :–

પરિશિષ્ટ–ડ
(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

[1] Garden in Common Plot.
[2] Light Facility in Road Area and Garden Area.
[3] Attractive Main Gate with Security Cabin.
[4] Pavered Block Road
[5] Water Supply of all Units by Bore.
[6] Lift & Generator facility.
[7] Fire hydrant System.
[8] C.C.T.V. Camera.

એનેક્ષચર–એ
ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષચર–બી
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર–સી
ફલોર પ્લાન

એનેક્ષ્ચર–ડી
પ્રોજેકટનુ ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

(૧) દુકાન આર.સી.સી. સ્લેબવાળુ, દિવાલો ઈંટો ચણતરથી, તેની બહાર માલા પ્લાસ્ટર સ્ટ્રેકચર સાથે તથા અંદરનુ પ્લાસ્ટર સ્મુથ કરવાનુ છે.

(૨) દુકાનમાં ૨૪" X ૨૪" વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૩) અંદરની સાઈડે પુટ્ટી ફીનીશ તેમજ બહારની સાઈડે એકસ્ટીરીયલ પેઈન્ટસ.

(૪) સારી ગુણવતા ધરાવતા કોપર વાયરની કન્સીલ્ડ વાયરીંગ સાથે પુરતા લાઈટીંગ પોઈન્ટસ.

(૫) દુકાનને સારી કવોલીટીનું શટર લગાવી આપવાનું છે જેની ઉપર ઓઇલ પેઇન્ટ કલરકામ કરી કરવાનું રહેશે.

(૬) બિલ્ડીંગ કન્સ્ટ્રકશન સિવાયની માર્જીનની જગ્યામા બ્લોક લગાવવાના છે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ બાનાખત આપણે એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એક તરફવાળા જમીન માલીક તથા ત્રીજી તરફવાળા વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વંશ વાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ __________ માહે ________________, સને ૨૦૧૮ ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે

એક તરફવાળા યાને બાનાખત લખી આપનારઃ

જમીન માલીક :–

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઈન્દીરાબેન મણીભાઈ પટેલ
(૩) ઈન્દ્રવદન મણીભાઈ પટેલ
તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ____________________________
(અશ્વિનભાઈ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ____________________________
(જયેશભાઈ પરષોત્તમભાઈ મીસ્ત્રી)

બીજી તરફવાળા યાને બાનાખત લખાવી લેનારઃ

(૧) ____________________________
(શ્રી.)

(૨) ____________________________
(શ્રી.)

ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ
વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____
(અશ્વિનભાઈ વાડીલાલ શાહ)

તેઓએ પોતપોતાની સહી–અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી–કરેલો છે.

(૧) ____________________________

(૨) ______________________________

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ.

એક તરફવાળા યાને બાનાખત લખી આપનારઃ

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ

(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ________________________

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ________________________

(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજીતરફવાળા યાને બાનાખત લખાવી લેનારઃ

(૧) ______________________________

(શ્રી)

(૨) ______________________________

(શ્રી)

ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ

વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

એક તરફવાળા યાને બાનાખત લખી આપનારઃ **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાની છાપ**

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ

(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ________________________
(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ________________________
(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજીતરફવાળા યાને બાનાખત લખાવી લેનાર **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાની છાપ**

(૧) ______________________________
(શ્રી)

(૨) ______________________________
(શ્રીમતી)

ત્રીજી તરફવાળા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાની છાપ**
વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____
(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)