બાનાખતનો કરાર

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા સાણંદના મોજે સાણંદ ગામની સીમના સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૬૪૦, ૬૪૬+૬૪૭/૧/૨/૨, ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૧ (સાણંદ)માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩૮ ની ૧,૫૭૮ ચોરસમીટરની તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૮૦/૨ ની ૨,૫૪૯ ચોરસમીટરની મળી કુલ ૪,૧૨૭ ચોરસમીટરની સમગ્ર બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **“દર્શન એલીગન્સ”** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના **ટાઈપ “.....”** ના **બંગલો/રો–હાઉસ/યુનીટ–દુકાન/ઓફીસ નંબરઃ ....** ની બાંધકામવાળી મીલકતનો બાનાખતનો કરાર

આ બાનાખતનો કરાર આજરોજ શહેર સાણંદ મધ્યે તારીખઃ .... માહે : ...., સને ૨૦૨૦ ના દિને.

<u>એકતરફવાલા</u>
<u>વેચાણ આપનાર</u>

સાનિધ્ય ડેવલપર્સ

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસઃ ૧, મયુર બંગલોઝ, કોલટ રોડ, મુ. સાણંદ, જી. અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે. વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

કિશનભાઈ પરસોતમભાઈ પ્રજાપતિ

પેઢીનો પાન નંબરઃ ADUFS 6695 N.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “અમો” “એકતરફવાલા” અને– અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં સદરહું એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢી તથા તેઓના વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાલા.

<u>બીજીતરફવાલા</u>
<u>વેચાણ લેનાર</u>

(૧) ....

ઉમર .... વર્ષ,

જેમનો પાનઃ ………………… છે.

હાલ રહેવાશીઃ ....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “તમો” અગર “બીજીતરફવાલા” અને – અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં સદરહું બીજીતરફવાલા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાલા.

ની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

––જત––

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા સાણંદના મોજે સાણંદ ગામની સીમના **(૧)** સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૬૪૦ ની ૨,૬૩૦ ચોરસમીટરની, ખાતા નંબરઃ ૬૮૯૮ થી તથા સીટી સર્વે નંબરઃ ૩૯૨૭ ની ૨૬૩૦.૪૬.૫૦ ચોરસમીટરથી સમાવેશ થયેલ જમીન અન્વયે ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૧ (સાણંદ)માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩૮ ની ૧,૫૭૮ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન તથા **(૨)** સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૬૪૬+૬૪૭/૧/૨/૨ ની ૪,૨૪૯ ચોરસમીટરની, ખાતા નંબરઃ ૬૮૯૭ તથા સીટી સર્વે નંબરઃ ૩૯૮૮ ની ૫૮૬૭.૯૬ ચોરસમીટરથી સમાવેશ થયેલ જમીન અન્વયે ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૧ (સાણંદ)માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૮૦/૨ ની ૨,૫૪૯ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન મળી કુલ ૪,૧૨૭ ચોરસમીટરની સમગ્ર બિનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં નિચે પરિશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણન દર્શાવેલ છે તે “મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) એકતરફવાલાના સ્વતંત્ર માલીકીપણાં તેમજ કબજા ભોગવટામાં રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ આવેલ છે.

(૨) મજકુર મોજે સાણંદ ગામની સીમના **(૧)** સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૬૪૦ ની ૨,૬૩૦ ચોરસમીટરની, ખાતા નંબરઃ ૬૮૯૮ થી સમાવેશ થયેલ જમીન અન્વયે ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૧ (સાણંદ)માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩૮ ની ૧,૫૭૮ ચોરસમીટરની જમીન અંગે મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી મહેરબાન જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદએ તેઓના તારીખઃ ૦૪/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નંબરઃ સીબી/લેન્ડ–૧/એનએ/ એસ.આર. ૪૯૦/૨૦૧૮/એફએમપીએસ નંબરઃ ૩૦૭૪૨૬ થી આપવામાં આવેલ સદર હકીકતની રેવન્યું રેકર્ડમાં તારીખઃ ૨૦/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૩૦૩૦૫ થી નોંધ દાખલ કરવામાં આવેલ તથા **(૨)** સર્વે/બ્લોક નંબરઃ

૬૪૬+૬૪૭/૧/૨/૨ ની ૪,૨૪૯ ચોરસમીટરની, ખાતા નંબરઃ ૬૮૯૭ થી સમાવેશ થયેલ જમીન અન્વયે ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૧ (સાણંદ)માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૮૦/૨ ની ૨,૫૪૯ ચોરસમીટરની જમીન અંગે મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી મહેરબાન જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેઓના તારીખઃ ૨૭/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજના હુકમ નંબરઃ સીબી/એનએ/અમદાવાદ/સાણંદ ગામ/૬૪૬+૬૪૭ /૧/૨/૨/૯૯૬૭૫૯/૨૦૧૯ થી આપવામાં આવેલ સદર હકીકતની રેવન્યું રેકર્ડમાં તારીખઃ ૨૦/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૩૧૨૫૭ થી નોંધ દાખલ કરવામાં આવેલ

(૩) ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર સાનિધ્ય ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકી **(૧)** સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૬૪૦ ની ૨,૬૩૦ ચોરસમીટરની, ખાતા નંબરઃ ૬૮૯૮ થી તથા સીટી સર્વે નંબરઃ ૩૯૨૭ ની ૨૬૩૦.૪૬.૫૦ ચોરસમીટરથી સમાવેશ થયેલ જમીન અન્વયે ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૧ (સાણંદ)માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩૮ ની ૧,૫૭૮ ચોરસમીટરની સમગ્ર બીનખેતીની જમીન તેના મુળ માલીક કબજેદારો તે (અ) શ્રી સુરેશભાઈ શંભુભાઈ પ્રજાપતિ તથા (બ) શ્રી રમણભાઈ રામાભાઈ પ્રજાપતિ ની પાસેથી મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી સાણંદમાં તારીખઃ ૧૮/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નંબરઃ ૧૧૬૮૩ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ રાખેલ હતી તથા સદર વેચાણના આધારે વેચાણ આપનારનું નામ રેવન્યું રેકર્ડમાં માલીક કબજેદાર તરીકે તારીખઃ ૧૦/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજની ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૩૧૬૫૦ થી દાખલ કરવામાં આવેલ. તથા **(૨)** સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૬૪૬+૬૪૭/૧/૨/૨ ની ૪,૨૪૯ ચોરસમીટરની, ખાતા નંબરઃ ૬૮૯૭ તથા સીટી સર્વે નંબરઃ ૩૯૮૮ ની ૫૮૬૭.૯૬ ચોરસમીટરથી સમાવેશ થયેલ જમીન અન્વયે ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૧ (સાણંદ)માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૮૦/૨ ની ૨,૫૪૯ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીનના મુળ માલીક કબજેદાર તે બળદેવભાઈ કાન્તિભાઈ પટેલની પાસેથી મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી સાણંદમાં તારીખઃ ૧૮/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નંબરઃ ૧૧૬૮૮ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ રાખેલ હતી તથા સદર વેચાણના આધારે વેચાણ આપનારનું નામ રેવન્યું રેકર્ડમાં માલીક કબજેદાર

તરીકે તારીખઃ ૧૦/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજની ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૩૧૬૪૯ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

(૪) ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર/એકતરફવાલાની માલીકી કબજા ભોગવટાની મોજે સાણંદ ગામની સીમના ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૧ (સાણંદ) અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩૮ ની ૧,૫૭૮ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૮૦/૨ ની ૨,૫૪૯ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન મળી બન્ને ફાઈનલ પ્લોટોની કુલ ૪,૧૨૭ ચોરસમીટરની સમગ્ર બિનખેતીની જમીન અન્વયે એકત્રીકરણ કરવા અંગે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) દવારા તેઓના તારીખઃ ૨૮/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ ક્રમાંક : 1114BDP19200098/15 થી મંજુરી આપવામાં આવેલ.

(૫) ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર/એકતરફવાલાની માલીકી કબજા ભોગવટાની મજકુર સમગ્ર બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંકી બંગલો/રો–હાઉસ/યુનીટો તથા કોર્મશીયલ દુકાનો/ઓફીસોની યોજનાના બાંધકામ અંગેના પ્લાન તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) દવારા તેઓના તારીખઃ ૦૨/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ ક્રમાંક : 1349380/12/2019/108 થી ટાઈપ : A + B + C + D અંગેની મંજુરી આપવામાં આવેલ તે મુજબ વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર "દર્શન એલીગન્સ" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં કુલ ૨૨ (બાવીસ) બંગલો/રો–હાઉસ/યુનીટ તથા ૩૦ (ત્રીસ) દુકાનો તથા ૨ (બે) ઓફીસ મળી કુલ ૫૪ (ચોપ્પન) યુનીટોના બાંધકામની યોજના અમલમાં મુકેલ છે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર તથા સ્ટેઈર કેબીન સહીતના બંગલો/રો–હાઉસ/યુનીટમાં ટાઈપ "એ" મુજબના યુનીટ નંબરઃ ૧ થી ૬, ટાઈપ "બી" મુજબના યુનીટ નંબરઃ ૭ થી ૧૬, તથા ટાઈપ "સી" મુજબના યુનીટ નંબરઃ ૧૭ થી ૨૨, તથા ટાઈપ "ડી" માં કોર્મશીયલ યુનીટો જેમાં બેઝમેન્ટમાં પાર્કીગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર દુકાન તથા સેકન્ડ ફલોર ઉપર ઓફીસ મુજબના પ્લાન અંગેની મંજુરી આપવામાં આવેલ વેચાણ આપનાર દવારા સદરહું મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન તથા બાંધકામ બાબતેના તમામ નિતિ નિયમો મુજબ બી.યુ. પરમીશન મળી શકે તે મુજબ બાંધકામ કરવાની ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપેલ છે.

(૬) મજકુર યોજનાની સમગ્ર મીલકત અનુંસંધાને વેચાણ આપનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ દવારા તારીખઃ .... ના રોજ રજી. નંબરઃ .... થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે (જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી થી સામેલ કરેલ છે.)

(૭) વધુમાં વેચાણ લેનારના જણાવ્યાથી વેચાણ આપનારે જે દસ્તાવેજથી મજકુર સધળી યોજનાની જમીન પ્રાપ્ત કરેલ છે તે દસ્તાવેજ તથા મજકુર મિલકતના સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર દવારા તૈયાર કરી મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ લેઆઉટ પ્લાન, બાંધકામના પ્લાનો, તે અનુંસંધાનેની તમામ પરમિશન, એડવોકેટશ્રી દવારા આપવામાં ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, વેચાણ આપનારના નામ દર્શાવતા રેવન્યું રેકર્ડ ના નમુના નંબરઃ ૭/૧૨ હકક પત્રક નોંધ નંબરઃ ૬ ની તમામ નકલો, લીગલ ડોકયુમેન્ટ, બ્રોશર તથા મજકુર વેચાણ થતી મિલકતના કારપેટ એરીયા, બીલ્ટઅપ એરીયાના માપ તથા કોમન જગ્યાઓ, સુવિધાઓ, સગવડો, ફીટીગ્સ, ફીક્ષ્ચર્સ ઈત્યાદી કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી “સદરહું એકટ” સંબોધવામાં આવેલ છે) તથા તેમાં જણાવેલ તમામ નિતિ નિયમો મુજબ તમામ વિગતો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે તથા અંગેની તેઓના સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા આર્કિટેક મારફતે તેવી તમામ પ્રકારની ચકાસણી કરી/કરાવી લીધેલ છે તેમજ તે અંગેની ખાત્રી કરી લીધેલ છે જેની વેચાણ લેનાર સંપૂર્ણ ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે તથા હવે પછી તેઓ દવારા ભવિષ્યમાં સદર બાબતે કોઈપણ જાતની તકરાર કરવાની રહેતી નથી.

(૮) ત્યારબાદ વેચાણ લેનારે એકતરફવાલા/વેચાણ આપનાર પાસેથી તેઓની માલીકીની બીનખેતીની જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ રહેણાકી તથા કોર્મશીયલ બાંધકામની **“દર્શન એલીગન્સ”** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ :– ● બંગલો/રો–હાઉસ/યુનીટ નંબરઃ .... ની આશરે **.............ચોરસમીટર** (નેટ પ્લોટ એરીયા) ની જમીન તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વરાડે વગર વહેંચાયેલ હીસ્સાની .... ચોરસમીટરની જમીનમાંના હીસ્સો મળી કુલ .... **ચોરસમીટર** (સુપર લેન્ડ એરીયા) ની જમીન તથા તે ઉપર આવેલ .... **ચોરસમીટર** (રેરા કારપેટ એરીયા/જેમાં મીલકતના ચોખ્ખા વપરાશનો એરીયા તથા અંદરની દિવાલ તથા એસ્કલુસીવ વરંડા/વોશ એરીયા મળી કુલ ....

ચોરસમીટરનો સમાવેશ થયેલ છે પરતું બહારની દિવાલો, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, ટેરેસ, વીગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) ના બાંધકામવાળી મીલકત ● ટાઈપ **"ડી"** ના કોર્મશીયલ બીલ્ડીગના .... **માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન/ઓફીસ નંબરઃ ....** ની .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા/જેમાં મીલકતના ચોખ્ખા વપરાશનો એરીયા તથા અંદરની દિવાલ તથા એસ્કલુસીવ વરંડા/વોશ એરીયા મળી કુલ .... ચોરસમીટરનો સમાવેશ થયેલ છે પરતું બહારની દિવાલો, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, ટેરેસ, વીગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના વરાડે વગર વહેંચાયેલ હીસ્સાની .... ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીનમાંના હીસ્સા સહીતની મીલકત તથા મજકુર મીલકત માં આવેલ ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ, લાઈટ, નળ, ગટર કનેકશન તથા મીલકતના ઉપર આવેલ ટેરેસ વીગેરે સહિતની મીલકત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહું મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) વેચાણ લેવાની ઈચ્છા દર્શાવતા વેચાણ આપનાર દવારા વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતની કુલ **કિંમત રૂપિયાઃ ..../– (અંકે રૂપિયા ....પુરા)** માં આ કરાર માં જણાવેલ શરતોને આધીન વેચાણ લેવાનું કબુલ કરેલ છે તથા વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે વેચાણ આપનાર વધુમાં જાહેર કરે છે કે તેઓને મજકુર મીલકત વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ માલીકી હકક અને અધિકાર ધરાવે છે તથા આ બાનાખતનો કરાર રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ કાયદાની કલમ ૧૩ મુજબ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે જેના વેચાણની શરતો નીચે મુજબ જણાવેલ છે.

<u>એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે નીચેની શરતોને આધીન આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે.</u>

(૧) બીજીતરફવાલા/વેચાણ લેનાર તરફથી મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી નીચે જણાવેલ વીગત મુજબની કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી ૧૦ % મુજબની થતી બુકિંગની રકમ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ છે જે રકમ મળ્યાની પહોચ વેચાણ આપનાર આપે છે તથા સદર બાનાની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની આથી વેચાણ આપનાર કબુલાત આપે છે.

ક્રમ	રકમ રૂપિયા	બેંકનું નામં	ચેક નંબર	તારીખ
૧				
કુલ				

(૨) આ બાનાખતના કરારથી સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી પઝેશન આપવાની મુદત આજરોજથી તારીખઃ ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ કે તે પહેલા આપવાનું નકકી કરવામાં આવે છે, પરંતુ કોઈપણ સરકારી કાયદાઓ અગર નિયમો અન્વયે અગર તો કુદરતી કે કુત્રીમ આફતોને કારણે બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં અગર સ્કીમ પુરી કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવી બાબતોનો નિકાલ થતા જેટલો સમય લાગે તેટલો સમય બન્ને પક્ષકારોએ પરસ્પર સમજુતીથી વધારો માન્ય ગણવાનો રહેશે પરતું સામાન્ય સંજોગોમાં જો વેચાણ આપનાર સમય મર્યાદામાં કે આવો કબ્જો વેચાણ લેનારને સોંપી શકે તેમ ન હોય તો વેચાણ લેનાર ઈચ્છે તો વેચાણ લેનારે તે દિવસ સુધીમાં ચુકવેલ તમામ રકમ વાર્ષીક ૯ % ના થતા વ્યાજ સહીત ની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને પરત આપવાની રહેશે.

(૩) મજકુર સમગ્ર યોજના અંગે એકતરફવાલા/વેચાણ આપનાર દવારા આ કરારમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો સોંપવામાં આવશે પરંતુ કોઈપણ અસાધારણ સંજોગો જેવાકે ભુકંપ, પુર, હડતાલ, મહામારી કે અન્ય કુદરતિ–અકુદરતી આફતોને લીધે અથવાતો બીલ્ડીગ બાબતો જેવીકે લેબર, મટીરીયલ વીગેરે અસરકર્તા કારણોને લીધે મજકુર યોજનામાં કોઈપણ સંજોગોમાં વીલંબ થાયતો તો આ કરારની મુદત આપોઆપ વધારેલી ગણાશે જેની આથી અમો બીજીતરફવાલા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીયે છીએ વધુમાં વેચાણ લેનાર આવા વધારાના સમય માટે સહકાર આપવાનો રહેશે

(૪) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચેની થયેલ વધુ સમજુતી મુજબ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતની બાકીની રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિચે જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત ગણાશે પરંતુ વેચાણ લેનાર દવારા આવી રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થયેથી અથવા ચુક કરવામાં આવશે તો બાકીના અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વીલંબના સમય પ્રમાણે વેચાણ આપનાર વધુ સમય આપવાનું નકકી કરેતો વાર્ષીક ૯ % ના વ્યાજ સાથે લખાવી લેનારે બાકીની રકમ આપવાની રહેશે આ અંગેનો આખરી નિર્ણય લખી આપનારનો રહેશે તેમ છતા વેચાણ લેનાર દવારા ૩ હપ્તાથી વધારેનું પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે તો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને તમો એ આપેલ સરનામાં ઉપર (અથવા તો સરનામાં ફેરફારની જાણ કરેલ હશે તો) નોટીસ આપ્યા બાદ આ કરાર રદબાતલ કરી શકવા હકકદાર રહેશે. વધુમાં વેચાણ આપનાર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં યોજના પુર્ણ કરવામાં અસમર્થ હોવાનું જાહેર કરે તો વેચાણ લેનારથી લીધેલ તમામ રકમ પરત કરવાની

બાહેધરી આપે છે પરતું વેચાણ આપનાર યોજના પુર્ણ કરી વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવનાર હોય તો વધારાના સમયના દિવસો માટે વાર્ષીક ૯ % ના થતા વ્યાજની રકમ પરત આપવાની રહેશે.

ક્રમ	રકમ રૂપિયા	હપ્તાની રકમ
૧	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિંમતના ૩૦ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ આ કરાર વખતે ચુકવવાની રહેશે
૨	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિંમતના ૪૫ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ બીલ્ડીગના પ્લીન્થ લેવલ વખતે ચુકવવાની રહેશે
૩	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિંમતના ૭૦ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ બીલ્ડીગના સ્લેબ વખતે ચુકવવાની રહેશે
૪	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિંમતના ૭૫ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ બીલ્ડીગના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, બારી દરવાજા ફીટીગ વખતે ચુકવવાની રહેશે
૫	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિંમતના ૮૦ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ બીલ્ડીગના સેનેટરી ફીટીગ્સ, દાદર, લીફટની દીવાલો લોબી વીગેરેના ફીનીશીગ વખતે ચુકવવાની રહેશે
૬	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિંમતના ૮૫ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ બીલ્ડીગના બ્હારના પ્લાસટર, પાઈપ ફીટીગ્સ ટેરેસના વોટર પ્રુફીગ વખતે ચુકવવાની રહેશે
૭	રૂા. ..../–	(કુલ કિંમતના કિંમતના ૯૫ % લાગુ કરવેરા સહીત) થી વધુ ન થતી હોય તે રકમ બીલ્ડીગના ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ લીફટ, વોટર પમ્પ, કોમન એરીયાના તમામ ફીનીશીગ, એમેનેટીઝ ના ફીટીગ્સ વખતે ચુકવવાની રહેશે
૮	રૂા. ..../–	બાકી રહેલ તમામ રકમ મીલકતના પઝેશન આપતા સમયે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ, વકીલફી, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તથા કરવેરા સહીત ચુકવવાની રહેશે

બીજીતરફવાલા/વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી આપે છે કે મજકુર મીલકત અંગેના જીઈબી/ઔડા/લીગલ ચાર્જીસના તથા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસના તથા જીએસટીની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે મજકુર મીલકતની ઉપર જણાવેલ કિંમત ઉપરાંતના બીજીતરફવાલા/વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે હકીકત અન્વયે વેચાણ લેનાર કોઈપણ પ્રકારના વાંધા, તકરાર કે ફરીયાદ કરી–કરાવી શકવા હકકદાર રહેશે નહી વધુમાં બીજીતરફવાલા/વેચાણ લેનાર

ખાત્રી આપે છે કે ઉપર જણાવેલ તમામ વેચાણ અવેજની હપ્તાની રકમના ચેક/ડી.ડી પરત થશે તો પ્રત્યેક ચેક/ડી.ડી દીઠ રૂપિયા ૫૦૦/– વધારાના અલગથી ચુકવવા હકકદાર રહેશે.

(૫) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શરત મુજબ મજકુર મીલકતનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ વેચાણ આપનાર આ કરારમાં લખવામાં આવેલ કારપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થતો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને આખરી કાર્પેટ એરીયાની પુષ્ટિ આપશે પરતું કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ % થી વધુ હોવો જોઈશે નહી તથા વેચાણ આપનાર દવારા પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે તથા કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો વેચાણ લેનારે ચુકવેલ નાણાં તેઓએ વેચાણ આપનારને જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી ૪૫ દીવસમાં વાર્ષિક ૯ % ના વ્યાજ સહીતની થતી રકમ પરત ચુકવવાની રહેશે વધુમાં વેચાણ આપનાર દવારા આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થતો હોય તો વેચાણ આપાનરને ચુકવણીના આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે તથા આવી તમામ રકમ આ કરારમાં જણાવેલ નાણાકીય ગોઠવણો મુજબ થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૬) એકતરફવાલાએ આ બાનાખતના કરાર હેઠળ મજકુર મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાલાને સોંપેલ નથી અને તેવો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને બિનતકરારી કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અને પુરેપુરા વેચાણ અવેજની રકમ મળેથી સોંપવાનો રહેશે.

(૬.૧) વેચાણ આપનાર દવારા મજકુર યોજનાની સક્ષમ કચેરી મારફતે બી.યુ પરમીશન મેળવ્યાના દીવસે આ કરાર મુજબ વેચાણ લેનાર દવારા તમામ અવેજની રકમ તથા તે સીવાયની આ કરારમાં જણાવેલ વધારાની ચુકવવાની થતી રકમની ચુકવણી કરેલ હશે તો જ તે સમયે વેચાણ આપનાર દવારા વેચાણ લેનારને તેઓએ ખરીદ કરેલ મજકુર મીલકતનો કબજો મેળવી લેવા લેખીતમાં જાણ કરવામાં આવશે તથા સદર જાણ થયાના ૩ (ત્રણ) માસની અંદર કબ્જો સોંપવામાં આવશે તેમજ લખાવી લેનારે આવો કબ્જો સંભાળી લેવાનો રહેશે. વેચાણ આપનાર વધુમાં વેચાણ લેનારને ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે વેચાણ આપનાર દવારા બી.યુ પરમીશન અનુંસધાને કોઈપણ જાતની કાયદાકીય જોગવાઈ મુજબ પરવાનગી કે અન્ય બાબતો પુર્ણ કરવાની બાકી રહેલ હશે તેવા

સંજોગોમાં આવી બી.યુ પરમીશન મળ્યાના દિન ૭ (સાતમાં) મજકુર મીલકતનો કબજો તમો વેચાણ લેનારને સોંપી આપવાની ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે

(૬.૨) વેચાણ આપનાર દવારા મજકુર મીલકતનું બાંધકામ નકકી થયા મુજબ પુર્ણ થઈ ગયેલ હોય કબજો મેળવી લેવા બાબતેની આપવામાં આવેલ નોટીસ મળ્યેથી વેચાણ લેનારે દિવસ ૧૫ (પંદર) માં તેઓની મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

(૬.૩) વેચાણ લેનાર દવારા ઉપર જણાવેલ પેરા (૬.૧) મુજબ નોટીસ મળ્યેથી વેચાણ લેનારે આવા કબ્જા બાબતે જે કોઈ કરાર, લખાણ કબુલાત કે દસ્તાવેજો તૈયાર કરવામાં આવેલ હોય તે કરી આપવાના રહેશે તેમજ વેચાણ લેનાર નિયત સમય મર્યાદામાં જો આવો કબ્જો સ્વીકારશે નહી તો તે સમયથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેચાણ, ટેક્ષ, મહેસુલ વીગેરે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

(૬.૪) વેચાણ આપનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી જાહેર કરે છે કે વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપાઈ ગયા બાદની તારીખથી પાંચ (૫) વર્ષની અંદર મજકુર મીલકત કે બીલ્ડીગના બાંધકામની સ્ટ્રકચરલ ખામી જણાશે તો શકય હશે તે રીતે તેઓના ખર્ચે દુર કરી આપવાની ખાત્રી આપે છે તેમ છતા આવી ખામી દુર કરી ન શકાય તેવા સંજોગો હોય તો વેચાણ લેનાર આવી બાબતોને દુર કરવાના થતા ખર્ચ વેચાણ આપનાર પાસેથી વસુલ કરી શકવા હકકદાર રહેશે પરતું યોજનાના સભ્ય કે કબજેદારના યુનિટનાં ઉપયોગ દરમીયાન તેઓના કબજા ભોગવટાની મજકુર મીલકતના ઉપયોગમાં સ્થાનિક સત્તાધિકારી દવારા આપવામાં આવેલ/આવનાર પરમીશન, બી. યુ. પરમીશન અંગેના નીતિ–નિયમોનું ઉલ્લંધન કરવા બદલ જો નુકશાન થાય તો વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહિ અને આવા ઉલ્લંધન કરવા બદલ તેમાંથી નિપજતા તમામ પરિણામો માટે વેચાણ લેનાર/સભ્ય જ જવાબદાર છે અને રહેશે. એટલેકે તેઓના કબજા ભોગવટાની મજકુર મીલકતના ઉપયોગમાં જે કોઈ ફેરફાર થાય તે ચુસ્તપણે યોજનાના નિતિ–નિયમોને આધિન જ કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતના બાંધકામ જાળવી રાખવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે એટલેકે આવા નિતિ–નિયમોનાં ઉલ્લંધન કરવા બદલ તેમાંથી નિપજતા તમામ પરિણામો માટે વેચાણ લેનાર/સભ્ય જ જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૬.૫) જો વેચાણ આપનાર દવારા નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વ્યાજબી કારણ વગર મજકુર મીલકતનું પઝેશન આપી ન શકે કે યોજના પુર્ણ કરી શકે તેમ ન હોય તો વેચાણ લેનારે ચુકવેલ તમામ રકમ તથા તે ઉપર ૯ % પ્રમાણે થતુ વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

(૭) વધુમાં વેચાણ આપનાર જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે મજકુર યોજનાની ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) માત્ર ૭૪૨૮.૬૦ ચો.મીની જ છે તથા વેચાણ આપનાર દવારા પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ થતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દવારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ તરીકે વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે તેવા તર્કના આધારે આવી તમામ બાબતો કે જે સદરહું યોજનાને લાગુ પડે છે તે સહીત કુલ માત્ર ૭૪૨૮.૬૦ ચો.મીની જ છે તથા તે પૈકી કુલ ૩૭૪૪.૦૭ ચો.મીની એફ.એસ.આઈ વાપરવાનું નકકી કરેલ છે એટલેકે સદર એફ.એસ.આઈ તથા ટેરેસ રાઈટસ તથા કોમન એરીયા સહીતની તમામ બાબતો ફકત મજકુર યોજનાની બી.યુ. પરમીશન આવતા તથા કબજો સોંપતા સુધી વેચાણ આપનારની માલીકીની હોવાનું ગણાશે તે બાદ એફ.એસ.આઈ ટી.ડી.આર દવારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની રહેલ ૩૬૮૪.૫૩ ચો.મીની એફ.એસ.આઈ પણ વેચાણ આપનાર અન્ય કોઈપણ યોજનામાં વાપરી શકશે નહી અને આવી વધારાની "દર્શન એલીગન્સ" ની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ તથા ટેરેસ રાઈટસ તથા કોમન એરીયાની સંપુણ માલીકી સદર યોજના અન્વયે રચવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટી/એસોસીયેશનની માલીકીની રહેશે તેવી સ્પસ્ટ સમજણ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તથા તેની માહીતી બાદ તમો વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

(૮) મજકુર મિલકત અંગેના રેવન્યું ટેક્ષ, વેરા, સેસ, વેચાણ દસ્તાવેજ સુધીના એકતરફવાલાએ ભોગવવાના છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના બીજીતરફવાલાએ ભોગવવાના છે.

(૯) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શરત મુજબ આજરોજ નકકી કરેલ વેચાણ અવેજ અનુંસંધાને જો ભવીષ્યમાં કોઈપણ ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે સરકારી કે અર્ધસરકારી ખર્ચમાં વધારો થશે તો તેવી વ્યાજબી માંગણી થયેથી વેચાણ લેનારે અલગથી ચુકવવાનો રહેશે

(૧૦) સદરહું યોજનાના તમામ બંગલો/રો–હાઉસ હોલ્ડરોએ તેઓની મીલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકીય હેતુ માટે જ કરવાનો છે અને રહેશે એટલેકે રહેણાંકી મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના વાણીજય કે ધંધાકીય હેતું માટે કોઈપણ સંજોગોમાં મીલકતનો ઉપયોગ કરવાનો કે કરાવવાનો નથી કે કરવા હકકદાર રહેતા નથી એજ રીતે દુકાન/ઓફીસવાળી મીલકતના હોલ્ડરોએ ફકત કોર્મશીયલ હેતુ માટે જ કરવાનો છે અને રહેશે એટલેકે કોઈપણ પ્રકારના રહેણાંકી હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો કે કરાવવાનો નથી જે હકીકત કબુલ મંજુર તેમજ બંધનકર્તા હોવા બાબતની આથી ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે.

(૧૧) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે કે વેચાણ આપનારે વેચાણ આપેલ મીલકત સીવાયના અન્ય યોજનાના અન્ય સભ્યોને તકલીફ કે નુકશાન થાય તેવી હાનિકારક પ્રવૃતિઓ કે કોઈપણ જાતનું ન્યુસન્સ ઉભું થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા કે કરાવવાના નથી કે કાયદા વીરૂધ્ધની ચીજ વસ્તુઓ, સળગી ઉઠે તેવા પ્રતિબંધીત સ્ફોટક પદાર્થો કે ગંધ મારે તેવા અગર તો તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો રાખવા, રાખાવવાના નથી કે મજકુર વેચાણ થતી મિલકતમાં અસામાજીક પ્રવૃતિઓ કરવાની કરાવવાની નથી કે કાયદા વીરૂધ્ધનું કોઈપણ કૃત્ય કરવું કરાવવાનું નથી તેમ છતા તેમ કરવામાં જો વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તેથી કરીને ઉપસ્થિત થતી કાયદાકીય તમામ ખર્ચ નુકશાન સહીતની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની અંગત રહેશે.

(૧૨) સદરહું "દર્શન એલીગન્સ" નામની યોજનાના રોડ–રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન લાઈટ, ડ્રેનેજ–પાણીની પાઈપ લાઈન, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈન, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા વગર વહેચાયેલ જમીનની માલીકી વિગેરેની અલગ વહેચણી કરી કરાવી શકશે નહી વધુમાં સદર સ્કીમના કોમન વપરાશ જેવા કે પાર્કિંગ, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્ક, ઓવર હેડ ટેન્ક, કોમન સેનેટરી વિગેરે વાપરવાનો લખાવી લેનારને સહીયારો હકક રહેશે એ રીતે વેચાણ લેનારે અન્ય તમામ સભ્યો સાથે હળીમળીને મજકુર સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓનો યોજનાના ધારા ધોરણ મુજબનો ફકત વાપરાશ ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે અન્ય સભ્યો સાથે હળી મળીને કરવાનો છે અને રહેશે. તેવી તમામ પ્રકારની ખાત્રી વેચાણ લેનાર આથી વેચાણ આપનારને આપે છે. તથા સદર કોમન સેવાઓના ચાર્જ તથા જાળવણીના મેઈન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ મેઇનટેનન્સ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ/આવનાર છે અને સદર સર્વીસ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે સભાસદ થવું ફરજીયાત રહેશે અને સદર સોસાયટી

ધ્વારા તેના મેઈન્ટેનન્સ કે રીપેરીગ ખર્ચ આવે તે પૈકી વેચાણ લેનારના યુનીટની વરાડે આવતી રકમ તમોએ ફરજીયાતપણે ચુકવવાની રહેશે તથા તે માટે નકકી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની કાયમી અથવા માસીક ખર્ચની રકમ તમોએ ભરવાની છે અને રહેશે અને તે અંગે મેઈન્ટેનન્સ ફંડ ઉભુ કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારે અલગથી આપવાનું રહેશે તેમા વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેશે નહી એટલેકે સદર સોસાયટી/ એસોસીએશન ધ્વારા વખતો વખત જે જે નિયમો ધડાવામાં આવે કે ઠરાવો કે નિર્ણયો લેવામાં આવે તેવા તમામ નિયમો તથા નિર્ણયો વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે.

(૧૩) મજકુર મિલકતમાં અમો વેચાણ આપનાર સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો હકક, હીત, હીસ્સો દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. મજકુર મિલકત અંગેના સદર વેચાણ અગાઉ મજકુર મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ ગીરો, કે બક્ષીસ આપેલ નથી. તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી. મજકુર મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વીગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો નથી કે પોશાતો નથી. તેમજ મજકુર મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈહુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી વેચાણ આપનાર ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. કે મજકુર મિલકત અંગે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીમાં કોઈપણ જાતના દાવાદુવી થયેલ નથી કે હાલમાં જારી નથી કે મજકુર મિલકત વેચાણ આપનારે કોઈપણ જગ્યાએ મૉગેજમાં કે લીયનમાં મુકેલ નથી કે મજકુર મિલકત કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીગ્સ વેચાણ આપનાર ઉપર ચાલતા નથી તથા વેચાણ આપનાર સરકારી તેમજ તમામ અર્ધ સરકારી પરવાનગી, નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાની તેમજ ચોકકસ સમય મર્યાદામાં બી.યુ. પરમીશન મેળવી આપવાની પણ ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે.

(૧૪) વેચાણ આપનાર આથી વેચાણ લેનારને વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર વેચાણ થતી મીલકતના આજરોજ કરવામાં આવેલ આ કરાર બાદ વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકત અન્ય કોઈપણ વ્યકિત, સંસ્થા કે શખ્સ કે કોઈપણ રીતે વેચાણ, ગીરો બક્ષીસ કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરી શકવા તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપવા હકકદાર રહેતી નથી કે કરશે નહી તેમ છતા આજરોજ બાદ આવા તમામ ગીરો બોજો કે લખાણો કરી

આપવામાં આવેલ હશે તો તે તમામ આ કરારથી રદબાતલ જાહેર થયેલ ગણાશે અથવા તો પ્રર્વતમાન કોઈપણ નિતિ નિયમો કે કાયદા કાનુન અનુસાર તેવા કૃત્યો લાગુ પાડી શકાશે નહી એટલેકે વેચાણ લેનારના મજકુર મીલકતોના હકકોને બંધનકર્તા રહેશે નહી.

(૧૫) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર તેઓના કબજા ભોગવટાની મિલકતના ભવીષ્યના વપરાશ દરમીયાન કરવામાં આવતા કેમીકલ મટીરીયલ કે રફ ઉપયોગના કારણે કોઈપણ બાથરૂમ કે પાઈપલાઈન કે લીકેજની સમસ્યા ઉભી થાય તો જે તે વેચાણ લેનારે તેમની મીલકતમાં પોતાના ખર્ચે સમારકામ કરાવી અન્ય મિલકતના માલીકોને કે કોમન લાઈનને નુકશાન ન થાય તેવી રીતે કરી/કરાવી લેવાની રહેશે ભવીષ્યમાં વેચાણ લેનાર આવી કોઈપણ બાબતે અસહકાર આપે તો સોસાયટીના ધારા ધોરણ મુજબ દંડની રકમ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

(૧૬) સદરહું “દર્શન એલીગન્સ” સ્કીમમાં આવેલ કોમન પાર્કીગની વ્યવસ્થા અમો વેચાણ લેનારે સમજેલ છે અને તેના નિતિ નિયમો અમોને બંધનકર્તા છે. વધુમાં સદરહું મીલકત અન્ય કોઈ વ્યકિતને ભાડે આપવાનો થાય તો તેવા સજોગોમાં વેચનાર/યોજનાની સર્વીસ સોસાયટીની પુર્વ લેખીત પરવાનગી વગર આપી શકાશે નહી તેમજ સબંધીત પોલીસ સ્ટેશન/પોલીસ કમીશ્નરશ્રીને તેની લેખીત જાણ વેચાણ લેનારે જાતે કરવાની રહેશે તેમજ સદરહું મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે તેઓની મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની અનૈતિક કે કાયદાકીય પ્રતિબંધ હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની ગેરકાયદેસર પ્રવૃતિ કરવાની નથી કે મજકુર મિલકતમાં સ્ફોટક પદાર્થોનો સંગ્રહ નહી કરવાની આથી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપીયે છીએ.

(૧૭) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે, વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગે આગ, ભૂકંપ, પુર, વાવાઝોડુ, કુદરતી કે કૃત્રીમ આફતો વિગેરે સામે રક્ષણ મેળવવા મજકુર મિલકતનો પુરતી રકમનો વીમો પોતાના ખર્ચે અને જોખમે ઉતારાવાનો રહેશે

(૧૮) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે સદરહું યોજનાના બાહયદર્શન/એલીવેશન તેમજ મીલકતનાં એરકન્ડીશન માટે નકકી કરેલ જગ્યા સીવાય મુકી શકાશે નહી વધુમાં મજકુર મીલકતમાં સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કામ કરી કરાવી શકશે નહી કે વેચાણ લેનાર દવારા તેમના પડોશી સભ્યોની સાથે સહિયારી હોય તે પ્રમાણેની દીવાલો, છતો, કે ભોંયતળીયામાં કોઈ

કામ કરવા–કરાવવા માટે હકકદાર નથી વધુમાં વેચાણ લેનાર દવારા પોતાની મીલકતના અંદરના ભાગમાં ઉપરોકત હકીકત સીવાય સુધારા વધારા કરવાના સંજોગોમાં વેચનાર/સદરહું સોસાયટીની લેખીત પુર્વ પરવાનગી સિવાય કરી/કરાવી શકાશે નહી તેમ છતા તમો વેચાણ લેનારના આવા કૃત્યોને કારણે યોજનાના અન્ય મિલકતના માલીકોને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન, ખર્ચ, જાનહાની થાય અગર તો મીલકતની સ્ટેબીલીટીને નુકશાન થાયતો તે અંગેની તમામ ખર્ચ સહીતની સઘળી અને સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે જેની આથી વેચાણ લેનાર ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપે છે.

(૧૯) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર મિલકતના બહારના ભાગમાં તથા સદર સ્કીમના બાહ્ય દેખાવના કોઈપણ ભાગમાં કે સદર મીલકતમાં કોઈપણ જાતના વધારાના બારી બારણા મુકી કે કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ, કરવા કરાવવા હકકદાર નથી તથા કોઈપણ મિલકત કે સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો બાહ્ય ફેરફાર કરવા વેચાણ લેનાર હકકદાર નથી જેની આથી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે.

(૨૦) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર મિલકત કે સમગ્ર યોજનાની તમામ જગ્યાઓમાં કોઈપણ જાતનો ઉપદ્રવ કે અંતરાય ઉભો થાય તેવું કૃત્ય કરી/કરાવી શકશે નહિ કે ગ્રાઉન્ડ, કે કોમન જગ્યામાં વીગેરે જગ્યાઓમાં કોઈ પણ પ્રકારનો કુડો–કચરો ફેંકશે નહિ કે વાંધાજનક ચીજવસ્તુઓનો સંગ્રહ કરી શકવા હકકદાર રહેશે નહિ.

(૨૧) વેચાણ આપનાર દવારા વેચાણ લેનારને આ કરારથી વેચાણ આપેલ મજકુર મિલકત સીવાય અન્ય કોઈપણ મિલકતો ઉપર હકક, દાવો રાઈટ ટાઈટલ કે કલેઈમ રહેશે નહી તેમજ મજકુર યોજનાની અન્ય મિલકતો તેમની મરજી મુજબ અન્ય ખરીદનાર/ ખરીદનારાઓ સાથે તેઓને ઠીક અને યોગ્ય લાગે તેવી શરતો અને તેવા હકકો અને જવાબદારીઓ તથા કિંમતે આવા કરારો/વેચાણ દસ્તાવેજો કરી શકશે જે હકકો – જવાબદારીઓ/શરતો વિગેરે તમો વેચાણ લેનાર સાથે કરવામાં આવેલ છે તે કરતાં અલગ ફેરફારવાળા હોઈ શકે છે તથા તેવી તમામ બાબતો માટે તમો વેચાણ લેનારને કોઈપણ વાંધો તકરાર નથી કે ભવીષ્યમાં કે કરવા હકકદાર નથી કે કરવાના નથી.

(૨૨) સદર સ્કીમનું નામ “દર્શન એલીગન્સ” નકકી કરેલ છે અને તે લખાવી લેનાર કોઈ સંજોગોમાં સદર સ્કીમનું નામ બદલી શકશે નહી

(૨૩) બન્ને પક્ષકારો પરસ્પરની સમજુતીથી સદર કરારની શરતોમાં લેખીત ફેરફાર કરી શકવા હકકદાર રહેશે.

(૨૪) મજકુર મીલકત અંગે એઈસી (ટોરેન્ટ)/યુજીવીસીએલ, ઔડા, પંચાયત, મ્યુનીસીપાલીટી વીગેરેના મેઈન્ટેનન્સ, લીગલ ચાર્જીસ તથા ભવીષ્યમાં ભરવાના થતા સર્વીસ ટેક્ષ, સેલ્સ ટેક્ષ (વેટ) વીગેરે ભરવાના આવેતો તે પુરેપુરી રકમ તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ભરવાની છે અને રહેશે. વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી અને બાહેધરી જાહેર કરે છે કે સદર વેચાણ લેવાના હકકો તેઓ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે એકતરફવાલા/ વેચાણ આપનારની પુર્વ મંજુરી વગર ટ્રાન્સફર, એસાઈન કે અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપવા હકકદાર રહેતા નથી કે એકતરફવાલા/વેચાણ આપનારની પુર્વ મજુરી વગર ભાડે કે ગીરો કરી શકવા હકકદાર રહેતા નથી.

(૨૫) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર મીલકત વેચાણ આપનાર દવારા નકકી કર્યા મુજબ આપવામાં આવનાર તમામ બાંધકામ બાદ જો વેચાણ લેનાર જો વધારાનું કોઈપણ કામકાજ કરવા ઈચ્છેતો તેવા વધારાના કામકાજની થતી તમામ રકમ અલગથી એડવાન્સ ચુકવવાની રહેશે તથા ઉપર જણાવેલ તમામ હપ્તાની રકમ વેચાણ આપનાર દવારા પુર્ણ કરવામાં આવે તેના દીન–૭ માં ચુકવવાની રહેશે વધુમાં મકાનની કુલ કિંમતના ૩૦ % રકમ ચુકવ્યેથી જ વેચાણ આપનાર લોન લેવા બાબતેના કાગળો પુરા પાડવા હકકદાર રહેશે તથા આવી લોનની રકમ ઉપર જણાવેલ હપ્તાથી વેચાણ આપનારને ચુકવવાની બાહેંધરી વેચાણ લેનારે તેની બેંકને આપવાની જવાબદારી રહેશે તથા આવી બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વીલંબ થાય તો તેના માટે ફકત વેચાણ લેનાર જ જવાબદાર રહેશે વધુમાં વેચાણ લેનાર સદર કરાર રદ કરવા માંગે તો ચુકવેલ રકમના ૧૦ % અથવા તો એક લાખ જે વધુ હોય તે વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર હકકદાર રહેશે તથા સદર તમામ બાબતે વેચાણ લેનાર દવારા કસુર થયેથી વેચાણ આપનાર આ કરાર રદ બાતલ કરી શકવા હકકદાર રહેશે

(૨૬) સદરહું કરાર અન્વયે જો પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ જાતના મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો પ્રથમ સમાધાનીક રીતે તેવી બાબતોનો નિકાલ કરવાનો રહેશે તેમ છતા આવી બાબતનો નિકાલ ન થઈ શકે તેવા સંજોગો હોય તો સદર બાબતે ગાંધીનગર ઓથોરીટી મારફતે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ મુજબ નિકાલ કરી શકવા હકકદાર રહેશે.

(૨૭) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે વધુમાં નકકી કરવામાં આવેલ છે કે મજકુર કરારની લખવામાં આવેલ કોઈપણ શરતો, વીગતો જે જવાબદારીઓ કાયદાકીય રીતે રદ બાતલ જાહેર થાય કે તેનો અમલ કરી/કરાવી શકાય તેવા સંજોગો રહેલ ન હોય તો તેવી શરતો વીગતો તેમજ જવાબદારીઓ રદ બાતલ ગણવાની રહેશે અથવા તો શકય હોય ત્યા સુંધી પ્રર્વતમાન કાયદાકીય જોગવાઈને આધીન તે મુજબ તેમાં ફેરફાર યાને સુધારો કરી માન્ય ગણવાનો રહેશે તથા તેવા સંજોગોમાં સદરહું કરારની બાકી રહેલ અન્ય તમામ શરતો વીગતો તેમજ જવાબદારી ચાલુ રહેશે એટલેકે કાયમ ગણવાની રહેશે.

(૨૮) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય લખાણોનો ખર્ચ જેવો કે વખતો વખતની પર્વતમાન સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, પરચુરણ ખર્ચ, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ વગેરે તમામ તથા અન્ય યોજનાને લગત તમામ ખર્ચા તથા સર્વીસ સોસાયટી કે અન્ય રેકર્ડના થતા તમામ ખર્ચ વીગેરે વેચાણ લેનારે ભોગવવાના છે.

ઉપર મુજબનો બાનાખતનો કરાર બન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બન્ને પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

પરિશિષ્ટ

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા સાણંદના મોજે સાણંદ ગામની સીમના **(૧)** સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૬૪૦ ની ખાતા નંબરઃ ૬૮૯૮ થી તથા સીટી સર્વે નંબરઃ ૩૯૨૭ થી સમાવેશ થયેલ જમીન તથા **(૨)** સર્વે/બ્લોક નંબરઃ ૬૪૬+૬૪૭/૧/૨/૨ ની ખાતા નંબરઃ ૬૮૯૭ તથા સીટી સર્વે નંબરઃ ૩૯૮૮ થી સમાવેશ થયેલ જમીન જેનો ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૧ (સાણંદ)માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટો પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩૮ ની ૧,૫૭૮ ચોરસમીટરની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૮૦/૨ ની ૨,૫૪૯ ચોરસમીટરની જમીન મળી કુલ ૪,૧૨૭ ચોરસમીટરની સમગ્ર બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"દર્શન એલીગન્સ"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ● બંગલો/રો–હાઉસ/યુનીટ નંબરઃ .... ની આશરે ....ચોરસમીટર (નેટ પ્લોટ એરીયા) ની જમીન તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના વરાડે વગર વહેંચાયેલ હીસ્સાની .... ચોરસમીટરની જમીનમાંના હીસ્સો મળી કુલ .... ચોરસમીટર (સુપર લેન્ડ એરીયા) ની જમીન તથા તે ઉપર આવેલ .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મીલકત ●

ટાઈપ "ડી" ના કોર્મશીયલ બીલ્ડીગના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબરઃ .... ની .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના વરાડે વગર વહેંચાયેલ હીસ્સાની .... ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીનમાંના હીસ્સા સહીતની મીલકત જેના ખુંટની વીગત નિચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સ્થળઃ સાણંદ　　　　　　　　　　તારીખઃ ....–.......–૨૦૨૦

અત્રે———————————— મતુ　　　　અત્રે———————————— શાખ

——————————————　　　　(૧)————————————

સાનિધ્ય ડેવલપર્સ
વતી તેના અધિકુત ભાગીદાર
કિશનભાઈ પરસોતમભાઈ પ્રજાપતિ　　　　(૨)————————————
(એકતરફવાલા/વેચાણ આપનાર)

<u>નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ કલમ ૩ર (અ) મુજબનું ફોટાનું પરિશિષ્ટ</u>

——————————————

સાનિધ્ય ડેવલપર્સ
વતી તેના અધિકુત ભાગીદાર
કિશનભાઈ પરસોતમભાઈ પ્રજાપતિ
(એકતરફવાલા/ વેચાણ આપનાર)

——————————————

(બીજીતરફવાલા/વેચાણ લેનાર)