

બાનાખતનો કરાર (કબજા સીવાય)

એકતરફવાળા :- આર.ડી. ડેવલોપર્સ

વેચાણ આપનાર પાન નં. AAVFR 7809 P

એ નામની ભાગીદારી પેઢી

ઠેકાણું : એ-૨૧, પુજન બંગ્લોઝ, શુકન બંગ્લોઝ સામે,

નિકોલ-નરોડા રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ.

જેના વતી અને તરફથી વહીવટી ભાગીદાર

આલાપ રાજુભાઈ ઉર્ફે રાજેન્દ્રભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ.૨૯, ધંધો : વેપાર, ધર્મ હિન્દુ,

રહેવાસી : - એ-૨૧, પુજન બંગ્લોઝ, શુકન બંગ્લોઝ સામે,

નિકોલ-નરોડા રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા તેમનાં સકસેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર ઉ.વ.આ.પુ.સ, ધંધો : વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને/ અગર વેચાણ લેનાર અને/ અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ- ૬ (નરોડા) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ હંસપુરાની સીમના બ્લોક/ સર્વે નં. ૮૮/અ/૧ ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ હે.આરે.ચો.મી. ૧ - ૩૬ - ૦૭ ક્ષેત્રફળ વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૦૬ માં સમાવેશ થતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૫/૧ ની કુલ્લે ૮૧૬૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે. સદરહું ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૫/૧ ની ૮૧૬૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી વણવહેચાયેલ ૫૭% હિસ્સાની ૪૬૫૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન (બ્લોક/ સર્વે નં. ૮૮/અ/૧ ની ૧૩૬૦૭ ચો.મી. જમીન પૈક વગર વહેચાયેલ ૫૭% હિસ્સો યાને ૭૭૫૬ ચો.મી. જમીન કે જેને ફાઈનલ પ્લોટ અનુસાર મળવાપાત્ર ૪૬૫૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન) ઉપર આર.ડી. ડેવલોપર્સ દ્વારા “સાંઈ શરણમ” તથા “સાંઈ પ્લોટીનમ” ના નામથી ફ્લેટો, ઓફીસો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ ફ્લેટ/ઓફીસ/દુકાન નં....., ઉપર આવેલ સ.ચો.વાર યાને કે સ.ચો.મી. ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું યોજનાની જમીનમાં વરાડે પડતા પોષાતા સ.ચો.મી. જમીનનાં વણવહેચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સા સહીતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં “સદરહું મિલકત” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ- ૬ (નરોડા) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ હંસપુરાની સીમના બ્લોક/ સર્વે નં. ૮૮/અ/૧ ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ હે.આરે.ચો.મી. ૧ - ૩૬ - ૦૭ ક્ષેત્રફળ વાળી જુની શરતની ખેતીની

જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૦૯ માં સમાવેશ થતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૫/૧ ની કુલ્લે ૮૧૬૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે. સદરહું ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૫/૧ ની ૮૧૬૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી વણવહેચાયેલ ૫૭% હિસ્સાની ૪૬૫૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન (બ્લોક/સર્વે નં. ૮૮/અ/૧ ની ૧૩૬૦૭ ચો.મી. જમીન પૈક વગર વહેંચાયેલ ૫૭% હિસ્સો યાને ૭૭૫૬ ચો.મી. જમીન કે જેને ફાઈનલ પ્લોટ અનુસાર મળવાપાત્ર ૪૬૫૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન) અમો લખી આપનારે અગાઉ તેના માલીક (૧) આલાપ રાજુભાઈ પટેલ, (૨) રાજુભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ, (૩) પિન્કીબેન રાજુભાઈ પટેલ, (૪) પરેશભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ, (૫) ગીતાબેન મંગળભાઈ પટેલ તે જ્યંતિભાઈ શીવાભાઈની પત્ની અને મંગળભાઈની દિકરી, (૬) પટેલ શાંતીલાલ હરગોવનદાસ તથા કન્ઝર્મીંગ પાર્ટીતરીકે (૧) પટેલ ભગવાનભાઈ જોઈતારામ, (૨) પટેલ રતીલાલ જીવરામદાસ, (૩) પટેલ શાંતીલાલ હરગોવનદાસ પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ વેચાણ રાખેલ. જેની નોંધણી અમદાવાદ-૬ (નરોડા) સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૧૬૭૦ થી તા. ૦૨-૦૮-૨૦૧૭ ના રોજ નોંધણી કરાવેલ છે. જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં..... થી તા..... ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

સદરહું જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીની મંજુરી (જેમાં ૬૮૬૪ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટે તથા ૧૩૦૦ ચો.મી. વાણિજ્યના હેતુ માટે) તારીખ ૨૮-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ જિલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદનાએ હુકમ નં. સીબી/સીટીએસ-૧/ટી.પી.ઓ./એન.એ./એસ.આર. ૦૩/૧૭ થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધીન આપવામાં આવેલ. તેમજ અ.મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા બાંધકામ માટેની રજાચીક્રી નં. ૮૭૬૫/૦૬૦૫૧૭/એટપ૦૩/આર ૦/એમ૧ તથા ૮૭૬૪/૦૬૦૫૧૭/એટપ૦૨/આર ૦/એમ૧ તથા ૮૭૬૬/૦૬૦૫૧૭/એટપ૦૪/આર ૦/એમ૧ તથા ૮૭૬૭/૦૬૦૫૧૭/એટપ૦૧/આર ૦/એમ૧ થી તા. ૦૫-૦૭-૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

એ રીતે અમો લખી આપનાર આર.ડી. ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીએ સદરહું જમીન ઉપર ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ રહેણાંકીય ફ્લેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરી આપેલ છે. જે “સાઈ શરણમ” તથા “સાઈ પ્લેટીનમ” ના નામથી ઓળખાય છે.

અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપુર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે. અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એરતરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધીકાર છે.

બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક-
વાણિજ્ય યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો
સંપર્ક કરેલ છે. અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર
યોજનાના બ્લોક નં. ના..... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/ઓફીસો/
દુકાન નંબરનીચો.મી. ના કારપેટ એરીયાના
બાંધકામખાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ..... ચો.મી. બાલ્કની
તેમજ તેમાં આવેલચો.મી વોશ એરીયા સહીતની મિલકત
કે જેને હવે પછી બાનાખતના કરારમાં “મજકુર યુનિટ” એ રીતે સંબોધવામાં
આવશે કેજેના ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે પરિશિષ્ટ-બી માં દર્શાવેલ છે તે
મજકુર યુનિટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર
વહેંચાયેલ..... ચો.મી. ના હક્કો સહિત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો)
તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજૂર યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લોન મુજબ મુકવામાં આવેલ
કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-
૨ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની સઘળી
મિલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર ને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ
તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન
એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે “મજકુર યુનિટ”
એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ- એ માં દર્શાવેલ
છે.

મજકુર યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અંદર ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરીયા ગણવામાં
આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવલો, બાલ્કની, વોશ એરીયાનો સમાવેશ
થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનિટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કારપેટ એરીયાનો ભાગ
છે.

બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઠ્ઠા આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપુર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કિટેક્ટ યોગેશ પી. પંચાલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે. અને તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લાધેલ છે. અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ સંપુર્ણ સંતોષ છે.

મજકુર યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેલી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર સમક્ષ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધિન બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારની તરફેણમાં મજકુર મિલકતો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

અને તે રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ તા. ૩૧-૦૭-૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાવેલ છે.

બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂ..... - અંકે રૂપિયા..... પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ- બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે. અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ- ૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મિલકતો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મિલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આજ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂ..... - અંકે રૂપિયા..... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. અને તે અંગેનો બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો: -

(૧). મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને રજીસ્ટ્રીકેશનને આનુષંગિક જુદા જુદા બીલ્ડીંગ પૈકી એ - બી, બ્લોક - સી, બ્લોક - ડી - ઈ માં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા ભોય તળીયા ઉપર પાર્કીંગ તથા પ્રથમ માળથી સામા માળ ઉપર કુલ ૧૮૫ યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મિલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો ધવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા - વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧ - એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ પૈકી બ્લોક નં..... ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ / ઓફીસ / દુકાન નંબર..... ની ચો.મી. કારપેટ એરીયા તેમજ યુનિટના ચો.મી. બાલ્કની ના એરીયા તેમજ મજકુર યુનિટના ચો.મી. વોશ એરીયા તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હક્કોની કિંમત મળી કુલ રૂ..... અંકે રૂપિયા..... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧ - બી) મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુર્કીંગ પેટે ચુકવેલ નીચે મુજબની રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળા નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે.

(૧ - સી) મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ ચૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બાજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાના રહેશે. (૧ - ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી, શૈશ્રણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, તાજોસનો સમાવેશ થયેલ છે. અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ચુકવેલ હોઈ તેવા રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવાની રહેશે નહીં.

(૧ - ઈ) મજકુર મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સમક્ષ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ યાજોસમાં કે અન્ય લાગણ, કર, વેરા, વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, યાજોસમાં કરવા પાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણીની બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧ - એફ) મજકુર યુનિટના કારપેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકીસેલ છે. અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ.પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારનો મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કારપેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળમાં ૩ - (ત્રણ ટકા) સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કારપેટ એરિયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાવણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાવણી દરમિયાન જો મજકુર યુનિટના નક્કી કરેલ કારપેટ એરિયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતાં ૧૨ - (બાર ટકા) ના વાર્ષિક સાદા બ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પિસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમિયાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવાની રહેશે.

(૧-૭) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા સાફ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

(૨-૧) સ્થાનિક સમક્ષ સત્તા દ્વારા મજકુર યોજના મંજૂર થાય તે દરમિયાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મિલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થા તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજૂર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતિ આપે છે.

(૨-૨) સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસું છે. મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મેળવીને વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તમો વેચાણ લેનારે આ કરારના વેચાણ આપનારને બાંધકામના સંચાંતરે અગર હાથેથી ઉપર પેરા-૧ (સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લોન)

(૩) ... વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર ૬૨૬૭.૬૦ ચોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એક્સએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે. અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડાસઆર) ની વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એક્સઆઈઆઈ અંગે પ્રોડસાહિત યોજના અમલમાં આવેલ અગર યોગ્ય પ્રિમિયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એક્સએસઆઈ મળવાપાત્ર છે, જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડેશે. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન પૈકી ૮૬૪૨.૪૬ ચોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એક્સએસઆઈ) મજકુર યોજનાના વિકાસ કરવા સાફ જાહેર કરેલ છે. એ હાલની ઉપલબ્ધ એક્સએસઆઈ મુજબ મજકુર યોજનાનો વિકાસ થઈ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ બાકીની એક્સએસઆઈ ઉપર માત્ર વેચાણ આપનારના હક્કો રહેશે તે હકીકતે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સુચિત બાંધકામને આધિન ખરીડ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૪.૧) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન જમકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલબધી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હેય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૨ (બાર) મુજબ વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે ચો વેચાણ લેનારે બાનાખત ના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૧૨ (બાર) મુજબ વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવાનું રહેશે. (૪.૨) વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવાપાત્ર ટેક્સ, વેરા, ચાજીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણી ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા- ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાનું ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન- ૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામું રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી મારફતે તેમજ ઈ.મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે. અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન- ૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકશે.

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

(૫) ... મજકુર યુનિટના વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી જેવી કે એક કે વધુ લીફ્ટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પેસીફિકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેના એનેક્સર-સી જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) ... મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ તારીખ ૨૮ મી ફેબ્રુઆરી ૨૦૧૯ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવ તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જયારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા - ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યવસ્થા સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર યુનિટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનિટનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારનો સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદા યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજિક ધાંધલધમાલ, કુદરતી આફતોને કારણે.

- કેન્દ્ર રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જોહેરનામું ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,

- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવની કાર્યવાહી.

વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચો, વેરા, ચાજીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર દ્વારા અ. મ્યુ. કો. અગર સમક્ષ કચેરી પાસેથી બી. યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખિત જાણ કરતા પત્રથી માસ - ૩ (ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મિલકત આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી જે તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાંહેધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સાફના વહીવટ ખર્ચોની તથા વહીવટી કાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલ છે અને રહેશે. વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી. યુ. પરમીશન મળેથી દિન - ૭ માં સુધીમાં વેચાણ લેનારને લેખિત જાણ કરી આપી શકશે.

(૭.૨) મજકુર યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા-૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલ છે અને રહેશે.

(૭.૪) મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી પ(પાંચ) વર્ષે દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જયમાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે એ જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદા ની જોગવાઈને આધિન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

(૮)... મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક / વાણિજ્ય તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને મજકુર બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ બેઝમેન્ટ પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સાથે જ કરવાનો રહેશે.

(૯)... મજકુર યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સાથે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ લેનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસિએશન અગર

સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે. પરંતુ મજકુર યોજના પૈકી બ્લોક એ + બી માં મુકવામાં આવેલ વાણિજ્ય યોજનાના વહીવટ સાથે અલગ સોસાયટી તેમજ તે સિવાયના અન્ય બ્લોક એ + બી, સી, ડી + આઈ માં મુકવામાં આવેલ રહેણાંકની યોજના સાથે અલગ સોસાયટીની સ્થાપના કરવાની રહેશે. અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી "મજકુર સોસાયટી" તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સાથે જરૂરી કાગળો, સલાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટા નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સાથેની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવા આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનિટનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન-૧૫ માં લેખિત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ ક્લાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનાર જમા કરાવેલ ડિપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

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

(૧૧) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સાથે મજકુર સોસાયટી / મેઈન્ટેનન્સ કંપની / એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા નિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસિટર્સ, ચાર્ટડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે - તે કચેરીમાં ચુકવવાના થાય તે તમામ ખર્ચ વેચાણ આપનારે ચુકવવાના છે અને રહેશે.

(૧૨) તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હક્કો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી

૧૩.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ ક્લીયર, માર્કેટબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨ મજકુર યોજનાના વિકાસ સાથે - તે સક્ષમ કચેરી / અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજૂરીઓ / હુકમો / પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ મંજૂરીઓ / હુકમો / પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે વેચાણ આપનાર મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૩.૩ મજકુર જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઈ હોય તો) અવરોધ સિવાય મજકુર જમીન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.

૧૩.૪ મજકુર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉના અદાલતી મુકદ્દમાં (જો કોઈ હોય તો) સિવાય કોઈપણ મુકદ્દમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫ મજકુર જમીન, યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજૂરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે પણ, કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને

મેળવવાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપનાર મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ કાયદા, જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.

૧૩.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સાફ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને મજકુર મીલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબના મજકુર યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

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

૧૩.૯ મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગિક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ફાળાની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૩.૧૦ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન, મહેસુલ, પ્રિમિયમ, દંડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૩.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક / રાજ્ય / કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે બાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

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

૧૪.૧ વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા મજકુર યુનિટમાં કરવા પાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર

મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૪.૨ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાની નથી. તેમજ મજકુર યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસિલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આરસીસી પ્લીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગ રોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણ કે વીજળીના જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના / સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

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

૧૪.૫ મજકુર યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર ત્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૪.૬ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સાફ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનિટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.૭ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગાઉ જે સૂચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં વેચાણ

લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીક્યોરીટી ડીપોઝીટનો રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાશનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮ મજકુર યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર યુનિટમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯ જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ લાપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબક્કાની કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૦ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સાથે વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારા ધોરણ, નિતી નિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારા ધોરણ, નિતી નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતો વખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હુકમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ, વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનિટની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫) વેચાણ આપનારને વહીવટીકાળ તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારને સ્થાનિક નેશનલાઈઝેશનમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સાથે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનિટ સાથેનો

ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહીં તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલિકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

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

(૧૮) આ બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહીં. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજૂર કરીને દિન-૩૦ માં સહીમત્તા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહીં. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહીમત્તા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવું કૃત્ય સુધારવા સાથે વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ અંગેનું વેચાણ લેનારની બુર્કીંગ અરજી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વિના બાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્સર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનિટના વેચાણ વ્યવહાર સાથે બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજૂતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો-વધારો કરી શકાશે.

(૨૧) આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનિટના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો વખતના માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટ પણે કબુલ મંજૂર રાખે છે.

(૨૨) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/ રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/ કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અને બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

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

(૨૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન મજકુર યુનિટના વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સાથે જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિનાઆનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસ અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધીકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમત્તા કરવાના રહેશે અને તેનો નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધીકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

(૨૬) મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારના અધીકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને

આધીન યોગ્ય સમયમર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭) મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈમેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણિત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર :-

નામ :- આર.ડી. ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી વહીવટકર્તા
ભાગીદાર :- આલાપ રાજુભાઈ ઉર્ફે રાજેન્દ્રભાઈ પટેલ
સરનામું :- એ-૨૧, પુજન બંગ્લોઝ, શુકન બંગ્લોઝ સામે,
નિકોલ-નરોડા રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ.

ઈમેઈલ :-

વેચાણ લેનાર :-

નામ :-

સરનામું :-

ઈમેઈલ :-

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે - તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો મજકુર મીલકત એકથી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા રીતે ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તો વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૨૯) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો, વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પડ્યુટી તથા નોંધણી ફી નો અર્થ વેચાણ આપનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૩૦) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૩૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો વખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ - ૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પરિશિષ્ટ - ૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

- આકર્ષક મેઈન ગેટ અને સીક્યુરીટી કેબીન સાથે
- લીફ્ટ
- અંડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી
- સી.સી.ટી.સી. કેમેરા
- ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા

પરિશિષ્ટ - એ

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

વિગત :-

પ્લોક નંબર :-

યુનીટ નંબર :-

માળ :-

કારપેટ ક્ષેત્રફળ :-

જમીનની વ.વ. હિસ્સો :-

: ખુંટ ચારની વિગત :

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશિષ્ટ - બી

મજકુર યુનીટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર - એ

મજકુર યુનીટને લગતા લે - આઉટ પ્લાન અને રજાચિકીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર - બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર - સી

સ્પેશીફિકેશન

ફ્લોરીંગ :- વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ, પાર્કીંગમાં પેવર્ડ ટાઈલ્સ તથા દરેક પ્લોકનાં ધાબા ઉપર ચાઈના મોઝેક

દરવાજા અને બારી :- ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર તથા અન્ય ફલ્શ ડોર, બારી કુલ્લી ગ્લાસ એલ્યુમિનિયમ સેક્શન ફ્રેમ સાથે.

પ્લાસ્ટર :- બહારની તરફ ડબલ કોટ સેન્ડફ્રેસ પ્લાસ્ટર એકેલીક વોટર પ્રુફ કલર સાથે તથા અંદરની તરફ ફીનીશ પ્લાસ્ટર તથા વોલ પુટ્ટી

કીચન :- સીરામીક ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ. સીન્ક સાથે તથા લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ ડેડો.

ટોઈલેટ અને પ્લમ્બીંગ :- ડીઝીટલ વોલ ટાઈલ્સ અને લીન્ટલ લેવલ ડેડો, કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે.

ઇલેક્ટ્રીફિકેશન :- સીંગલ ફેઝઝ કન્સીલ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ આક્ટિવિટીના પ્લાન મુજબ.

લીફ્ટ :- દરેક બ્લોકમાં સારી કવોલીટીની લીફ્ટ

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને શહેર અમદાવાદમાં આજ તારીખ ના રોજ કરેલ છે. જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેક્ટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજરોજ તા..... ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે - - - - - મતુ

અત્રે - - - - - રાખ

એકતરફવાળા/વેચાણ આપનાર :-

સાક્ષી :-

આર.ડી. ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી અને તરફથી વહીવકર્તા ભાગીદાર :-

આલાપ રાજુભાઈ ઉર્ફે રાજેન્દ્રભાઈ પટેલ

૧.....

૨.....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ - ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનાર :

આર.ડી. ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તરફથી વહીવટર્તા ભાગીદાર :-

સહી-----

આલાપ રાજુભાઈ ઉર્ફે રાજેન્દ્રભાઈ પટેલ

અંગુઠો

લખાવી લેનાર :

સહી-----

અંગુઠો