બાનાખતનો કરાર
(કબજા સીવાય)

એકતરફવાળા:- વેચાણ આપનાર	(૧)મનસુખભાઈ દેવરાજભાઈ ધામી (પટેલ) પાન નં. એબીજેપીપી ૯૨૨૨ એચ ઉ.વ.આ.પુખ્ત વયનાં, ધર્મે - હિન્દુ,ધંધો- વેપાર, રહેવાસી :- સી/૫, માતૃશક્તિ સોસાયટી, ઈન્ડિયા કોલોની રોડ, બાપુનગર, અંમદાવાદ.

(૨) જયંતિભાઈ જેરામભાઈ કોરાટ
પાન નં.એએચએફપીકે ૦૦૩૮ જી
ઉ.વ.આ.પુક્ત વયનાં, ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો- વેપાર,
રહેવાસી :- એ/૧, જય એપાર્ટમેન્ટ, પ્રતિક
સોસાયટી, ઇન્ડિયા કોલોની રોડ, બાપુનગર,
અમદાવાદ.

(૩) રસીકભાઈ ગાંડાભાઈ ગજેરા
પાન નં. એડીવીપીજી ૪૦૨૨ ઈ
ઉ.વ.આ.પુક્ત વયનાં, ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો- વેપાર,
રહેવાસી :- એ/૭, સર્વોદય સોસાયટી,
ઠક્કરબાપાનગર રોડ, અમદાવાદ.

૧ થી ૩ ના કુ.મુ. તરીકે તથા પોતે જાતે।
પરેશભાઈ નારણભાઈ ગજેરા
પાન નં. એબીએનપીજી ૧૭૧૩ એ
ઉ.વ.આ.પુક્ત વયનાં, ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો- વેપાર,
રહેવાસી :- એ/૨૭, હરીઓમ સોસાયટી, ઇન્ડીયા
કોલોની રોડ, બાપુનગર, અમદાવાદ.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને /અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના સક્સેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો એસાઇની, એક્ઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી :- **શ્રીરામ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી**
પાન નં. એબીઆરએફએસ ૧૯૫૫ એલ
જેની ઓફીસ : શ્રીરામ રેસીડેન્સી, વટવા,
અમદાવાદ મુકામે આવેલ જેના વતી અને તરફથી
તેના ભાગીદાર **પરેશભાઈ નારણભાઈ ગજેરા**

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો બીજીતરફવાળા અને અગર કન્ફરમીંગ પાર્ટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં શ્રી રામ કોર્પોરેશનએ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, માલિકો, વહીવટકર્તા, પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો સહીત તમામનો સમાવેશ થાય છે."

વેચાણ લેનાર :-
ત્રીજીતરફવાળા

ઉંમરઃ- પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધોઃ નોકરી
ઠેકાણું :-

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ત્રીજીતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર અને /અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં ત્રીજીતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતોવખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

(એ)....રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના દસક્રોઇ તાલુકાનાં મોજે ગામ વટવાની સીમનાં સર્વે નં.૫૫૨/૧/૧ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૦-૪૭ ને આકાર રૂા. ૨=૪૪ પૈસા તેમજ સર્વે નં.૫૫૨/૧/૨ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૮-૭૯ ને આકાર રૂા.૪=૧૯ પૈસા તેમજ સર્વે નં.૫૫૨/૨ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૮૯-૦૩ ને આકાર રૂા. ૬=૩૧ પૈસાવાળી જમીન મળી કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૧-૯૮-૨૯ ને આકાર રૂા. ૧૨=૯૪ પૈસાવાળી જમીનના બદલે ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮ અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૬ ની ૧૪૬૮૬ ચો.મી. પૈકીની ૧૧૧૩૦ ચો.મી રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર સઘળી જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન અમો એકતરફવાળા નં.૧ થી ૪ની સંપુર્ણ માલિકી અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રી રામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીનાં તા. ૧૦-૧૧-૨૦૦૯ નાં ભાગીદારી દસ્તાવેજનાં હકોની રૂઇએ પ્રત્યેક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

(બી)... મજકુર સઘળી જમીન સર્વે નં.૫૫૨/૧/૧ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૦-૪૭ ને આકાર રૂા. ૨=૪૪ પૈસા તેમજ સર્વે નં.૫૫૨/૧/૨ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૮-૭૯ ને આકાર રૂા.૪=૧૯ પૈસા તેમજ સર્વે નં.૫૫૨/૨ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૮૯-૦૩ ને આકાર રૂા. ૬=૩૧ પૈસાવાળી જમીન મળી કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૧-૯૮-૨૯ ને આકાર રૂા. ૧૨=૯૪ પૈસાવાળી જમીનના બદલે ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮ અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૬ ની ૧૪૬૮૬ ચો.મી. પૈકીની ૧૧૧૩૦ ચો.મી રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનને રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતીની મંજુરી અર્થે તેમજ તા. ૦૨-૦૫-૨૦૧૧ નાં રોજના નાયબ કલેકટર શ્રી (એન.એ.) કલેકટરની કચેરી, જીલ્લા સેવા સદન, અમદાવાદ નાં. હુકમ નં. એન.એ./ યુનિટ-૧/વટવા/કેસ નં. ૪૧/૨૦૧૦-૨૦૧૧ થી બીનખેતીની મંજુરી આપવામાં આવેલ.

(સી) ... મજકુર સઘળી જમીન તે દસક્રોઈ તાલુકાનાં મોજે ગામ વટવાની સીમનાં સર્વે નં.૫૫૨/૧/૧ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૦-૪૭ ને આકાર રૂા. ૨=૪૪ પૈસા તેમજ સર્વે નં.૫૫૨/૧/૨ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૮-૭૯ ને આકાર રૂા.૪=૧૯ પૈસા તેમજ સર્વે નં.૫૫૨/૨ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૮૯-૦૩ ને આકાર રૂા. ૬=૩૧ પૈસાવાળી જમીન મળી કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૧-૯૮-૨૯ ને આકાર રૂા. ૧૨=૯૪ પૈસાવાળી જમીનના બદલે ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮ અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૬ ની ૧૪૬૮૬ ચો.મી. પૈકીની ૧૧૧૩૦ ચો.મી રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન અમો એકતરફવાળા નં.૧ થી ૪ની સંપુર્ણ માલિકી અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રી રામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીનાં તા. ૧૦-૧૧-૨૦૦૯ નાં ભાગીદારી દસ્તાવેજનાં હકોની રૂઈએ પ્રત્યેક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ અને જે સરકારી રેવન્યુ સહિત તમામ રેકર્ડમાં અમો એકતરફવાળા નં. ૧ થી ૪ નાં નામે ચાલે છે. જે જમીન હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહું સમગ્ર જમીન અગર મજકુર જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

ત્યાર બાદ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી વચ્ચે ડેવલપમેન્ટ કરાર કરવામાં આવેલ તે ડેવલપમેન્ટ કરાર તા.૧૬-૦૬-૨૦૧૧ નાં રોજ મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૭૫૬૭ થી નોંધવામાં આવેલ છે.આમ અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીની ડેવલપમેન્ટના હક્કો ની આવેલ.

(ડી)... મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ **"શ્રીરામ રેસીડેન્સી"** નામની રહેણાંક/ વાણિજ્ય હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સદરહુ યોજના પૈકીના બ્લોક- એ ના કેસ નં. બીએલએનટીઆઈ/એસઝેડ/૦૯૧૧૦૯/પી/એ૭૦૯૧/આર૦/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં. ૧૪૦૯૫/૦૯૧૧૦૯/એ૭૦૯૧/આર૦/એમ૧ થી તા. ૦૧-૦૧-૨૦૧૦ ના રોજ બ્લોક- બી ના કેસ નં. બીએલએનટીએસ/એસઝેડ/૦૯૧૧૦૯/પી/એ૭૦૯૨/આર૦/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં. ૧૪૦૯૮/૦૯૧૧૦૯/એ૭૦૯૨/આર૦/એમ૧ થી તા. ૦૧-૦૧-૨૦૧૦ ના રોજ બ્લોક- સી ના કેસ નં. બીએલએનટીએસ/એસઝેડ/૦૯૧૧૦૯/પી/એ૭૦૯૩/આર૦/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં. ૧૪૧૦૫/૦૯૧૧૦૯/એ૭૦૯૩/આર૦/એમ૧ થી તા. ૦૧-૦૧-૨૦૧૦ ના રોજ બ્લોક- ડી ના કેસ નં. બીએલએનટીએસ/એસઝેડ/૦૯૧૧૦૯/પી/એ૭૦૯૪/આર૦/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં. ૧૪૧૦૩/૦૯૧૧૦૯/એ૭૦૯૪/આર૦/એમ૧ થી તા. ૦૧-

૦૧-૨૦૧૦ ના રોજ બ્લોક- ઈ ના કેસ નં. બીએલએનટીએસ/એસઝેડ/૦૯૧૧૦૯/પી/એ૭૦૯૫/આર૦/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં. ૧૪૧૦૧/૦૯૧૧૦૯/એ૭૦૯૫/આર૦/એમ૧ થી તા. ૦૧-૦૧-૨૦૧૦ ના રોજ બ્લોક- એફ તથા જી ના કેસ નં. બીએલએનટીએસ/એસઝેડ/૦૯૦૨૧૨/પી/બી૩૧૨૪/આર૦/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં. ૨૬૩૪૦/૦૯૦૨૧૨/બી૩૧૨૪/આર૦/એમ૧ થી તા. ૧૨-૦૩-૨૦૧૨ ના રોજ બ્લોક- એચ ના કેસ નં. બીએલએનટીએસ/એસઝેડ/૦૯૧૧૦૯/પી/એ૭૦૯૭/આર૦/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં. ૧૪૧૦૦/૦૯૧૧૦૯/એ૭૦૯૭/આર૦/એમ૧ થી તા. ૦૧-૦૧-૨૦૧૦ ના રોજ બ્લોક- આઇ ના કેસ નં. બીએલએનટીઆઇ/એસઝેડ/૦૯૧૧૦૯/પી/એ૭૦૯૮/આર૦/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં. ૧૪૦૯૬/૦૯૧૧૦૯/એ૭૦૯૮/આર૦/એમ૧ થી તા. ૦૧-૦૧-૨૦૧૦ ના રોજ બ્લોક- જે ના કેસ નં. બીએલએનટીઆઇ/એસઝેડ/૧૪૦૫૧૨/પી/બી૩૭૮૭/આર૦/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં. ૧૩૨૩૦૨/૧૪૦૫૧૨/બી૩૭૮૭/આર૦/એમ૧ થી તા. ૦૮-૦૪-૨૦૧૩ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે અને અમો દ્વારા બાંધકામ પુર્ણ કરી બ્લોક- એ તા. ૦૨-૦૨-૧૨ ના રોજ બ્લોક- બી તા.૧૫-૦૩-૨૦૧૨ ના રોજ બ્લોક- સી તા. ૧૮-૦૪-૨૦૧૨ ના રોજ બ્લોક- ડી તા.૧૮-૦૪-૨૦૧૨ ના રોજ બ્લોક- ઈ તા.૦૩-૦૯-૨૦૧૨ ના રોજ બ્લોક- એફ અને જી તા. ૧૦-૦૧-૨૦૧૩ ના રોજ બ્લોક- એચ તા. ૧૫-૦૩-૨૦૧૨ ના રોજ બ્લોક- આઇ તા. ૨૬-૧૨-૨૦૧૧ ના રોજ બ્લોક- જે તા. ૨૨-૧૦-૨૦૧૪ ના રોજ બી.યુ મેળવવામાં આવેલ છે. તેમજ ત્યાર બાદ બ્લોક- કે ના બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સદરહુ યોજના પૈકીના બ્લોક-કે (જેને હવે પછી "મંજુર થયેલ પ્લાન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંક હેતુનુ બાંધકામ કરવા માટેની બ્લોક- કે ના કેસ નં. બીએલએનટીઆઇ/એસઝેડ/૧૦૦૧૧૭/જીડીઆર/એ૭૮૮૭/આર૦/એમ૧, રજાચિઠ્ઠી નં. ૮૪૨૮/૧૦૦૧૧૭/એ૭૮૮૭/આર૦/એમ૧, થી તા. ૦૮-૦૫-૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી "રજાચિઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. આ બાનાખતના કરાર સારૂ જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી બીડેલ છે.

(ઇ)... ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાનની રૂઇએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં કુલ-૧ બિલ્ડીંગ (૧-બ્લોક) નો વિકાસ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જે બ્લોક-કે ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ પાર્કિંગ તથા પ્રથમ માળ થી સાતમા માળ સુધી રહેણાંકના ૬૩ ફલેટો મળી કુલ ૬૩ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે.

(એફ)... અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સંપુર્ણ માલીકી પ્રત્યેક્ષ 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 યુનીટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપુર્ણ હક્ક અને અધીકાર છે.

(જી)... ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીનો સંપર્ક કરેલ છે અને અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી તથા ત્રીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી મજકુર યોજનાના બ્લોક નં. ...... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... ની .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની તેમજ મજકુર યુનિટના .... ચો.મી. વોશ એરીયા સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર યુનિટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેના ફલોર 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 મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની સઘળી મિલકત ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને 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 અરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે "મજકુર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથે પરીશીષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે. મજકુર યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અનંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ

છે જેમાં મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલો, વાલ્કની એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનિટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એચ)... ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી મજકુર યોજનાની સંપુર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે બીજીતરફવાળાના અધિકૃત એન્જીનીયર .... 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 અન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(આઈ)... મજકુર યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને વેચાણ લેનારની સંમતિથી મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(જે)... અને તે રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એક્ટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી નંબર : .... તા. .... ના રોજનો છે. જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી સામેલ કરેલ છે.

(કે)... ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર

અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે તે રીતે મજકુર એકટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઇ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઇ મજકુર મિલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

(એલ)... એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી તથા ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મિલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ આ કરારના ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે કુલ રૂા. ૧૭,૬૯,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા **સતર લાખ ઓગણસીતેર હજાર** પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

<u>શરતો:-</u>

(૧)... મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડિઝાઇન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા જુદા બિલ્ડીંગ પૈકી બ્લોક- કે ના ભોય તળીયા ઉપર પાર્કીંગ તથા પ્રથમ માળથી સાતમા માળ ઉપર ૬૦ રહેણાંકના યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મિલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઇ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઇ સિવાય જો મજકુર મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઇ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ)... એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી આ કરારના ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ પૈકી બ્લોક નં. .... ના ..... **માળ** ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર ..... ની ...... ચો.મી. .... એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ ..... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તેમજ મજકુર યુનિટના

...... ચો.મી. વોશ એરીયા તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હક્કોની કિંમત મળી કુલ્લે રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧-બી)... મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે આજદીન સુધીમાં ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ

રૂા............/- અંકે રૂપિયા .... પુરા.

(૧-સી)... મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને સદરહુ મિલકતના કબજાની સોપણીના સમય પહેલાં ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧-ડી)... ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ચુકવવાની છે.

(૧-ઇ)... મજકુર મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે. સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અદર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઇ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા

વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ આ કરારના વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧-એફ)... મજકુર યુનિટના કારપેટ એરિયાનુ ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંન્ને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનિટના નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતા ૧૨% (બાર ટકા) ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પિસ્તાલીસ) સુધીમાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રપળની રકમ વેચાણ લેનારે મજુકર યુનિટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાની રહેશે.

(૧-જી)... વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અંગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજુકર યોજનાનો પરિપુર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ 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 એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ આપવાની નથી.

(૨-૧)... સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા મજકુર યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મિલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી સંમતી આપે છે.

(૨-૨)... સમય મર્યાદા તે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનુ પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન અરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તમો વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હસ્તેથી ઉપર પેરા-૧ (સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.(પેમેન્ટ પ્લાન)

(૩)... એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર ....ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઇ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર) ની વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફએસઆઇ અંગે પ્રોત્સાહિત યોજના અમલમાં આવેલ અગર યોગ્ય પ્રિમિયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફએસઆઇ મળવાપાત્ર છે. જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન પૈકી .... ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઇ) મજકુર યોજનાના વિકાસ કરવા સારૂ જાહેર કરેલ છે એ હાલની ઉપલબ્ધ એફએસઆઇ મુજબ મજકુર યોજનાનો વિકાસ થઇ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ બાકીની એફએસઆઇ ઉપર માત્ર એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ

કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીના હક્કો રહેશે તે હક્કીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સુચિત બાંધકામને આધિન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૪.૧)... જો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૨% (બાર ટકા) મુજબ વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો 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 ટકા) મુજબનું વ્યાજ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને ચુકવવાનું રહેશે.

(૪.૨)... વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં 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 હક્કો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાનું ગણાશે.

જો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઇ-મેઇલ 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 એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઇપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

(૫)... મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેસીફિકેશનની વિગતો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ આ સાથેના <u>એનેક્ષર-સી</u> માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬)... મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને કરારના વેચાણ લેનારને અંદાજે તા................ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામાં સોપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર યુનિટનુ 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 લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુધ્ધ, સામજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે

- કેન્દ્ર રાજય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે.

- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી.

(૭.૧)... કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.

વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે અને વેચાણ લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી મજકુર મિલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. તેમજ ત્યારથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૨)... મજકુર યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટનો કબજો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૩)... કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી તરફથી જાણ કર્યા 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 એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી 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 એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૪)... મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફક્ત સ્ટ્રકચર બાંધકામમાં કોઇ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય તો તેની લેખિત જાણ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને મળેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઇ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૭.૫)... મજકુર યુનિટના વેચાણ લેનાર આ કરારથી કુલ સંપુર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઇ તેથી મજકુર યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યુનીટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે

જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોન્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે તેમજ કોમન લીફટનો યોગ્ય ઉમરના અને જાણકાર વ્યક્તિ સિવાયનાઓના અંણઆવડતભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સંભવ છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે.

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

(૯)... મજકુર યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ લેનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાને હવે પછી મજકુર સોસાયટી તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને "મજકુર સોસાયટી" ની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપુર્ણ કરીને એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને સહીસિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની 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 મજુબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧)... એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મજકુર યુનિટનો કબજો મેળવી

લીધાના સમયથી મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા 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, સફાઇ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઇ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે જમા કરાવેલ ડિપોઝીટની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઇન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૦)... આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જો કોઇપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ રકમ અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખેથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૧)... મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી / મેઇન્ટેન્સ કંપની / એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઇપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે-તે કચેરીમાં ચુકવવાના ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહી.

(૧૨)... તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હક્કો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવજે 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 ડયુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

<u>(૧૩)... વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી</u>

(૧૩.૧)... આ કરારના અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઇટ ટાઇટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનુ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(૧૩.૨)... મજકુર યોજનાના વિકાસ સારૂ જે-તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ મેળવેલ છે.

(૧૩.૩)... મજકુર જમીનમાં ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઇપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.

(૧૩.૪)... મજકુર જમીન ઉપર કોઇપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમાં હાલ જારી નથી.

(૧૩.૫)... મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઇપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.

(૧૩.૬)... મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને મજકુર મિલકતના રાઇટ, ટાઇટલને

નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ 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 અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ કરેલ નથી.

(૧૩.૮)... મજકુર યુનિટનુ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

(૧૩.૯)... મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેલી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના 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 અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી મજકુર યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપરક, જમીન, મહેસુલ, 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 ખાનગી નોટીસ અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૪)... વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

(૧૪.૧)...વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટની સાર-સંભાળ 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 કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા-વધારા મજકુર યુનિટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગીથી 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 કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન,મજકુર યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનુ 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 આર.સી.સી..બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનિટની બાહ્યા દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સુચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનુ ગણાશે.

(૧૪.૪)... મજકુર યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર "શ્રીરામ રેસીડેન્સી" રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહી.

(૧૪.૫)... મજકુર યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમિયમની રકમમાં વધારો થઇ શકે તેવુ કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવુ કોઇ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

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

(૧૪.૭)... અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સોસાયટીની ઓફિસમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીક્યોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

(૧૪.૮)... મજકુર યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ 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)... જયાં સુધી અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી 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, એસાઇન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહી.

(૧૪.૧૦)... મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતી-નિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતી-નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા-વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનુ પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઇ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનુ પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઇપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૪.૧૧)... વેચાણ લેનાર આ કરારના અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનિટની પરિસ્થિતી ની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫)... અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને વહીવટી ફાળા 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 અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીને સ્થાનિક યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનુ રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીએ માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬)... આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઇપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઇપણ ભાગને કોઇપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા હક્કો સિવાય કોઇપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જયાં સુધી અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મજકુર યોજનાના

ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીંગ, લોબી, સીડી, તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીની હોવાનુ ગણાશે.

(૧૭)... આ બાનાખતના કરારની તારીખથી અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી મજકુર યુનિટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજોમાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીની દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હક્કોને અસર કરશે નહી.

(૧૮)... આ બાનાખતના કરાર અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીની દ્વાર વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જયાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુર કરીને દિન-૩૦ માં સહીમતા કરીને અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીનીને સુપ્રત ન કરે તેમજ અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણ ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી તેવુ કૃત્ય સુધારવા સારૂ વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી મજકુર યુનિટ અંગેનું વેચાણ લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે. અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦% રકમ ફોરફીટ

કરીને બાકીની રકમ અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૧૯)... આ બાનખતનો કરાર તથા તમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનિટના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખીત કરાર, એલાટમેન્ટ, પત્રવ્યહાર, સમજુતી 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 બંન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.

(૨૧)... આ બાનાંખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનિટના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખે છે.

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

(૨૩)... વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મજકુર યુનિટના કારપેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયા 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, જોગવાઇઓ અને નિયમોને આધીન મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઇપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

(૨૫)... આ બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઇપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર અને અમો બીજીતરફવાળા કન્ફરમીંગ પાર્ટી શ્રીરામ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢી અગર તેના અધીકૃત વ્યકિતએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધીકરી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારને અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

(૨૬)... મજકુર મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઇપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારના અધીકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઇઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭)... મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકોરોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઇ-મેઇલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનારઃ-

નામ : મનસુખભાઇ દેવરાજભાઇ ધામી (પટેલ)
જયંતિભાઇ જેરામભાઇ કોરાટ
રસીકભાઇ ગાંડાભાઇ ગજેરા
પરેશભાઇ નારણભાઇ ગજેરા
સરનામું : અમદાવાદના.

કન્ફરમીંગ પાર્ટી :-

નામ : શ્રીરામ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી

સરનામું : શ્રીરામ રેસીડેન્સી, આબાદ ગ્રીન પાર્ટી પ્લોટ પાસે, નારોલ, અમદાવાદ.

વેચાણ લેનારઃ-

નામ :

સરનામું :

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઇ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની 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 ગણાંશે અને તે મુજબના પત્રવ્યહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮)... જો મજકુર મીલકત એક થી વધુ વ્યકિત દ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તે વ્યકિતના 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 કોઇપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી નો તમામ ખર્ચ અમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૩૦)... જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઇપણ શરતો, જોગવાઇઓ 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 એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થાપાયેલ ધી.ગુજરાત

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

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

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના દસક્રોઇ તાલુકાનાં મોજે ગામ વટવાની સીમનાં સર્વે નં.૫૫૨/૧/૧ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૦-૪૭ ને આકાર રૂા. ૨=૪૪ પૈસા તેમજ સર્વે નં.૫૫૨/૧/૨ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૮-૭૯ ને આકાર રૂા.૪=૧૯ પૈસા તેમજ સર્વે નં.૫૫૨/૨ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૮૯-૦૩ ને આકાર રૂા. ૬=૩૧ પૈસાવાળી જમીન મળી કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૧-૯૮-૨૯ ને આકાર રૂા. ૧૨=૯૪ પૈસાવાળી જમીનના બદલે ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮ અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૬ ની ૧૪૬૮૬ ચો.મી. પૈકીની ૧૧૧૩૦ ચો.મી. રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન તથા ખુંટ ચારની વિગત.

પુર્વે	:-	સર્વે નં. ૫૫૫,૫૬૩/૧૫, ૫૬૩/૧૯ વાળી જમીન
પશ્ચિમે	:-	સર્વે નં. ૫૫૧/૧, ૫૫૧/૩ વાળી જમીન
ઉત્તરે	:-	ટી.પી. સ્કીમનો રસ્તો
દક્ષિણે	:-	સર્વે નં. ૫૫૪ વાળી જમીન

પરીશિષ્ટ-૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

- આકર્ષક મેઇન ગેટ અને સીક્યુરીટી કેબીન સાથે
- બિલ્ડીંગ વાઇઝ લીફટ
- અંડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી
- ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા

પરિશિષ્ટ-૩

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના દસક્રોઇ તાલુકાનાં મોજે ગામ વટવાની સીમનાં સર્વે નં.૫૫૨/૧/૧ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૦-૪૭ ને આકાર રૂા. ૨=૪૪ પૈસા તેમજ સર્વે નં.૫૫૨/૧/૨ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૮-૭૯ ને આકાર રૂા.૪=૧૯ પૈસા તેમજ સર્વે નં.૫૫૨/૨ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૮૯-૦૩ ને આકાર રૂા. ૬=૩૧ પૈસાવાળી જમીન મળી કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૧-૯૮-૨૯ ને આકાર રૂા. ૧૨=૯૪ પૈસાવાળી જમીનના બદલે ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫૮ અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૬ ની ૧૪૬૮૬ ચો.મી. પૈકીની ૧૧૧૩૦ ચો.મી રહેણાંક અને વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન માં મુકવામાં આવેલ **"શ્રીરામ રેસીડેન્સી"** નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજુકર રહેણાંક તથા વાણિજય યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત.

બ્લોક નંબર :
ફલેટ નંબર :
માળ :
જમીનનો વ.વ. હિસ્સો :
કોરપેટ ક્ષેત્રફળ :
બાલ્કની એરીયા :
વોશ એરીયા :
કુલ ક્ષેત્રફળ :

: ખુંટચારની વિગત :

પુર્વ :
પશ્ચિમ :
ઉત્તર :
દક્ષિણ :

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફલોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

સ્પેશીફીકેશન

ફલોરીંગ	:	વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
દરવાજા અને બારી	:	ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર ચેનલ ફ્રેમ સાથે, તથા અન્ય ફલશ ડોર, બારીઓ એલ્યુમિનીયમ સેક્સન
પ્લાસ્ટર	:	બહારની તરફ ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર, એક્રેલીક કલર સાથે તથા અંદરની તરફ ફીનીશ પ્લાસ્ટર
કીચન	:	મીરર પોલીશ ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ
ટોઈલેટ અને પ્લમ્બીંગ	:	સારી કંપનીનું પ્લમ્બીંગ ફિટીંગ
ઈલેકટ્રીફીકેશન	:	સારી કંપનીની એસેસરીઝ તેમજ કોપર વાયરીંગ સાથે
લીફ્ટ	:	સારી કવોલીટીની લીફ્ટ

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંન્ને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બંન્ને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેકટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા.   મી માહે   સને ૨૦૧૮ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે .... મતુ, અત્રે .... શાખ.

<u>એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર</u>
(૧) મનસુખભાઈ દેવરાજભાઈ ધામી (પટેલ)
(૨) જયંતિભાઈ જેરામભાઈ કોરાટ
(૩) રસીકભાઈ ગાંડાભાઈ ગજેરા
૧ થી ૩ ના કુ.મુ. તરીકે તથા
પોતે જાતે

....
(પરેશભાઈ નારણભાઈ ગજેરા) (સાક્ષીની સહી)
બીજીતરફવાળા / કન્ફરમીગ પાર્ટી
શ્રી રામ કોર્પોરેશનના વતી અને તરફથી
તેના ભાગીદાર

....
(પરેશભાઈ નારણભાઈ ગજેરા) (સાક્ષીની સહી)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર</u>

(૧) મનસુખભાઇ દેવરાજભાઇ ધામી (પટેલ)
(૨) જયંતિભાઇ જેરામભાઇ કોરાટ
(૩) રસીકભાઇ ગાંડાભાઇ ગજેરા
૧ થી ૩ ના કુ.મુ. તરીકે તથા
પોતે જાતે

....	....
(પરેશભાઇ નારણભાઇ ગજેરા)	(સાક્ષીની સહી)

બીજીતરફવાળા / કન્ફરમીંગ પાર્ટી
શ્રી રામ કોર્પોરેશનના વતી અને તરફથી
તેના ભાગીદાર

....	....
(પરેશભાઇ નારણભાઇ ગજેરા)	(સાક્ષીની સહી)

<u>ત્રીજીતરફવાળા/વેચાણ લેનાર :</u>

....
(   )