રેરા કાયદા અન્વયે જરૂરી ડ્રાફ્ટ રેરામાં રજુ કરવા પડે તેથી પ્રોવિઝનલ ડ્રાફ્ટ મુજબ એલોટમેન્ટ લેટર, બાનાખતનો કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ, પઝેશન કરાર વિગેરે રજુ કરેલ છે. જેમાં લખી આપનાર સરકારશ્રીના તેમજ રેરા કાયદા અંતગર્ત, સરકારી-અર્ધસરકારી કાયદા અન્વયે વખતો-વખતના નીતિ-નિયમો મુજબ તેમજ સ્કીમના વિશાળ હિતાર્થે લખી આપનાર ફેરફાર કરી શકશે જેની જાણ લખી આપનાર સદર સ્કીમમાં બુકીંગ કરાવનાર વ્યક્તિને કરીને તેમનું બુકીંગ મેળવશે અને તે મુજબનો આ ડ્રાફ્ટ રેરામાં સબમીટ કરવામાં આવેલ છે.

<u>બાનાખતનો કરાર</u>

<u>લખી આપનાર</u> :-
એકતરફવાળા

મે. રિધમ કોર્પોરેશન
P. A. No.AAYFR 7031 C
એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું -ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૩૦૦, ચેનપુર, ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ઠેકાણું -

AADHAAR NO.

જેમને હવે પછી આબાનાખતના કરાર માં "અમો" અગર "લખીઆપનાર" યાને કે "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

<u>લખાવી લેનાર</u> :-
બીજીતરફવાળા

ઉં.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ઠેકાણું -

જેમને હવે પછી આબાનાખતના કરાર માં "તમો" અગર "લખાવી લેનાર " યાને કે "બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮(સોલા) ના ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે ચેનપુર ગામની સીમના સર્વે નંબર-૧૨૭ ના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૦૦ ની ૭૯૫૨ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં આવેલા બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે **''Aditya Altuss''** તરીકે ઓળખાય છે. સદર **''Aditya Altuss''** સ્કીમના બ્લોક નંબર-<u>......</u>ના <u>.........</u> ફલોર ઉપર આવેલ <u>દુકાન / ફલેટ</u> નંબર-<u>........</u> કે જે આશરે <u>..........</u> ચોરસવાર એટલે કે આશરે <u>............</u> ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળો છે તે તથા તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકત. સદર ફલેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ આશરે <u>.........</u> ચોરસમીટર છે તથા વોશ એરીયાનું માપ આશરે <u>.............</u> ચોરસમીટર છે તે મિલકત કે જેની ચતુઃસીમા આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી સદરહુ મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકત ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

સદરહુ જમીનને બીનખેતી કરાવવા માટેની જરૂરી અરજી મે.જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીને કરવામાં આવેલ હતી અને મે.જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીએ તેમના હુકમ નંબર-સીબી/સી.ટી.એસ-૨/બીનખેતી/ચેનપુર/સ.નં./બ્લોક નંબર-૧૨૭/ એસઆર-૭૬૬/૨૦૧૭ તારીખ ૯-૧-૨૦૧૮ થી સદરહુ જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. જે હુકમની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર-૨૧૬૦ તારીખ ૨-૨-૨૦૧૮ થી થયેલ છે. જે નોંધ સમક્ષ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી છે.

સર્વે નંબર-૧૨૭ ના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૦૦ ની ૭૯૫૨ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ભાગીદારી પેઢીએ ચંદુભાઈ મરઘાભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી વેચાણ રાખી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ હતો. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૩૪૫૬ તારીખ ૧૭-૭-૨૦૧૯ ના રોજથી નોંધાયેલ છે જેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર-૨૩૨૩ તારીખ ૧૯-૭-૨૦૧૯ થી થયેલ છે. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી છે.

સર્વે નંબર-૧૨૭ ના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૦૦ ની ૭૯૫૨ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનના પ્લાન મંજુરી અર્થ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરવામાં આવેલ હતા અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને બ્લોક નંબર- A ના જાવક નંબર-**BHNTS/NWZ/111119/CGDCRV/A2982/R0/M1** રજાચીઠ્ઠી નંબર-**03874/111119/A2982/R0/M1** તારીખ ૨૦-૧૦-૨૦૨૦ થી રહેણાંકના હેતુ માટે પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે, બ્લોક નંબર- **B+C** ના જાવક નંબર-**BHNTS/NWZ/111119/CGDCRV/A2981/R0/M1** રજાચીઠ્ઠીનંબર-**03873/111119/A2981/R0/M1**તારીખ ૨૦-૧૦-૨૦૨૦ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય ના હેતુ માટે પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે, અને કાયદેસરના મંજુર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ અમો લખી આપનારે સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીન ઉપર **Aditya Altuss** ના નામથી સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનું ચાલું કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવવાની છે તેમજ સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકટ લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે. સદર સ્કીમમાં જે સુધારા-વધારા કરવાના છીએ તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અમો લખી આપનાર રીવાઈઝ કરાવી શકશું તેમજ એલોટમેન્ટ લેટર, બાનાખતનો કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ, પઝેશન કરાર વિગેરેમાં લખી આપનાર સરકારશ્રીના તેમજ રેરા કાયદા અંતગર્ત, સરકારી-અર્ધસરકારી કાયદા અન્વયે વખતો-વખતના નીતિ-નિયમો મુજબ તેમજ સ્કીમના વિશાળ હિતાર્થે લખી આપનાર ફેરફાર કરી શકશે જેની જાણ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરેલ છે અને સદર હકીકતથી તમો લખાવી લેનાર માહિતગાર છો અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર

નથી અને તેમાં તમો લખાવી લેનારે સંમતી આપેલ છે.

આમ, અમો લખી આપનારે કાયદેસરના મંજુર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ સદર ફાઇનલ પ્લોટની જમીનમાં બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવી લીધેલ છે. સદર જમીનમાં લખી આપનારે જે સ્કીમ મુકેલ છે તે સ્કીમનું નામ "**Aditya Altuss**" આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદર સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હક્કો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

સદર પ્લાનમાં સુધારા-વધારા સાથેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અમો લખી આપનાર ભવિષ્યમાં રીવાઈઝ કરાવવાના છીએ તે પ્લાનો દોરાવીને તે મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ/કરવાના છે જે મંજુર થવાના બાકી છે અને તેમાં ભવિષ્યમાં ક્યારેય રીવાઈઝ કરાવવાની જરૂર પડે ત્યારે તેમજ બી.યુ. પરમીશન મેળવવા માટેના પ્લાનો લખી આપનાર તેમની એકલાની સહીથી મંજુર કરાવી શકશે તે અંગેની સ્પષ્ટ જાણ તેમજ સમજ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ કરાવેલ તે સમયે કરેલ હતી અને સદર હકીકતથી તમો લખાવી લેનાર માહિતગાર છો અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારને કોઇ વાંધો, તકરાર નથી અને તેમાં તમો લખાવી લેનારે સંમતી આપેલ છે તેથી જ સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ અમો લખી આપનારે લીધેલ છે.

લખી આપનારે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળએ તેમના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ નંબર- થી
તારીખ થી નોંધણી કરી આપેલ છે.

આમ, સદર હકીકત તમોએ જોઇ, તપાસી લીધેલ હતી અને તમો લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક

કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કયા, કયા ફલોર ઉપર મિલકત વેચાવાની બાકી છે તેની માહિતી તથા સ્કીમમાં આપવામાં આવતી સગવડતા વિગેરે બાબતે માહીતી માંગેલ હતી તે તમામ માહીતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે તે અંગેની સ્પષ્ટ જાણ તેમજ સમજ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલ હતી અને તે સમજી વિચારીને લખાવી લેનારે તેમની પસંદગી મુજબ સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગે છે જેમાં જી.એસ.ટી. ની કેટલી રકમ મોડવેટ તરીકે મળી શકે તેમ છે તેની માહીતી લખી આપનાર પાસેથી માંગેલ હતી. ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત **રૂપિયા** =૦૦ **અંકે રૂપિયા** **પુરા**માં ખરીદવા માંગે છે. મોડવેટની રકમ બાદ આપ્યા પછી વધારાની જી.એસ.ટી.ની રકમ જો ભરવાની થાય કે ભરવી પડે તો તેવી રકમ તેમજ તેવી જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ જે કોઈ ટેક્ષ, લાગા વિગેરે ભરવાના થાય કે ભરવા પડે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ, એ.ઈ.સી., એ.એમ.સી., વિગેરેના ખર્ચની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ લખાવી લેનારે સરકારશ્રીના નીતી-નિયમ મુજબ અલગથી આપવાની/જે-તે ડિપાર્ટમેન્ટમાં ભરશે તેમ જણાવીને સદર રકમ જણાવેલ તેમજ તે મુજબ પાલન તેમજ અમલ કરવાની શરતે પક્ષકારો વચ્ચે ફાઈનલ મીટીંગ થયેલ હતી અને લખી આપનાર લખાવી લેનારને સદર હકીકત સાથેની કિંમત મુજબ **રૂપિયા** **=૦૦ અંકે રૂપિયા** **પુરા**માં વેચાણ આપવા સંમત થયેલ હતા અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર અમો લખી આપનારનો હોઈ અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે અને તે મુજબ લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકત કુલ અભરામના દાવે અઘાટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદર સ્કીમના આજદીન સુધીના મંજુર થયેલ તમામ લે-આઉટ પ્લાન, કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, એમાલગમેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો તેમજ નવા જે પ્લાનો મંજૂરી અર્થે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન રજૂ કરેલ છે/કરવાના છે તેની નકલ તેમજ હોટલ બિલ્ડીંગનો

કોમન એરીયા, એમીનીટીઝ, એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઇ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/ સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી સંપુર્ણ સંતોષ થવાથી તેમજ નીચે પેરામાં જણાવેલી હકીકતો સમજી વિચારીને તેમજ તે મુજબ પાલન તેમજ અમલ કરવાની શરતે લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નક્કી કરેલ હતું.

સદર મિલકતમાં મેમ્બર્સ/યુનિટ હોલ્ડર ફાસ્ટ ફુડ, રેસ્ટોરન્ટ, બેકરી, મોટેલ, કોફી બાર, પાન હાઉસ અગર ખાણી-પીણીને લગતો કોઈપણ પ્રકારનો વેપાર, ધંધો કરવાનો નથી તેમજ આવા પ્રકારના વેપાર કરવા માટે કોઈપણ મેમ્બર્સ / યુનિટ હોલ્ડર અન્ય કોઈપણ વ્યકિત, સંસ્થા, પેઢી વિગેરેને ભાડે કે લીઝથી આપી શકશે નહી અને ભવિષ્યમાં કયારેય ભાડે/લીઝથી લેનાર વ્યકિત, સંસ્થા, પેઢી કે કંપની તે મુજબનો ધંધો કરી શકશે નહી. આ નિયમોનુ પાલન તમો લખાવી લેનાર સહીત રી-સેલ યાને કે ફેર વેચાણ થતા નવા આવનાર તમામ સભ્યો/ ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકત વેચાણ આપેલ છે.

સદર સ્કીમમાં તમામ યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતાના સાઈડ બોર્ડ તથા એ.સી.ના આઉટ ડોર યુનિટ સ્પેશીફાઈડ જગ્યાએ મુકવાના રહેશે તે સિવાય કોઈપણ જગ્યામાં સાઈન બોર્ડ અથવા તો એ.સી.ના યુનિટ મુકવાના નથી. વધુમાં કોઈપણ સભ્ય/ મેમ્બર્સ / યુનિટ હોલ્ડર પોતાના યુનિટની બહાર કોઈપણ વસ્તુ મુકી શકશે નહી.

કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વહીવટ સર્વીસ સોસાયટી કરવાની હોઈ પાર્કીંગ વિગેરેની વ્યવસ્થા સર્વીસ સોસાયટી જે-તે સભ્યને એલોટ વિગેરે કરશે અને તે તમામ સભ્યને બંધનકર્તા રહેશે અને તે જ પ્રમાણે દરેક સભ્યો/ મેમ્બર્સ / યુનિટ હોલ્ડરોએ પાર્કીંગનો વપરાશ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે જેથી સદર સ્કીમના બીજા અન્ય સભ્યો/ મેમ્બર્સ / યુનિટ હોલ્ડરને અડચણ થાય નહી.

સદર સ્કીમના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો તેમજ નવા જે પ્લાનો મંજૂરી અર્થે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજૂ કરેલ છે તેની નકલ, એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઇ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/ સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે. ફાયર સેફટી તેમજ તેને લગતા મટીરીયલ્સ, ફીટીંગ્સ, લાઇનો, સાધન - સામગ્રી, પાઇપો વિગેરે તથા લીફ્ટ વિગેરેને તેમજ બિલ્ડીંગને લગતા એન.ઓ.સી., લાઇસન્સ, પરવાનગી, મંજુરીઓ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે. ફાયર સેફ્ટીને લગતા સંપુર્ણ સાધનો વિગેરે ચાલુ હાલતમાં વપરાશ લાયક છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઇ તપાસી લીધેલ છે તથા ડેમો પણ લીધેલ છે. આજરોજથી લખાવી લેનાર લખી આપનારને ફાયર સેફટી, લીફ્ટ વિગેરેની તમામ જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરે છે. સદરહુ યોજનામાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની ચકાસણી તેમજ સદરહુ મિલકત પઝેશન મેળવાને તેમજ ટાઇટલ ચોખ્ખા, ક્લીયર, માર્કેટેબલ, સેલેબલ અને યોગ્ય છે તે અંગેની ખાત્રી એકતરફવાળાએ પોતે જાતે તેમજ તેમના આર્કીટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. સદરહુ મિલકતની કિંમત ઉચ્ચક પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલી છે. સદરહુ મિલકતમાં કોઇપણ પ્રકારનું નિયમાનુસારનું બાંધકામ બાકી નથી કે ટાઇટલમાં કોઇ ક્ષતી નથી તે અંગેની ખાત્રી એકતરફવાળાએ કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે એકતરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે. ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળાએ આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને એકતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.આ લેખ ડ્રાફ્ટ એકતરફવાળાએ તેમના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે તેમજ જાતે વાંચી, વંચાવીને ડ્રાફ્ટ એપ્રુવ્ડ કરી બીજીતરફવાળાને આપેલ છે અને એકતરફવાળાએ ડ્રાફ્ટ મંજુર કરેલ હોઇ આ લેખ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જેથી સદર લેખ બાબતે એકતરફવાળાએ હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઇ વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી અને જો કરે-કરાવડાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે.

સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી, ફીટીંગ્સ, ફીક્ષ્ચર્સ વિગેરેની માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે લખાવી લેનારે તેમના આર્કીટેક્ટ-એન્જીનિયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે અને તે થવાથી લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લખી આપનાર પાસે કરાવેલ હતું.

સદર સ્કીમના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ છે તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે કરવાનું છે અને તે મુજબનું પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/ કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

સદરહુ મિલકતના કાર્પેટ એરીયામાં યુનિટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટ નું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, યુનિટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં યુનિટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.

આમ,ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલિકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપુર્ણ સમજ લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતોવખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

(૧).. સદરહુ મિલકતની કિંમત ઉચ્ચક પક્ષકારો વચ્ચે રૂપિયા ....=૦૦ અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી

કરવામાં આવેલ છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઇ વાંધો, તકરાર નથી.

(૨).. સદરહુ મિલકતમાં અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ અમો લખી આપનારે અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

(૩).. લખી આપનારે સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન/નકશા સંબંધિત સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજૂર કરાવીને અને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરમીશન મેળવીને મઝીયારા વિસ્તારની સોપણી સમયસર લખી આપનારે સોપવાની છે.

(૪).. સદર સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ તારીખ ૩૦-૯-૨૦૨૪ સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું છે તેમજ સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવીને મઝીયારા વિસ્તારની સોપણી સમયસર લખી આપનારે સોપવાની છે.

(૫).. સદરહુ મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફટસ વિગેરેની માહીતી આ સાથેના **એનેક્ષર**માં જણાવ્યા મુજબની છે અને તે મુજબનું મર્ટીરીયલ્સ વિગેરે લખી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. કોઈપણ સંજોગોવસાત સદરહુ મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબનું આ સાથે રજુ કરવામાં આવેલ **એનેક્ષર** મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબનું મટીરીયલ્સ તેના સમાન

અગર તેનાથી ચઢિયાતી ગુણવત્તા વાળું સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૬).. સરકારશ્રીના વખતોવખતના નીતિ-નિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનીટ/મિલકતના ક્ષેત્રફળમાં ફેરફાર ના થતો હોઇ તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર તેમની એકલાની સહીથી ફેરફાર કરી શકેશે અને જો ક્ષેત્રફળમાં મોટો તફાવત/ફેરફાર થતો હોઇ તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજુરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે.

(૭).. સદરહુ મિલકતના બુકીંગ પેટે તેમજ થયેલ કામકાજ પેટે લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબના રૂપિયા ચુકવી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારને મળેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને પાકી પહોંચ આપીએ છીએ. અને સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રકમમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર લખી આપનારને નીચેની વિગતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

રૂપિયા	ચેક નંબર	બેંકનું નામ
=૦૦		
=૦૦		

(એ).. સદર મિલકતનો એલોટમેન્ટનો કરાર થયેથી કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપેલ/આપવાની છે.

(બી).. સદર મિલકતનો બાનાખતનો કરાર થયેલથી કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(સી).. પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા મુજબ થતી રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(ડી).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદર સ્કીમમાં પોડીયમ

તથા સ્ટીલ્ટ તથા સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(ઈ). લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એફ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ,, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(જી).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એચ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને સદરહુ મિલકત જ્યાં આવેલી છે, તે બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો વિગેરેનું કામ પુરૂ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા સુધીની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(આઈ).. લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાકીની ચુક્તે રકમ સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે અને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે તે સમયે અગર બી.યુ.પરમીશન અગર કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવેથી લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે.

(૮).. લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે કોમન એરીયા, એમીનીટીઝ, ટેરેસ, પાર્કીંગ વિગેરેના ઉપયોગમાં દુકાન હોલ્ડરોએ તેમની આગળ આવેલી ખુલ્લી જગ્યામાં તેમના ત્યાં આવતા તેમના પોતાના તથા સબંધી, ગ્રાહકોના વાહન પાર્ક કરવાના છે ફ્લેટના પાર્કિંગમાં દુકાન હોલ્ડરોનો કોઈ હક્ક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહી તેવી જ રીતે ફ્લેટ હોલ્ડરોનો દુકાનની આગળ આવેલ પાર્કિંગમાં કોઇ હક્ક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહી તેમાં કોઈપણ વાંધા-તકરાર કે અડચણ લખાવી લેનાર કે સદરહુ મિલકતના વખતો-વખતના માલિકો કે દુકાન હોલ્ડરો કરી-કરાવી શકશે નહી તે શરતે જ સદરહુ મિલકતનું તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ યુનીટોનું વેચાણ કરવાના છે એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયેલ છે.

લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૧૪૩૧૩-૬૦ ચો.મી. છે. અને લખી આપનારે પ્રિમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન(ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની ૭૧૫૬-૮૦ ચોરસમીટર સુચિત એફ.એસ.આઈ. જુદી-જુદીં યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. આમ કુલ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ૨૧૪૭૦-૪૦ ચોરસમીટર છે અને લખી આપનાર, સુચિત એફ.આસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ કરવાના છે અને સદરહુ મિલકતનું તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ યુનીટોનું વેચાણ કરવાના છીએ / લીઝ / લીવ એન્ડ લાયન્સના કરાર કે કોઈપણ રીતે તબદીલ કરવાની ઈચ્છા ધરાવીએ છીએ અને એવી સ્પષ્ટ સમજના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત થયેલ છે.

(૯)..લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાત્રી આપે છે.

(એ).. લખી આપનાર ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો ધરાવે છે અને તેઓ સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી.

(ડી) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(ઈ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર

બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યાં છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અને મઝિયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(એફ) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હકો, અધિકારો અને હિતને કોઇ હાનિ પહોંચે.

(જી) લખી આપનારે આ સ્કીમની જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઇપણ ભાગ અંગે કોઇ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે કોઇ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઇપણ પ્રકારના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હકોને કોઇ પણ રીતે અસર પહોંચે.

(એચ) લખી આપનાર ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(આઇ) ટાઇટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગ લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઇ નોટિસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(૧૦).. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર સદરહુ મિલકતમાં આવેલ વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપશે. અને જો તેમાં કોઇ વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ લખાવી લેનારે ચુકવાની રહેશે.

(૧૧).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ

મિલકત કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા-ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહી કે પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

(૧૨).. સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તો તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ ગયેલા ગણાશે અને તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના લખી આપનારના કાયદાશાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચના ચાર્જીસ માટે રૂપિયા ૭,૫૦૦/- પુરા લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧૩).. લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન - ૭ માં કરીને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીને કબજો સોપશે. લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસૂર કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારને તેમને ચુકવેલી રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR+2% મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારે ચુકવી આપવાની રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલી કુલ કિંમત પૈકીની બાકીની રકમ ચુકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR+2% મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ તેમજ નહીં ચૂકવાયેલી રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચૂકવવા સંમત છે.

સદર સ્કીમના આજદીન સુધીના મંજુર થયેલ તમામ લે-આઉટ પ્લાન, કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, એમાલગમેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો તેમજ નવા જે પ્લાનો મંજૂરી અર્થે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજૂ કરેલ છે. હોટલ બિલ્ડીંગ તથા તેની જમીન તથા તેની મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ તથા પર્ચેઝ એફ.એસ.આઈ. તથા બી.યુ.પરીમશન મેળવવા માટે રજુ કરેલ પ્લાન/રજુ કરવાના પ્લાનની નકલ, એન.એ. પરમીશન, વેચાણ

દસ્તાવેજ, દસ્તાવેજો, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઇ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/ સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી સંપુર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નક્કી કરેલ હતું.

(૧૪).. આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચૂકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસૂલ કરવાના લખી આપનારના હકને બાધક બન્યા વિના, અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસૂર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર, લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહી અને તેમછતાં જો કરે-કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે. (લખાવી લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

બી.યુ.પરમીશન આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી લખી આપનારના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનારે લખી આપનાર પાસેથી યુનીટનો કબજો નક્કી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઇ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

સદરહુ સ્કીમની બી.યુ.પરમીશન આવેલી ના હોઇ તેમજ બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ ના હોય તેમછતાં લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનું ચુક્તે પેમેન્ટ આપી તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે લખી આપનારને જાણ/વિનંતી કરે ત્યારે લખી આપનારે લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે. પરંતુ સદરહુ મિલકતનો વાપર, ઉપયોગ

લખાવી લેનારે બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ કરવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને લખાવી લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

લખી આપનાર તરફથી લખાવી લેનારને લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી લખાવી લેનારે યુનિટીનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર લખાવી લેનાર પેરા કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનિટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનીટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

(૧૫).. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં, લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારને બજાવવાની તમામ નોટિસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને નીચે જણાવેલ ઈ-મેઈલ આઈડીથી મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનાર નું ઈમેલ આઈ.ડી.

લખી આપનારનું ઈમેલ આઈ.ડી.

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા ઈ-મેઈલ આડીથીમાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને ઈ-મેઈલ આઈડીથી કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહી કરે તો ઉપર જણાવેલા ઈ-મેઈલ આઈડીથી મોકલવામાં આવેલ તમામ સંદેશા વિગેરે યથાપ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૧૬).. વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિક્વીડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસૂલાતને આધિન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારને ચૂકવેલા યુનિટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રીફંડ કરવાના રહેશે.

(૧૭).. લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો તારીખ ૩૦-૯-૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. લખી આપનાર તેમના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, લખાવી લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનાર, લખાવી લેનારને, તેઓએ સદરહુ મિલકત માટે જેટલી રકમ ચુકવી હોય તેટલી રકમ કે જે રકમમાંથી લખી આપનારને મળેલી હોય તે તારીખથી લઈ તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

(૧૮).. સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ , આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૧૯).. સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઇ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં કોઇ ખામી લખી આપનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખી આપનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અગર લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતમાં પી.ઓ.પી., ફીટીન્ગસ વિગેરે કરાવવા સારૂ ડ્રીલ

મશીનથી કાણાં કે હોલ કરાવેલ હોઈ અને તેના કારણે જોઈન્ટ, બીમ કે સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈ તોડફોડ થયેલી હોઈ અને તેના કરઁણે કોઈ નુકસાન થાયતો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર તેવી નુકસાની કે ખામી માટે કોઈ વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

(૨૦).. સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ.પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ચુકતે પેમેન્ટ મેળવી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન સોંપવાનો છે.

(૨૧).. સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઈશે નહીં અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદા (૩%) ની અંદર હોય તો લખાવી લેનારે ચુકવેલા વધુ નાણાં લખી આપનારે આવા નાણાં અંતિમમાં ચુકવેલ નાણાંની તારીખથી વાર્ષિક SBI MCLR+2% લેખે વ્યાજ સાથે દિવસ-૪૫ ની અંદર રીફંડ કરવાના છે અને રહેશે તથા લખી આપનાર દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં ૩% થી વધારો હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળના નહીં ચૂકવાયેલ નાણાં લખાવી લેનારે વાર્ષિક SBI MCLR+2% લેખે વ્યાજ સહિત લખી આપનારને ચુકવવાના છે અને રહેશે.

(૨૨).. આ બાનાખતના કરારની તારીખ
સુધીની નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને તેનો કબજો તારીખ
કે તે પહેલા સોંપી દઈશું અને કામ પરીપુર્ણ થઈ જાય તો દસ્તાવેજ કરી આપીશું. અને સદર મુદતમાં લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકતે વેચાણ કિંમત ચુકવી આપી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે.

(૨૩).. સદરહુ મિલકતના બાનાખતના કરારનો અમલ થયા બાદ લખી આપનારે સદરહુ મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના પર બોજો ઉભો કરી શકશે નહી અને આવી રીતે ગીરો મુકવામાં આવે અથવા કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવે તો તેવા કીસ્સામાં તે સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમે તેમ હોય તેમછતાં આવી રીતે ગીરો મુકવાના અથવા બોજો ઉભો

કરવાના કારણે જેણે પણ સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું નક્કી કરેલ હતો તેના હીત સંબંધને અસર થશે નહી.

(૨૪).. સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમછતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેશીફીક પરર્ફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશો.

(૨૫).. લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુક્તે વેચાણ અવેજ લઇ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આજુબાજુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઇ નુકસાન પહોંચે અથવા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઇ જવામાં દાદર - મઝિયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય તેને લખાવી લેનારની કોઇ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકસાન થશે તો લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૨૬).. સદરહુ સ્કીમને મેઇન્ટેઇન કરવા માટે સર્વીસ સોસાયટી અગર જે કોઇ વહીવટી બોડી/ કંપની વિગેરેની રચના/નોંધણી કરવામાં આવે તેમા લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનારે કોઇપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૨૭).. આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઇને કોઇપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઇન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી. સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરતા અગાઉ દરેક સભ્ય/ મેમ્બર્સ / યુનિટ હોલ્ડરએ સર્વીસ સોસાયટી/ એસોસીએશન/ સંસ્થાના નીતી-નિયમો મુજબ લેખિત પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને તે સિવાય વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે મોર્ગેજ કરી શકશે નહી.

(૨૮).. સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી કે તેમાં કોઈ તોડફોડ કે કાણાં કે હોલ વિગેરે કરી શકશે નહીં તે શરતે જ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨૯).. સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને તે સિવાયના સદરહુ મિલકત અંગેના સરકારી, અર્ધસરકારી, જી.એસ.ટી., એ.ઈ.સી., એ.એમ.સી. કે અન્ય કોઈપણ ટેક્ષ, લાગા ભરવાના થાય કે ભરવા પડે તે તમામ લખાવી લેનારે અલગથી લખી આપનારને આપવાના છે અગર જે-તે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી કે ઓથોરીટીમાં કે ઓફીસમાં ભરવાના છે અને રહેશે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા પછી સદરહુ મિલકત અંગેના તમામ વેરાઓ, લાગા, ટેક્ષ, મેઈટેનન્સ વિગેરે લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૩૦).. સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા/ મઝીયારી/ કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં ટોરેન્ટ પાવર-ઈલેકટ્રીક સીટી તેમજ કોર્પોરેશનનો ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ, સ્ટેમ્પ, રજી. ફી., જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(૩૧).. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ લખાણ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તો

તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવુ લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૩૨).. આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ગુજરાત રૂલ્સ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાકાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૩).. આ બાનાખતના કરારના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો-અંદર વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે અગર રેરાના કાયદાના અંતગર્ત આરબીટ્રેશન અન્વયે લવાદની નિમણુંક કરીને લવાદ દ્વારા તેનો નિકાલ લાવવાનો છે અને રહેશે.

(૩૪).. આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૩૫).. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં, લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારને બજાવવાની તમામ નોટિસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને નીચે જણાવેલ ઈ-મેઈલ આઈડીથી મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનાર નું ઈમેલ આઈ.ડી.

લખી આપનારનું ઈમેલ આઈ.ડી.

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા ઇ-મેઇલ આડીથીમાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને ઈ-મેઈલ આઈડીથી કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ

નહી કરે તો ઉપર જણાવેલા ઇ-મેઇલ આઇડીથી મોકલવામાં આવેલ તમામ સંદેશા વિગેરે યથાપ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૩૬).. આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ભોગવવાની છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮(સોલા) ના ઘાટલોડીયા તાલુકાના મોજે ચેનપુર ગામની સીમના સર્વે નંબર-૧૨૭ ના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૫ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩૦૦ ની ૭૯૫૨ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં આવેલા બાંધકામ સહીતની મિલકત કે જે **''Aditya Altuss''** તરીકે ઓળખાય છે. સદર **''Aditya Altuss''** સ્કીમના બ્લોક નંબર-......ના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન / ફ્લેટ નંબર-........ કે જે આશરે .... ચોરસવાર એટલે કે આશરે .... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળો છે તે તથા તથા તેમાં જવા-આવવા સારૂ મુકવામાં આવેલ સીડી, પેસેજમાં થઈને જવા-આવવાના હક્કો સહીતની મિલકત. સદર ફ્લેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચોરસમીટર છે તથા વોશ એરીયાનું માપ આશરે............. ચોરસમીટર છે તે મિલકત.

''Aditya Altuss'' સ્કીમના ખૂંટ ચારની વિગત :-

પુર્વે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩૧ તથા ૩૦૪/૧

પશ્ચિમે :- ૧૮ મીટરનો ટી. પી. રોડ

ઉત્તરે :- ૧૨ મીટરનો ટી. પી. રોડ

દક્ષિણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૯૯

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મિલકત

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી, શુધ્ધ-બુધ્ધિ પુર્વક કોઈના કોઈપણ

જાતના દાબ-દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરી આપેલ છે જે ભાગીદારી પેઢીને તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ :- અમદાવાદ

તારીખ :-   -   - ૨૦૨૧   સાક્ષીઓ :-

______________________   ______________________

મે. રિધમ કોર્પોરેશનના ભાગીદાર

____

બદલવાનું બાકી છે.

-:Annexure:-

(1) Structure
Earthquake resistant R.C.C frame structure with block or Brick masonry wall.

(2) Wall finish
Internal finish, single coat mala plaster with wall putty & external double coat plaster with Dry cladding tiles work & façade glass work.

(3) Flooring
Italian marble flooring in entrance lobby, Good quality vitrified tiles in retail, office.

(4) Pantry
Sandwich platform with granite top & s.s. finish sink with designer tiles dado up to lintel level.

(5) Toilet & plumbing
Vitrified tiles dado up to lintel level & flooring, concealed plumbing with reputed sanitary ware & c.p. fitting.

(6) Door & window
Veneer finish main door with wooden frame in offices and glass door in retails.

(7) Electrification
Three phase concealed cooper wiring with good quality accessories and sufficient electric points.

(8) Terrace
Open terrace to be finished with china mosaic and water proofing.

-:Amenities:-

(1) Green Space
(2) Security System
(3) CCTV
(4) Power Back Up in Common Areas

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ

મે. રિધમ કોર્પોરેશનના ભાગીદાર

લખાવી લેનારની સહી, ફોટો તથા અંગુઠાની છાપ