The Crest Glory

બાનાખત નો કરાર	--- 2023
Between **M/s. Kashima Developers** And **Mr.**	**Flat/Shop No.___Block No.____,** **The Crest Glory,** Mouje:-Kathwada, Ta:-Daskroi, Dist:-Ahmedabad.

Author: -

Narendra Padsala, Advocate, M.9879000556

Rahul Gaudani, Advocate, M.9099965738

S.D.Mishra, Advocate & Notary, M.8141437067

Earth Associates
LEGAL ADVISOR & CONSULTANT

Earth Associates,

Office:-214 & 215, Silver Square, Nr Dipak School, Nikol, Ahmedabad.

Office:- 103 FF Mangalmurti Resi., Opp-Divin School, Vatva Lambha Road, Vatva, Ahmedabad.

Court:- Advocate Room, City Civil & Sessions Court, Bhadra, Ahmedabad.

<u>બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દશક્રોઇ ના મોજે **કઠવાડા** ની સીમના રેવન્યુ **બ્લોક નં.૬૬૪** (જુનો બ્લોક નં.૫૧૭) ની **૨૮૧૧ ચો.મીટર** જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૧૫ માં સમાવિષ્ટ કરી ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૫૫ ની ૧૩૪૧ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ તથા 300 ચો.મીટર વાણિજય હેતુ ની મળીને કુલે ૧૬૪૧ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન ॥ KASHIMA DEVELOPERS ॥ દ્વારા આયોજીત ॥ **The Crest Glory** ॥ નામની સ્કીમના **-- ફલોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નંબર-** ની **- ચો.મીટર** કારપેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

<u>લખી આપનારઃ-</u> **KASHIMA DEVELOPERS**
<u>એકતરફવાળાઃ-</u> PAN:-AAZFK5467A

ના નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર.
ધનશ્યામભાઇ કાનજીભાઇ જેતાણી
Aadhaar No:-4766 9298 5583
ઉ.વ.આ-૬૦, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર.
ઓફીસઃ-ધ ક્રેસ્ટ ગ્લોરી, સર્વે નં.૬૬૪, રોયલ રીવાઝ પાર્ટી પ્લોટ ની બાજુમાં, એસ.પી.રીંગ રોડ, કઠવાડા, અમદાવાદ-૩૮૨૪૩૦.

॥ જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર, એકતરફવાળા અથવા તો અમો એ રીતેના શબ્દથી સંબોધવામા આવશે જે શબ્દના અર્થમા અમો લખી આપનાર તથા અમોના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે. ॥

<u>લખાવી લેનારઃ-</u> **(૧)**
<u>બીજીતરફવાળાઃ-</u> PAN:-

(૨)
PAN:-
ઉ.વ.આ-પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ,
રહેવાસીઃ- અમદાવાદ.

॥ જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનાર, બીજીતરફવાળા અથવા તો તમો એ રીતેના શબ્દથી સંબોધવામા આવશે જે શબ્દના અર્થમા તમો લખાવી લેનાર તથા તમોના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે. ॥

A. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દશક્રોઇ ના મોજે **કઠવાડા** ની સીમના રેવન્યુ **બ્લોક નં.૬૬૪** (જુનો બ્લોક નં.૫૧૭) ની **૨૮૧૧ ચો.મીટર** જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૧૫ માં સમાવિષ્ટ કરી ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૫૫ ની ૧૩૪૧ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ તથા ૩૦૦ ચો.મીટર વાણિજય હેતુ ની મળીને કુલે ૧૬૪૧ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન ॥ KASHIMA DEVELOPERS ॥ દ્વારા આયોજીત ॥ **The Crest Glory** ॥ નામની સ્કીમના બાંધકામવાળી મિલકત અમો લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં॥ **મજકુર મિલકત**॥ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

B. મજકુર જમીનના માલિકે રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે કલેકટર અને જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની કેચેરી અમદાવાદ સમક્ષ અરજી કરતા કલેકટર સાહેબશ્રી એ તેમના હુકમ નં. સીબી/સીટીએસ-૧/એન.એ./કઠવાડા/બ્લોક નં.૫૧૭/એસ.આર.નં. ૧૭૫૨/૨૦૧૫૬, તા.૨૬/૧૨/૨૦૧૬ ના રોજથી ૧૩૪૧ ચો.મીટર રહેણાંક તથા ૩૦૦ ચો.મીટર વાણીજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નં.૯૨૧૫ થી તા.૧૬/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધ દાખલ કરવામાં આવેલ.

C. ત્યારબાદ મજકુર જમીનના બ્લોક નં.૬૬૪ (જુનો બ્લોક નં.૫૧૭) ની ૨૮૧૧ ચો.મીટર જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૧૫ માં સમાવિષ્ટ કરી ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૫૫ ની ૧૩૪૧ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ તથા ૩૦૦ ચો.મીટર વાણિજય હેતુ ની મળીને કુલે ૧૬૪૧ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીનના આગળના માલીક (૧) શ્રી રામ કોર્પોરેશન વતી અને તરફથી તેના માલીક (પ્રોપ્રાઇટર) પ્રકાશભાઇ કરશનભાઇ સતાસીયા, (૨) વિજયભાઇ ધનજીભાઇ પીપલિયા નાઓ પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર KASHIMA DEVELOPERS ના નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો (૧) પ્રફુલભાઇ ગોપાલભાઇ બોધાણી, (૨) ધનશ્યામભાઇ કાનજીભાઇ જેતાણી નાઓએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ રાખેલી. સદર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.સબ રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૮૬૩૮ થી તા.૦૧/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ મજકુર જમીનના રેવન્યુ

રેકર્ડમાં નોંધ નં.૧૩૧૪૪ થી તા.૨૧/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ ત્યારથી સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર KASHIMA DEVELOPERS ના નામની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી.

D. મજકુર જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ ॥ **The Crest Glory** ॥ ના નામની રહેણાંક તથા વણિજય હેતુ ની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લેઆઉટ તથા પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સદરહુ યોજનાના રહેણાક તથા વણિજય હેતુના નકશા તા.૨૧/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ મંજુર કરેલ છે. (જેને હવે પછી “મંજુર થયેલ પ્લાન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાક તથા વણિજય હેતુનુ બાંધકામ કરવા સારૂ રજાચિઠ્ઠી નં.૦૮૩૧૭/૨૮૦૩૨૩/અ૭૨૫૩/આરઓ/એમ૧ થી તા.૨૧/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

E. ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાનની રૂઇએ અમો એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં કુલ-૧ બિલ્ડીંગનો વિકાસ કરવાનું નકકી કરેલ છે મજકુર સ્કીમમાં સેલર અને ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કિંગ તથા ૫ દુકાનો અને એક થી સાત માળ રહેણાંક હેતુ કુલ ૫૬ ફલેટોનું બાંધકામ કરવાના છે અને આ રીતે મજકુર જમીન અમો એકતરફવાળાની કુલ સંપુર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઇના કોઇપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય 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 આનુષાંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો અમો એકતરફવાળાને સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

F. તમો લખાવી લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં મિલકત વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ અને અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલ અને અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને અમો એકતરફવાળાએ મજકુર યોજનાના **-- ફલોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નંબર-** ની **- ચો.મીટર** કારપેટ, **- ચો.મીટર** બાલ્કની, **- ચો.મીટર** વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર જમીનમાં વરાડે

પડતા **– ચો.મીટર** વગર વહેચાયેલ હક્ક હિસ્સા સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર યુનિટ" "મજકુર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

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

H. તમો બીજીતરફવાળા એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઇએ આ કરારના અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપુર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઇન કે જે અમો એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેકટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઇટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

I. મજકુર યુનિટની બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનુ રહેશે અને આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધિન તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

J. મજકુર સ્કીમનુ અમો લખી આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ

રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધણી નંબર-PR/GJ/GANDHINAGAR/GANDHINAGAR/Gandhinagar Municipal Corporation/000/000 થી તા.૦/૦/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાવેલ છે.

K. આ રીતે અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા મજકુર મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજા આપેલ માહિતી રજુઆત, ખાત્રી, બાહેંધરીની અનુસંધાનથી મજકુર મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને **રૂ.૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા -- લાખ -- હજાર પુરા** માં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામા આવેલ છે.

<u>શરતો</u>

૧. મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઇન અને સ્પેશીફીકેશનને આનુષાંગીક સ્કીમના મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં 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 અમો લખી આપનાર કરી શકશે.

૨. અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનાના **-- ફલોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નંબર-** ની **- ચો.મીટર** કારપેટ, **- ચો.મીટર** બાલ્કની, **- ચો.મીટર** વોસ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર જમીનમાં વરાડે પડતા **- ચો.મીટર** વગર વહેચાયેલ હકક હિસ્સા સહિતની મિલકત તેમજ મજકુર યોજનામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મળી કુલે **રૂ.૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા -- લાખ -- હજાર પુરા** માં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

૩. મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે નીચે મુજબની રકમ આજદીન સુધીમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે.

<u>અવેજ ચુકવ્યાની વિગત</u>

રકમ રૂ.	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક
૦૦,૦૦૦/-	૦૦૦	૦૦/૦/૦૦	Bank
રૂ. -----/-	અંકે રૂપિયા -------- પુરા.		

૪. આ બાનાખત સમયે તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને રકમ **રૂ.૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા -- લાખ -- હજાર -- સો પુરા** (કુલ વેચાણ કીંમતના ૧૦% થી વધારે નહિ) એડવાન્સ પેમેન્ટ/બુકીંગ ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

૧) આ બાનાખતની નોંધણી બાદ કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી ૨૦% રકમ ચુકવવાની રહેશે (કુલ વેચાણ કીંમતના ૩૦%થી વધારે નહિ).

૨) મજકુર મિલકતના પ્લીંથ લેવલનો કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી ૧૫% રકમ ચુકવવાની રહેશે (કુલ વેચાણ કીંમતના ૪૫%થી વધારે નહિ).

૩) મજકુર મિલકતના સ્લેબ્સ, તથા બિલ્ડીગ સ્ટ્રક્ચર લેવલનો કામ પરિપુર્ણ થયે કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી ૨૫% રકમ ચુકવવાની રહેશે (કુલ વેચાણ કીંમતના ૭૦%થી વધારે નહિ).

૪) મજકુર મિલકતની દીવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટરનો કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી ૫% રકમ ચુકવવાની રહેશે (કુલ વેચાણ કીંમતના ૭૫%થી વધારે નહિ).

૫) મજકુર મિલકતમાં ફ્લોરીંગ, આંતરિક પ્લમ્બીંગનો કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી ૫% રકમ ચુકવવાની રહેશે (કુલ વેચાણ કીંમતના ૮૦%થી વધારે નહિ).

૬) મજકુર મિલકતમાં આંતરિક ઇલેક્ટ્રીક વર્ક તથા બારીઓનુ કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી ૫% રકમ ચુકવવાની રહેશે (કુલ વેચાણ કીંમતના ૮૫%થી વધારે નહિ).

૭) મજકુર મિલકતમાં ડોર, કલરકામ, બહારનો ઇલેક્ટ્રીકલ વર્ક, એલીવેશન વિગેરે તથા સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન મુજબના બાનાખતમાં દર્શાવ્યા મુજબના કામ પુર્ણ થયે કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી ૧૦% રકમ ચુકવવાની રહેશે (કુલ વેચાણ કીંમતના ૯૫%થી વધારે નહિ).

૮) કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ચુકવવાની બાકી રહેતી રકમ મજકુર યુનિટનો બી.યુ. પરમીશન અગર આરંભ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ સભાસદને યુનિટનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવી આપવાનો રહશે.

૫. મજકુર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને બાંધકામના સમયાંતરે હપ્તેથી ઉપર દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનુ પણ પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ આ કરારના અમો એકતરફવાળાને સદરહુ મિલકતના કબજાની સોંપણીના સમય પહેલા ચુકવી આપવાની રહેશે. તેમજ સદર યોજના ઉપર કોઇપણ બેન્કની લોન ચાલુ હોય તો તે લોનની રકમ પૈકી સદર મિલકત ઉપરની રકમ તથા વ્યાજ ભરપાઇ કરી અને બેંક પાસેથી મજકુર મિલકતની એન.ઓ.સી લાવી આપવાની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે.

૬. ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર શૈક્ષણીક ઉપકર અગર અન્ય કોઇપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ નથી સદર તમામ રકમો વેચાણ લેનારે અલગથી ચુકવવાની છે.

૭. મજકુર મિલકતના કારપેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ અમો એકતરફવાળાએ ચકાસેલ છે અને તે મુજબનુ બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ.પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનુ રહેશે અગર તેવા કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩ ટકા થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંન્ને પક્ષકારો દ્વારા કારપેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનિટના નકકી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી

રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતા ૯ ટકા ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પીસ્તાળીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અંગે મુળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

૮. તેમજ સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા મજકુર યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો 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 વગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનુ પાલન કરવા આથી અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતી આપે છે. સમય મર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનુ પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનુ વેચાણ આપનાર પાલન કરશે. તમો વેચાણ લેનારે આ કરારના વેચાણ આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનુ પણ પાલન કરવાનુ રહેશે.

૯. એકતરફવાળા આથી જાહેર કરીએ છીએ કે આજની તારીખે, પીયોજની જમીન માટે ઉપલ્બધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઇ) માત્ર ૨૯૫૩.૮૦ ચો.મીટર છે અને એકતરફવાળાએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમય (ડેવલેપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓ અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. (FSI-floor space index) ની અપેક્ષાને અધારે પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલ્બધ એફ.એસ.આઇ. ની ચુકવણી મળતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને ૧૪૭૬.૯૦ ચો.મીટર

એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે. એકતરફવાળાએ ઉક્ત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪૪૨૩.૩૫ ચો.મીટર એફ.એસ.આઇ. જાહેર કર્યો છે અને સદર એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને એકતરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાનો છે અને એપાર્ટમેન્ટનો વેચાણ કરવાના છે એ અધારે તેમજ જાહેર કરવામા અવેલ છે. સુચીત એફ.એસ.આઇ. માત્ર એકતરફવાળાની માલીકીનો જ રહેશે તેવી સમજના આધારે સદર મિલકત બીજીતરફવાળા ખરીદવા સંમત થાય છે.

૧૦. વધુમાં સદર **The Crest Glory** નામની યોજના બી.યું પરમીશન આવ્યા પછી વપરાયેલ એફ.એસ.આઇ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) ઉપરાંત વધારાની એફ.એસ.આઇ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) તેમજ ભવિષ્યમા મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઇ. (ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) તેમજ મંજુર કરેલ પ્લાન સિવાય ધાબાના હક્ક અધીકાર સદરહુ સોસાયટીના રહેશે અને તેના હક્ક, અધીકાર એકતરફવાળા યાને કે વેચાણ આપનારના રહેશે નહી.

૧૧. જો વેચાણ આપનાર 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 ત્યાસુધીના સમય માટે અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી વાર્ષિક ૯ ટકા મુજબનુ વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનુ રહેશે.

૧૨. તમો 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 માસીક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઇપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

૧૩. જો વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનુ નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન–૧૫ 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 સમય મર્યાદા પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકશે.

૧૪. વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપતેથી જે કોઇપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૫ ટકા રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની રકમ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી દિન–૯૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

૧૫. મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને અંદાજે તા. 31/12/2026 સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો તમો બીજીતરફવાળા 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 વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

૧૬. 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 સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

જો કોઇ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઇ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઇ જાહેરનામુ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે, મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી કે અન્ય કોઇ કારણ સર સમય લાગે તો સમય મર્યાદામાં વધારો કરી શકશે.

૧૭. <u>કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહીઃ-</u>

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

૧૮. <u>કબજો મેળવવા નિષ્ફળતાઃ-</u>

જો વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર તરફથી જાણ કર્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઇન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનિટનો પ્રત્યેક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી દિન-૧૫ માં મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતા વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ

અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૯. મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફકત સ્ટ્રકચર બાંધકામમાં કોઇ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓમાં સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

૨૦. પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર કે તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઇ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

૨૧. 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, બોલ્ટ, વાઇસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફટનો યોગ્ય ઉમરના અને જાણકાર વ્યકિત સિવાયનાઓના અણઆવડત ભર્યા 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

વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચે અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે.

૨૨. મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને મજકુર પ્લોટમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તથા ભોયતળીયાના પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

૨૩. મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ લેનારાઓ સાથે મળી કોઇ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાનની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે " મજકુર સોસાયટી" તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઇ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ સુધીમાં પરિપુર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સિકકા 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 મુજબના સુધારા વધારા પેટાનીયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઇ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

૨૪. વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનિટનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકો 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.

જ્યા સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઇ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે જમા કરાવેલ ડિપોઝીટની રકમો જ્યા સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/ મેઇનટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

૨૫. આ કરારની અન્ય જોગવાઇમાં 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 વેચાણ આપનારને મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૨૬. મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/મેઇનટેનન્સ 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.

૨૭. તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હકકો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતા જો મજકુર જમીનમો 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.

૨૮. <u>અમો લખી આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરીઃ–</u>

આ કરારના અમો લખી આપનારના 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 વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે. તેમજ મજકુર જમીન ઉપર કોઇપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.

૨૯. મજકુર મિલકતનો બાનાખત કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મિલકતના રાઇટ, ટાઇટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઇપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૩૦. મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનુ વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર 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. તેમજ 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, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ, વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૩૧. વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતની સાર-સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીત કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય મિલકતોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઇપણ જાતના સુધારા વધારા મજકુર મિલકતમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઇપણ સુધારા-વધારા મજકુર મિલકતમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમત અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૩૨. મજકુર સ્કીમનુ નામ હરહંમેશ માત્ર "**The Crest Glory**" રહેશે અને તે કોઇપણ સંજોગોમાં બદલવાનુ રહેશે નહી.

૩૩. જ્યાસુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી તેમજ વેચાણ આપનારે અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખીતમા પરવાનગી આપવામા ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર યુનિટને વેચાણ ભાડાપેટે એસાઇન તબદીલી કે અન્ય કોઇપણ રીતે સોંપી શકાશે નહી.

૩૪. મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહિવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ નીતિનિયમોનુ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ નીતિનિયમોમા સર્વ સંમતિથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનુ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતના કબ્જેદારોએ પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ કેન્દ્ર રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઇ નિયમો કાયદાઓમા સુધારા વધારા અમલમા મુકવામા આવે તો તે તમામનુ પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકત અંગે જે કોઇપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોઇ તેમા સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૩૫. આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઇપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઇપણ ભાગને કોઇપણ સંજોગોમાં યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહી તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સિવાય કોઇપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જ્યા સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા પાર્કીંગ, લોબી, સીડી, તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યા સુધીની તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનુ ગણાશે.

૩૬. આ બાનાખત કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકત કોઇપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઇપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકને અસર કરશે નહી.

૩૭. આ બાનાખત કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઇપણ પક્ષકાર ઉપર કોઇપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી જ્યા સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઇઓ મંજુર કરીને દિન–30 માં સહીમતા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યા સુધી આ બાનાખત માં જણાવેલ જોગવાઇઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન–30 માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવુ કૃત્ય સુધારવા સારૂ વેચાણ લેનારને દિન–૧૫ ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ અંગેનુ વેચાણ લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુર કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૫ ટકા રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

૩૮. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઇપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્ર વ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઇ રદબાતલ ગણવામા આવે છે.

૩૯. જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/ રાજ્ય સરકારના કોઇ કાયદા અગર કોઇ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઇ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઇ નવી શરત, જોગવાઇ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખતના

કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઇઓ કે નિયમોને કોઇપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

૪૦. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટના 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.

૪૧. મજકુર મિલકતના બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ વેચાણ આપનારે ભોગવવાના છે અને રહેશે.

૪૨. 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 છતા જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકારોએ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ (રેરા) માં દર્શાવેલ સક્ષમ અધીકારીશ્રી દ્વારા સમક્ષ રજુ કરી નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૪૩. 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 હોવાનુ ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઇઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકાર ક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દશક્રોઇ ના મોજે **કઠવાડા** ની સીમના રેવન્યુ **બ્લોક નં.૬૬૪** (જુનો બ્લોક નં.૫૧૭) ની **૨૮૧૧ ચો.મીટર** જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૧૫ માં સમાવિષ્ટ કરી ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૫૫ ની ૧૩૪૧ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ તથા ૩૦૦ ચો.મીટર વાણિજય હેતુ ની મળીને કુલે ૧૬૪૧ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન તથા તેના ખુંટ ચારની વિગત.

<u>મજકુર જમીનના એફ.પી.નં.૫૫ ના ખુંટચારની વિગત</u>

પુર્વે	:-	એફ.પી.નં.૧૮૧ ની જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:-	૧૨ મીટર ટી.પી.રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે	:-	એફ.પી.નં.૬૬/૨ ની જમીન આવેલ છે.
દક્ષિણે	:-	એફ.પી.નં.૫૬ ની જમીન આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૨

મજકુર મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દશક્રોઇ ના મોજે **કઠવાડા** ની સીમના રેવન્યુ **બ્લોક નં.૬૬૪** (જુનો બ્લોક નં.૫૧૭) ની **૨૮૧૧ ચો.મીટર** જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૧૫ માં સમાવિષ્ટ કરી ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં.૫૫ ની ૧૩૪૧ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ તથા ૩૦૦ ચો.મીટર વાણિજય હેતુ ની મળીને કુલે ૧૬૪૧ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન ॥ KASHIMA DEVELOPERS ॥ દ્વારા આયોજીત ॥ **The Crest Glory** ॥ નામની સ્કીમના **-- ફલોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નંબર-** ની **- ચો.મીટર** કારપેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મિલકત.

<u>મજકુર મિલકતના ખુંટચારની વિગત</u>

પુર્વે	:-	---- વાળી મિલકત આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:-	---- વાળી મિલકત આવેલ છે.
ઉત્તરે	:-	---- વાળી મિલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે	:-	---- વાળી મિલકત આવેલ છે.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંન્ને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપૂર્વક કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેકટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ, વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજ તા.   માહે   સને ૨૦૨૩ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે-----------------મતુ અત્રે-----------------શાખ.

<u>લખી આપનારઃ-</u>
<u>એકતરફવાળાઃ-</u>

KASHIMA DEVELOPERS
ના નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર.

ધનશ્યામભાઇ કાનજીભાઇ જેતાણી

<u>સાક્ષીઃ-</u>

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨ (અ) હેઠળનુ પરીશિષ્ટ

એકતરફવાળાઃ- **ફોટો** **ડાબા હાથના**

લખી આપનારઃ- **અંગુઠા નુ**

નિશાન

KASHIMA DEVELOPERS

ના નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને

તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર.

ધનશ્યામભાઇ કાનજીભાઇ જેતાણી

બીજીતરફવાળાઃ-

લખાવી લેનારઃ-

(શ્રી)

(શ્રી)