<u>બાનાખત</u>

એક તરફવાળા

વેચાણ આપનાર :-

વ્રજધામ ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો કલ્પેશકુમાર ભગુભાઈ પટેલ પોતે જાતે તથા સુનીલકુમાર રસીકલાલ શાહના કુલમુખત્યાર તરીકે ઉ.વ.આ.૪૯, ધંધો-વેપાર, રહે.વ્રજધામ, મનીષ કોર્નર સામે, વી.સી. પટેલ સ્કુલ પાસે, સદાશિવ બેકરી પાછળ, આણંદ - વિધાનગર રોડ, મુ. વલ્લભ વિધાનગર, તા.જી.આણંદ

(પાનકાર્ડ નં......................................) (મો.નં. ૯૮૨૫૦ ૬૧૭૩૮)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતમાં "અમો"" "એક તરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર"" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહુ 'વેચાણ આપનાર". પ્રોપરાઈટર તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળા / વેચાણ રાખનાર :-

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતમાં ""તમો"" "બીજી તરફવાળા અગર "વેચાણ રાખનાર"" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહું 'વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

(એ) મોજે ગામ **વલ્લભ વિધાનગાર, તા.જી.આણંદના સીટી સર્વે નં.૧૧૪૯, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૨૫૪.૮૮ ચો.મી. વાળી** બીનખેતીલાયક જમીન અમો એક તરફવાળાની સંયુકત માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ બાનાખતમાં **"પ્રોજેક્ટ જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે, અને તેનું પુરેપુરુ વર્ણન ""**પરિશિષ્ટ - ૧"** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(બી) **સીટી સર્વે નં.૧૧૪૯, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૨૫૪.૮૮ ચો.મી.** વાળી જમીન તેના માલીક જીતેન્દ્રભાઈ મણીભાઈ અમીન, દેવેન્દ્રભાઈ મણીભાઈ અમીન, અલકાબેન જયેશભાઈ અમીન, પાયલ જયેશભાઈ અમીન, આકાશ જયેશભાઈ અમીનનાઓ પાસેથી રજી.વેચાણ

દસ્તાવેજ **નં.૧૭૬૧૪**, તા.૦૧/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજથી વેચાણ રાખેલ છે અને સદરહુ જમીનના માલીક અને કબજેદાર છીએ.

(સી) **સીટી સર્વે નં.૧૧૪૯, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૨૫૪.૮૮ ચો.મી.** સદરહુ પ્રોજેક્ટવાળી જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબશ્રી, આણંદનાઓએ તેમના હુકમ નં.જમન-૧/એન.એ./૬૫-એ-૬૭/એસ.આર/૦૬/૨૦૨૨-૨૩/૧૧૧૩૩ થી ૧૧૧૪૨, તા.૦૪/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજથી આપેલ છે.

(ડી) સદરહું પ્રોજેક્ટવાળી જમીન ઉપર રહેણાંક/વાણિજ્ય હેતુ માટેની બાંધકામ અંગેની મંજુરી આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ આણંદ (અવકુડા) ધ્વારા નંબર.અવકુડા/વી.પ./૨૭૯/૨૦૨૩ તા.૦૪/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજથી આપેલ છે.

(ઈ) સદરહું પ્રોજેક્ટ જમીન એક પક્ષવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે. અને તેમાંવ્રજ પ્રાઈમનામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનું છે. (જેના હવે પછી આ લેખમાં સદરહું પ્રોજેક્ટ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહું પ્રોજેક્ટમાંવ્રજ પ્રાઈમસ્કીમમાં કુલ **૫૫** યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનું છે./રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર- એ"** થી જોડેલી છે.

(જી) સદરહુંવ્રજ પ્રાઈમપ્રોજેક્ટની નોંધણી અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું રૂલ્સ તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલર અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું ઓથોરીટી તરીકે વર્ણવેલ છે.) નાએ તારીખ:-.................. ના રોજના નોંધણી નંબર-.. થી

આપેલું છે . જેની નકલ આ સાથે "એનેક્ષ્ચર-બી" થી જોડેલી છે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો તરફવાળાએવ્રજ પ્રાઈમસ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. આમ તેવ્રજ પ્રાઈમપ્રોજેકટમાં આવેલા **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાન/હોલ નં....................** ની આશરે .... **ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ની બાંધકામ વાળી મિલકતવ્રજ પ્રાઈમપ્રોજેકટની જમીન પૈકી વગર વહેચાયેલી આશરે .... **ચો.મી.** જમીન તે રીતેની મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલક્તે હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહું મિલ્કત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરુ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ- ૨"** માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહું પ્લોટની મિલકતનો કારપેટ એરીયા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/હોલ નં. વાળી મિલ્કત

બાંધકામનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ (**................. ચો.મી.માં)**

મિલકત દુકાન/હોલ નં.....................

(એચ) આ બાનાખત કરતા પાહેલા અમોએ તમોને બાંધકામ પાસ થયેલા પ્લાનો બીનખેતીની મંજુરી જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ ટાઇટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ વિગેરે ની નકલો આપી દીધેલી છે. અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસેલી છે. અને તમાને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહું "દેવ કક્ષ" પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરી ઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજા તરફવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી. અને તેમાં તમારી સંમતી છે.

(આઇ) સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલકત ખરીદવા સારૂ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહું ફ્લેટની મિલકત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલું છે. જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજુતીઓ નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

શરતો અને સમજુતીઓ

(૧) બાનાખત શરતો-સમજુતીઓનુ વિગતવાર વર્ણન : આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેંચાણ રાખનાર વચ્ચે નકકી થયેલી શરતો અને સમજુતીઓનું વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલું અને સમજેલુ છે. અને તેમાં તેઓ સંમતી આપે છે.

(૨) યુનીટના વેચાણ અવેજની વિગત :-

(૨.૧) **"વ્રજ પ્રાઈમ"** પ્રોજેકટમાં આવેલા ...... ફ્લોરની દુકાન/હોલ........ નું બાંધકામુ ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) તથા **"વ્રજ પ્રાઈમ"** પ્રોજેકટવાળી જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ આશરે .... ચો.મી.જમીન તે મિલકત (જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.) વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું વેચાણ રાખનારે નકકી કરેલું છે. આ ""દેવ કક્ષ" સ્કીમનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલું છે. આ યુનીટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના ફ્લોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી "એનેક્ષ્ચર-સી" થી બતાવેલ છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલકતની કિંમત કુલ રૂા........................./- અંકે રૂપિયા ..... પુરા નકકી કરેલી છે. તથા વેચાણ રાખનારે તે કિંમતે અમારા પાસેથી તે સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલું છે. આ કિંમતમાં દુકાન/હોલની કારપેટ એરીયાની મિલકત તથા હકકોની કિંમતનો સમાવેશ થઇ જાય છે. સદરહુ સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોનુ વર્ણન "પરિશિષ્ટ-૩" માં કરવામાં આવેલું છે.

3....

(૨.૩) આ બાનાખતના બાનામાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને રૂા........./- અંકે રૂપિયા, પૂરા નીચેની વિગતે ચૂકવેલી છે.

....

બેંકનુ નામ તથા શાખાનો ચેક (આર.ટી.જી.એસ./ડી.ડી.)

રકમ (રૂા.) એન.ઈ.એફ.ટી.ની તારીખ તથા નંબર

....

(૧)

(૨)

(૩)

કુલ રૂપિયા ..../-

સદર મિલકતની નીચે જણાવ્યા મુજબ અવેજ ચુકવવાનો છે.

૧. બુકિંગ વખતે ૧૦% લેખે જે રકમ રૂા................પુરા ચુકવેલા છે.

૨. બાનાખતના કરાર કરતી વખતે રકમ રૂા................ - અંકે રૂપિયા ....પુરા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ ચુકવવાની નહીં.

૩. ત્યારબાદ યુનિટના પ્લીન્થના બાંધકામ વખતે રૂા................. /- અંકે રૂપિયા પુરા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૪. ત્યારબાદ યુનિટના સ્લેબના બાંધકામ વખતે રૂા................ /- અંકે રૂપિયા નહી. પુરા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ ચુકવવાની નહી

૫. ત્યારબાદ યુનિટના ચણતર થયેથી વખતે રૂા............ ../- અંકે રૂપિયા પુરા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ ચુકવવાની નહીં.

૬. ત્યારબાદ યુનિટના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ, પેસેજ વિગેરે કામ પૂર્ણ થયેથી ..../- અંકે રૂપિયા પુરા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૭. ત્યારબાદ યુનિટના અંદરના ભાગમાં પાઈપ ફીટીંગ, પ્લમ્બીંગ કામ થયેથી ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૮. ત્યારબાદ યુનિટના ઈલેક્ટ્રીકના કામનું વાયરીંગ, પમ્પ ફીટીંગ, લીફ્ટ ફીટીંગ્સ વિગેરે કામ પૂર્ણ થયેથી વખતે રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૯. ત્યારબાદ બાકી રહેતી રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા યુનીટના પજેશન/એલોટમેન્ટ સર્ટીફીકેટ તથા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આપીને મેળવવાની રહેશે.

એ રીતે કુલ રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા તમોએ અમોને ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવેલા છે એ અમો એક તરફવાળાને મળેલ છે અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ તથા તેની ચુકવણી જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૨.૪) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત તો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવવાની છે. આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે.

રકમ	ચુકવણીની તારીખ
રૂા....................../-	
કુલ રૂપિયા................/-	

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર ધ્વારા વખતોવખત કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈપણ કર વેરા કે રકમો વિગેરે ગતે તે હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યાં સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાનો છે તેમજ સદરહુ મિલકત અંગેના તમામ ટેક્ષ, જેવા કે સર્વીસ ટેક્ષ, વૅટ, જી.એસ.ટી., સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી થયેથી દિન-૭ માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નકકી કરેલ છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર ધ્વારા વખતો વખત ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર ધ્વારા એડીશનલ ફીક્ષ્ચરર્સ/ફેસીલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ષ્ચરર્સ ફેસીલીટી સિવાય) ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે સમયે એક તરફવાળા ધ્વારા વધારાની કોઇ રકમ માંગવામાં આવે ત્યારે તેવી રકમ ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે એક તરફવાળાને લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવા બીજી તરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફીકેશન ઓર્ડર રેગ્યુલેશન જાહેર ઇસ્યુ થયેથી એક તરફવાળાએ તેની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તામાં સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, પરંતુ જો કોઇ કારણસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને ઈન્ટીમેશન નોટીસ આવ્યેથી દિન-૭ (સાત) માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨.૮) બીજી તરફવાળા આથી સંમતી આપે છે કે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ બાનાખત કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નકકી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે, અને તે ચુકવવામાંજો બીજી તરફવાળા કસુર કરશો તો એક તરવાળા નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજી તરફવાળા દ્વારા ચુકવાયેલી કોઇપણ રકમ એક તરફવાળા કોઇપણ હેડ નીચે લઇને એડજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે બીજી તરફવાળાકોઇ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી.

(૨.૧૦) સદરહુ મિલકતનો મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ ચુકવવામાં જો બીજી તરફવાળા કસુર કરશે તો એક તરફવાળા તે મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ વેરા, ખર્ચ વિગેરે રકમ બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે તેવી મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા સામે કાયદા નીચે પગલાં ભરી શકશે.

(૨.૧૧) સદરહુ મિલકતના કારપેટ એરીયામાં ત્રણ-૩% સુધી જો કોઇ ફેરફાર હશે તો તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઇ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમાં બીજી તરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે, તો બીજી તરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખથી રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ સહીત એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજી તરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૩) વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચ:

(૩.૧) સદરહુ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના કોમનો એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારુ એક તરફવાળા ધ્વારા "......................" ઓનર્સ એસોસીએશન ની રચના કરવામાં આવેલી છે. (જેના હવે પછી આ લેખમાં ""મેનેજમેન્ટ બોડી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.). જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે. તેવી સંસ્થા ધ્વારા સ્કીમમાં પ્રિમાઇસીસના વપરાશ અંગે ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતો અંગે જે કાંઇ નીતી નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજી તરફવાળાએ

ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતોવખત જે કોઇ મેઇન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૩.૨) બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે અને રહેશે.

....

ક્રમ રકમ (રૂપિયા) ઉદ્દેશ

....

(૧) રૂા............................/- મેનેજમેન્ટ બોડી પાસેથી જરૂરી શેર ખરીદવા સારૂ.

(૨) રૂા............................/- મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટે

(૩) રૂા............................/- મહીનાની એડવાન્સ રકમ ચાલુ મહીનાના મેન્ટેનન્સની

રકમ.

....

કુલ રૂા.............................../-

(૩.૩) આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો એક તરફવાળા દ્વારા/મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જો કોઇ વધારાની રકમની માંગણી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ સદરહુ મિલકતનો કબ્જો મળ્યા અગાઉ બીજી તરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તે સામે બીજી તરફવાળાએ કોઇ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી.

(૩.૪) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ આ શરત-૩માં જણાવેલી તથા ઉપર જણાવેલ તમામ રકમ અન્ય તમામ ચાર્જીસ એક તરફવાળા દ્વારા પણજાણ થયેથી નોટીસ આવ્યેથી દિન-૭ (સાત) માં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

<u>(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ:-</u>

(૪.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન તારીખ ના રોજ સુધીમાં એક તરફવાળાએ લાવી આપવાની છે અને રહેશે. તથા સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને તા. **30.11.2027**/- પહેલા સોંપી દેવો પડશે.

(૪.૨) જો એક તરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમાં વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા, કારીગરો અને મજુરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દેવકૃત્ય અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ દ્વારા કરાયેલા હુકમ, રાજય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં સુધારો-વધારા સીવીલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ દ્વારા હુકમ કરવામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનું બાંકામ સમયસર પુરૂ થઈ શકેલુ ના હોય અને એક તરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહી તો તે સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનું કોઇ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હકદાર નથી અને તેવો હકક તેઓ આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

(૪.૩) સદરહુ પ્રોજેકટ પૂર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન આવ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને નોટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. બીજી તરફવાળાને તેની જાણ થયેથી નોટીસ મળ્યેથી દિન-૭ (સાત)માં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જીસ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે.

(૪.૪) સદરહું મિલકત વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઇ રહેલ છે તેની "જાણ એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને કરાયેથી થયેથી દિન-૧૫ (પંદર) માં એક તરફવાળાના એડવોકેટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ પ્રોજેકટની બી.યુ પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ મિલકતને લગતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, વરાડે પરંતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજી તરફવાળાના નામે પઢાવવાનો ખર્ચ બીજી તરફવાળાનો રહેશે.

(૪.૫) સદરહુ મિલકતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઇ નવી શરતો નકકી થાય તો તેવી શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ

(૫.૧) સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી.યુ. પરમીશન તરફવાળાએ મેળવી આપવાની છે. તથા મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તા..30.11.2027... સુધી સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. પરંતુ જો શરત-૪.૨ માં જણાવેલ સંજોગો સિવાય બી.યુ. પરમીશન કબજો મેળવવામાં

8....

સોંપવામાં વીલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય માટે બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર ૯% સુધીનું વ્યાજ એક તરફવાળાએ બીજી તરવાળાના ચુકવવાનું છે અને રહેશે.

(૫.૨) સદરહુ પ્રોજેકટ પૂર્ણ થયા અંગેની બીયુ. પરમીશન મેળવવામાં એક તરફવાળા દ્વારા વિલંબ થાય (શરત-૪.૨ માં જણાવેલ સંજોગો સિવાય) અને બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા આ બાનાખત રદ કરાવી શકશે અને આ બાનાખત રદ્ થયેથી બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ સહીત એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવી આપશે. પરંતુ અન્ય કોઈ સંજોગોમાં /કારણસર બીજી તરફવાળા આ બાનાખત રદ્ કરાવી શકશે નહી/હકકદાર રહેશે નહી.

(૫.૩) સદરહુ મિલકતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં બીજી તરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વીલંબીત સમયે માટે ૯% લેખે વ્યાજની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ બીજી તરફવાળાના ચુકવે તો તેઓ સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી શકશે નહી.

(૫.૪) જો બીજી તરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્ષ સહીતની) ચુકવવામાં ૨ (બે) માસથી વધારાનું વિલંબ કરશે તો શરત ૫.૩ માં જણાવ્યા મુજબ એક તરફવાળા વ્યાજ લેવાનું અધિકારના પૂર્વગ્રહ વિના સદરહ્ બાનાખત એક તરફી રીતે રદ્ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત/લેખ એક તરફી રદ કરતાં અગાઉ એક તરફવાળાએ બીજા તરફવાળાને તે રદ કરવા સારુ દીન-૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે, ઉપરોક્ત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજી તરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવી નહી તો એક તરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એક તરફી રદ કરી શકશે અને તેઓ રદ્દીકરણનું લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે અને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલી કરમમાંથી (લીકવીડેટેલ ડેમેજીસ) ના ૫૦% ની રકમ એક તરફવાળા કાપી શકશે અને આ બાનાખત લેખ રદ થયેલી બીજી તરફવાળાને સદરહું મિલકતમાં કોઇ લાગભાગ, હકક હિત, હિસ્સો રહેશે નહી અને એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરી શકશે. અગર એક તરફવાળા તેમનુ દિલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૫.૫) વધુમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફીકેટ આવ્યેથી તે અંગેની મોબાઈલ, ટેલીફોનીક દ્વારા અગર મૌખીક કે લેખીતમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર સદર કોમ્પલેક્ષની બાકીન ચુકતે હીસાબીની રકમ ચુકવી આપ્યેથી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબ્જો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નકકી કરે

રકમ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવા માટે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જયાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનુ કબ્જો અમો પ્રમોટર પાસે રહેશે.

<u>(૬) અમો એક તરફવાળા આથી ખાત્રી, બાંહધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,</u>

(૬.૧) અમો એક તરફવાળાઆથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીકે સદરહુ નીચે પીરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી પ્રોજેકટ જમીનના અમારા ટાઇટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીન જોખમી અને નકરજી છે. તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

(૬.૨) પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહી કે કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરી શકશે નહી. પ્રમોટર આ કરાર કરે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ શાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તદપુરતા સમય માટે અમલમાં હોઇ તેવા કાયદામાં ગમેતેવા મજકુર (જોગવાઇ) હોઇ તેમ છતાં આવો શાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૬.૩) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલકત ઉપર કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલકત અગર તેના કોઇપણ ભાગ અંગે કોઇપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઇ હુકમ નથી તેમજ કોઇપણ કોર્ટ કચેરી ધ્વારા ટાંચમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઇપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે બની નથી.

(૬.૪) અમો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/ મિલકત અગર તેનો કોઇપણ ભાગ અમોને આ અગાઉ કોઇને બાનાખત કે ઇતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઇ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

(૬.૫) સદરહુ યુનિટની મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, શિક્ષણ વેરાઓ, એજયુકેશન સેસ, વિશેષ ધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો એક તરફવાળા બંધાયેલા છીએ ત્યારપછીના (બી.યુ. પરમીશન આવ્યા વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રર્વતમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસેલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજી તરફવાળાના શીરે રહેશે.

(૬.૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન મિલકત કે તેનુ કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઇ કેસ પેન્ડીગ નથી કે તે અંગે કોઇ નોટીસ અમો એક તરફવાળાને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઇપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઇ હુકમ નથી.

(૬.૭) એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે, આ સાથેના ""એનેક્ષ્ચર-ડી" દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(૬.૮) કબ્જો સોંપ્યા પછીના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજી તરફવાળા મિલકતમાં અગર તો મિલકતના સ્ટ્રકચરમાં ખામી હોવાથી એક તરફવાળાને જણાવે અગર કામગીરીમાં ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે તો જયાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એક તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તેવી ખામી સુધારી આપવી શકય ન હોય તો બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા અથવા સારી કરવા જે તે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર એક તરફવાળા પાસે મેળવવા હકકદાર બનશે પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એક તરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનુ વળતર સુધારવા જવાબદારી બનશે નહી

(ફ) જો આ ખામીનું કારણ એક તરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એક તરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(બ) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય.

(ભ) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકસમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઇઝ, જાડાઇ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુર વાળા ફેરફારો અંગે એક તરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

(મ) કોઇ સંજોગોમાં જો ત્રાહીત પક્ષકાર ધ્વારા કોઇ વસ્તુ માટે ગેરેન્ટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય, તો તેવી ગેરેન્ટી અહને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારીનો પીરીયડ પૂરો થાય તે પહેલા જો કોઇ ઉત્પાદક ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેરેન્ટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વૉરંટી રીન્યુ કરાવવા અંગેના કોઇ કરાર ખરીદનારે/મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા કરવામાં ન આવે, અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઇ ડીફેકટ થાય, તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશ નહી.

(ય) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો,

(૨) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુઅલનુ પાલન કર્યું ના હોય તો.

(લ) ઈલેકટ્રીકટ વાયરીંગ દિવાલોમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન કપક કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ/ ટાઈલ્સ દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકિજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફવાળા રહેશે નહીં.

(વ) ડ્રેનેજ લાઇન (ટોઈલેટ, બેઝીંગ) વીગેરેમાં અનાજના દાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજા રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(શ) ટોઈલેટ બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાનગી જોઇન્ટ(ફ્લોરમાં) ખુલી જશે તેના કારણે લીકિજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ (ડીશ ટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે તથા એર કન્ડીશન (એ.સી.) ના યુનીટના ફીટીગ્સ/નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકિજની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(ષ) બીજી તરવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી. જેવો કે તેના કોલમમાં ફરેફાર થયો હોય તો, મકાનના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે ટોઈલેટમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકિજ સીપેજ થાય તો આવું કોઈપણ કામ એક તરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એક તરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(૬.૯) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેશક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે,

(૭) <u>ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજુઆત :-</u>

(૭.૧) ખરીદનાર આ કરાર નીચે તમામ રકમ (વ્યાજ સહીત) નીયમીતપણે ચુકવી આપવશે.

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાની કે ખરીદનારે માત્ર કોર્મશીયલ હેતુ માટે આ મિલકત

વાપરવાની છે. તેઓ રહેણાંક, ધાર્મિક, ઔધોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૌક્ષણીક જેવા અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે તે જ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના કોમ્પલેક્ષમાં આવેલી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. કોમ્પલેક્ષની બહારની સાઈડે પ્રોજેકટના અન્ય માલીકોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭.૩) સદરહુ મિલકત વાપરવા માટે અને ઓક્યુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા લેખીત નોટીસ વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ ૧૫ (પંદર)માં સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેચાયેલા વરાડે પડતા હીસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મિલકતના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનીક વેરા (લોકલ ટેક્ષીસ) બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનીક સત્તા મંડળ (લોકલ ઓથોરીટ) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ વોટર ચાર્જીસ, વિમો, કોમન લાઇટસ, રીપેરીંગ અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઇ કર્મચારીનું પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેકટની જમીનનુ મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારુ જણાય તેવા તમામ ચુકવવા સારુ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે, જ્યાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી વહીવટ સંભાળે નહી ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ વેરાઓ, વિગેરેની વરાડે પડતા હીસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર વેચનાર તે રકમ ઉપરોકત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર દ્વારા ખરીદનારને કોઇ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહી.

(૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે, તેઓ સદરહુ મિલકતના સંપુર્ણ સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા રચનારા નિતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તેઓએ સ્કીમના નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાનું છે તેઓએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.

(૭.૫) ખરીદનારને જાણ છે કે, પ્રોજેક્ટમાંના અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વેયન્સ ડીડસ વિગેરે લેખો વેચનાર દ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો ઉપર પણ સદરહુ સ્કીમમાંની કોમન સુવીધાઓનો વાપર ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારુ હકકદાર બનશે અને તેઓનુ તેમાં વગર વહેચાયેલો હકક રહેશે સુચિત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ ફીની રકમ ચુકવ્યા પછીની ખરીદનાર વગર વહેચાયેલી કોમન સુવિધાઓનુ વાપર ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારુ હકકદાર બનશે તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપેલ છે.

(૭.૬) સદરહુ મિલકતનો કબ્જો સોપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની

(જરૂરી જણાય તો) મંજુરી મેળવ્યા સિવાય અને નિતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહી

(૭.૭) ખરીદાનાર તેમની મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે અવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૭.૮) ખરીદનારને મિલકતની જગ્યાનુ અને બાંધકામનો કબ્જો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને જાળવણી તેમને કબ્જો સોંપયો ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોઈ તેવી સ્થિતિમાં મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર ખરીદનાર જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાન પહોંચે તો તે તેની જવાબદારી માત્ર ખરીદનાર એકલાની જ રહેશે.

(૭.૯) ખરીદનાર સદરહુ મિલકતનો કોઈપણ ભોગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી ઉપરાંતમાં સ્કીમની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજ લોબી કોરીડોરમાં કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ ખરીદનાર કરશે નહીં તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલર કામ કરાવવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈ કરશે નહી. એર કન્ડીશનર નીચત કરી રાખેલ જગ્યામાં જ મુકશે,

(૭.૧૦) તેઓએ તમારી મિલકતનું તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમીત પણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વિમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતારી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે આવો વિમો આગ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે તેમજ દેવકૃત્ય જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વિજળી પડતી વિગેરેના કારણે થતાં જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે, જો મિલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુવાળાનો અન્યના જાનમાલનુ જો કોઈ નુકશાન થાય ત્યારે તેઓએ તેવા વિમામાંથી મળેલી રકમને નુકશાનની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તેઓએ બચાવવાની નથી.

(૭.૧૧) ખરીદનાર પોતાની મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાખશે- મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

(૭.૧૨) આ કરારની ચુકવણીની થતી તમામ લ્હેણી રકમો જયાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર દ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચાનારની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા

સિવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહી કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરી શકશે નહી.

(૭.૧૪) સરકારી અર્ધસરકારી લાગતા વળગતા સ્થાનીક સત્તાઅધિકાર ધ્વારા વખતો વખત ઘડાનાર બાયલોઝ બીલ્ડીંગ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અને બાયલોઝ નિરીક્ક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહું સ્કીમ અને સદરહું મિલકતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ અને મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા ઘડાનાર તમામ નિતિનિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો વધારો કે ફેરફાર વિગેરીની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહું સ્કીમમાંના સદરહું મિલકતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા લેવાયેલ તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ દસ્તાવેજની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ ખર્ચાઓ અને અન્ય લેણાઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

(૭.૧૪) સદરહુ મિલકત કે સ્કિમ કે તેના ભાગની કે પ્રોજેકટ લેન્ડની ચકાસણી કરવા કે જોવા સારુ વેચનાર કે તેમના સર્વેયર અને એજન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે મિલકતમાં પ્રવેશ કરવા સારુ ખરીદનાર મંજુરી આપશે.

(૭.૧૫) ખરીદનારને આ બાબતના બાનાખતના કરારના આધારે સદરહુ મિલકતમાં કોઈ લાગભાગ હકક, હિત કે હીસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી ખરીદનાર દ્વારા ફુલ એન્ડ ફાયનલ અવેજની રકમ (ઉપરોકત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહીત)ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાયનલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૬) આ સ્કીમમાં જે યુનિટોની મિલકત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માત્ર એક તરફવાળા છે અને તેઓ ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે તેવી અન્ય મિલકતોમાં બીજી તરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારને કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સુચિત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ સુવિધાઓ વાપરવા સારુ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૭.૧૭) આ બાનાખત કરારમાં સહી કરતી વખતે વેચાણ આપનારે એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ પ્લાન (ચેન્જ વેરીએશન/મોડીફીકેશનને આધીન) ખરીદનારને બતાવેલા છે. તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ પ્લાન ખરીદનારે બતાવેલા છે તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ પ્લાન ખરીદનારે સ્વીકારેલા છે તેવા એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ પ્લાન ફકત પ્રોવીજનલ છે. તથા તેમાં વેંચાણ આપનાર વખતો વખત સંપૂર્ણ ચર્ચા કરી ડેવલોપમેન્ટ કંન્ટ્રોલ, રેગ્યુલેશનની જરૂરીયાતો મુજબ અને અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટ કંન્ડીશન સહીતના કોઈપણ કારણસર ફેરફાર બદલાવ કરી શકશે તથા ખરીદનારને સદરહુ પ્રોજેકટ અંગેનું બ્રોસર આપવામાં આવેલું છે. તે બ્રોસર ફકત ઉદાહરણના હેતુ માટે છે અને તે કોઈ લીગલ ડોક્યુમેન્ટ નથી તેમાં દર્શાવેલી

ઈમેજ કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રજુઆત/પ્રતિકૃતિ છે અને તે ભુલ અને મંતવ્યોને આધીન છે તે બ્રોસરમાં દર્શાવેલા ફર્નીચર અને ફીક્સ્યર્સ ફક્ત ઉદાહરણ માટે છે અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડક્ટનો હીસ્સો નથી. સાઈટ ઉપરના એક્ચ્યુલ કન્સ્ટ્રક્શનના કે પ્રોજેક્ટની એમેન્ટીઝમાં સ્પેશીફીકેશનમાં સદરહુ પ્રોજેક્ટના એન્જીનીયર કે આર્કીટેક ધ્વારા સુચવ્ય મુજબની ફેરબદલ કરવા સારૂનો હક્ક વેચનાર તેમની પાસે અનામત રાખે છે. વેચાણ આપનાર વખતો વખત પુરેપુરી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. વાપરવા માટે જરૂરીયાત મુજબ એપ્રુવ્ડ લે-આઉટ પ્લાનમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરબદલ સુધારો અને અથવા વેરીએશન કરવા સારૂ હક્કદાર રહેશે તેમજ ખરીદનાર તેમની ઈરીવોકેબલ સંમતી આપે છે ખરીદનાર સદરહુ પ્રોજેક્ટના લે-આઉટ પ્લાનમાં કોઈપણ ફેરબદલ સુધારા પરિવર્તન (વેરીએશન) ને નિરિક્ષણ (ચકાસણી) કે તેની માંગણી કરવાના હક્કદારને છોડી દે છે જો કે આવા લે-આઉટ પ્લાનના ફેરફારની સદરહુ મિલકતને પ્રતિકુળ અસર થશે નહી.

(૭.૧૮) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ ડેવલોપેમન્ટ થવાનું હોય તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી. અને સદરહુ પ્રોજેક્ટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથ સહકાર આપશે.

(૭.૧૯) સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન સદરહુ મિલકત કિંમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલોપ કરવાની સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ મંજુરીઓ, બ્રોસર, લે-આઉટ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે.

(૭.૨૦) વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી તે અગાઉ વખતો વખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીગને લગતા ચાર્જીસ ગટર કે પાણી વેરો કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે આણંદ નગર પાલીકા - આણંદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓર્થોરીટી - સરકારી વેરાઓ ચાર્જીસ વિગેરે ભરવાના થાય તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૧) સદરહું મિલકતના બુકીંગ/બાનાખત કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલકતના હાલના ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર, આણંદ નગરપાલિકા-આણંદ અબન ડેવલોપમેન્ટ ઓર્થોરીટી અને અગર સ્થાનીક સત્તા મંડળને ચુકવવાના તથા ચાર્જીસ વેરાઓ જેવા કે પ્રોપ્રટી કે મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ ખરીદનારના શીરે રહેશે અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારને ભરવાની રહેશે.

(૭.૨૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીનમાં રહેણાંક મકાનો બનાવવા માટે જે બાંધકામની પરવાનગી અવકુડા ધ્વારા આપવામાં આવી છે. તેમાં દર્શાવેલ રસ્તાનો માલીક હક્ક તથા ઉપયોગ આજુબાજુના સર્વે નંબરોમાં જવા આવવા વાહનો વિગેરે લાવવા લઈ જવા તથા પરવાનગીઓ મેળવવા દેવ ડેવલોપર્સ કાયમી હક્કથી વાપર ઉપભોગ ઉપયોગ કરી શકશે. તેમાં તમો વેચાણ રાખનારાઓએ કોઈપણ જાતનુ વાંધો કે વિરોધ કરવાનો નથી. સદરહુ

રસ્તો તમો વેચાણ રાખનારાઓએ અન્ય યુનિટના માલીકો સાથે સહીયારી રીતે ફક્ત ખુલ્લો વાપર ઉપયોગ કરી શકશો.

(૮) બંધનકર્તા અસરો :

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજી તરફ્વાળા ધ્વારા એક તરફ્વાળાને થયેથી અને દિન ૧૫ (પંદર) માં ખરીદનાર તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે. અને તે લેખની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરવાની છે. આ લેખની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંને પક્ષકારોને બંધનકતી થશે પરંતુ જો આ લેખમાં બીજી તરફ્વાળા દવારા દિન ૧૫ (પંદર) માં સહીઓ કરવા માટે બોલાવાના છે. તેમ છતાં જો કોઇ બીજી તરફ્વાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજી તરફ્વાળાએ ચુકવેલી બુકીગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા.૨૫,૦૦૦/- પુરા કાપીને બાકીની રકમ એક તરફ્વાળાએ બીજી તરફ્વાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજી તરફ્વાળાનું યુનિટ બુકીગ રદ કરવાનું છે.

(૯) સંપૂર્ણ કરાર:-

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમાં જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષ્ચરર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર ગણાશે, અને સંપુર્ણ કરાર સદરહુ મિલકતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખીક રામજુતીઓ અન્ય કોઇપણ કરારો એલોટમેન્ટ લેટર પત્ર વ્યવહાર કરતાપણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :-

સદરહુ બાનાખત / લેખમાં જો કોઇપણ જાતનો ફેરફાર સુધારો કરવાનો થાય તો તે બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી કરવાનો છે.

(૧૧) આ બાનાખત લેખમાં જણાવેલ તમામ શરતો (પ્રોવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતો વખતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે

સદરહું બાનાખત લેખમાં જણાવેલ તમામ શરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપ્લબ્ધ થતા હક્કો સદર મિલકત ખરીદનાર તથા તેમના વખતો વખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાબત બંને પક્ષકારો કબુલ મંજુર રાખે છે,

(૧૨) વિભાજન :

ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો રેગ્યુલેશનનો હેઠળ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઇપણ જોગવાઇને શરતને રદબાતલ અગર બીનઅમલી ગણવામાં આવે તે સમયે સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી જોગવાઇને/શરતને કરાર સાથે સુસંગત નથી તેમ ગણવાની છે. અને તેવા

કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો / રેગ્યુલેશનો મુજબ રદબાતલ અને બીનઅમલી ગણેલી જોગવાઇને શરતને આ કરાર પુરતી સુધારેલી કાઢી નાંખેલી/ચેકી નાંખેલી કેન્સલ કરેલી ગણવાની છે. અને રહેશે. ત્યારબાદ બાકીની જોગવાઈઓ શરતોને આધીન આ કરાર નોંધાયેલો ગણવામાં આવશે.

(૧૩) નોટીસ :-

એક તરફવાળાએ તથા બીજા તરફવાળાએ પરસ્પર એક બીજાને કોઈપણ પત્ર કે નોટીસ રજીસ્ટ્રર પોસ્ટથી મોકલવાની હોય તો તેમનુ પત્ર વ્યવહારનું સરનામુ નીચે મુજબ રહેશે.

બીજી તરફવાળા :- વેચાણ રાખનારનું નામ સરનામુ - અને કોન્ટેકટ નંબર
નામ :-
સરનામું :-
મોબાઈલ નંબર :-
ઈમેલ આઈ.ડી. નંબર :-
એક તરફવાળા - **નામ સરનામુ - અને કોન્ટેકટ નંબર**
નામ :-
સરનામું :-
મોબાઈલ નંબર :-
ઈમેલ આઈ.ડી. નંબર :-

(૧૪) સંયુકત ખરીદનાર :

સદરહુ સ્કીમમાં મિલકત ખરીદનાર સંયુકત નામે મિલકત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલકત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા - વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્ર વ્યવહાર વિગેરે ખરીદનારનું લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલું હશે તેની સાથે એક તરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) સ્થાનિક કાયદો :

સદરહુ કરારમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રર્વતમાન કાયદા મુજબ કરવાનું રહેશે. આ કરાર આણંદની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ જે લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, અન્ય ભરવાના થતાં સરકારી વેરા, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વિસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, સર્વિસ, જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજી તરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઇ

પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત લેખ રદ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપયોગ તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાના છે,

(૧૭) પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ અને આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ મંડળ (અવકુડા) ને મોકલવાની રહેશે.

(૧૮) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટરની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ...2258.78... ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનમાં જણાવ્યા મુજબ જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ત્ર્યજઈ) ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષની અપેક્ષને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈસેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને 2873.93 ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનો આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 2873.93 ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલા સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ અપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૧૯) સહીયારા વિસ્તારની માલીકી અને વહીવટ સદરહુ પ્રોજેકટના કોમન પાર્કીંગ એરીયા તથા ટેરેસના તમામ હકકો જે તે સોસાયટીના મેમ્બરોના રહેશે તેમજ સદરહુ સોસાયટીના કોમન એરીયાના નામે કરી આપીશું. બી.યુ. મેળવ્યા પછી બજઈ વધારાની ઈં અને ટેરેસના હકક સોસાયટીના રહેશે અને એના ઉપર પ્રમોટરનો કોઇ હકક રહેશે નહી.

(૨૦) પરીવર્તન ક્ષમતા (જયધ્યફિબશહશુ)

આ સમજુતીની કોઇ જોગવાઇ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાચદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બીન અમલ પાત્ર કરવાનું નકકી કરવામાં આવે તો સમજુતીની આવી જોગવાઈઓ આ સમજુતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તો હેઠળ કરેલા નિયમ અને વિનીયમો અથવા યથાપ્રસંગે લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે (જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સધારેલ અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને) આ સમજૂતીની બાકીની જોગવાઈઓ આ સમજુતી કરવાના સમયે જે રસ્તે લાગુ પડતી હોઇ તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રર્વતમાન રહેશે.

એનેક્ષ્ચર-એ

(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ, **આણંદ,** મોજે ગામ **વલ્લભ વિદ્યાનાગર વલ્લભ વિદ્યાનગાર, તા.જી.આણંદના સીટી સર્વે નં.૧૧૪૯, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૨૫૪.૮૮ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીલાયક થયેલી જમીનના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : આવેલ છે.
પશ્ચિમે: આવેલ છે.
ઉત્તરે : આવેલ છે.
દક્ષિણે : આવેલ છે.

પરિશીષ્ટ-૨ (વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદના મોજે ગામ **વલ્લભ વિદ્યાનાગર વલ્લભ વિદ્યાનગાર, તા.જી.આણંદના સીટી સર્વે નં.૧૧૪૯, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૨૫૪.૮૮ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીલાયક થયેલી જમીનમાં આવેલા **"વ્રજ પ્રાઈમ"** પ્રોજેકટમાં આવેલ **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનો દુકાન/હોલ નંબર: ....** નુ બાંધકામનુ **કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.** તથા **"વ્રજ પ્રાઈમ"** પ્રોજેકટની જમીન વગર વહેંચાયેલની જમીન **.................. ચો.મી.** જમીન વાળી મિલ્કત. તે રીતની મિલકત સદરહુ દુકાન/ફ્લેટવાળી મિલકતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન/હોલ નં. વાળી મિલ્કત

બાંધકામનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ (**.............. ચો.મી.માં)**

મિલકત દુકાન/હોલ નં............................. ના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- આવેલ છે.
પશ્ચિમે:- આવેલ છે.
ઉત્તરે :- આવેલ છે.
દક્ષિણે :- આવેલ છે.
નીચે :- આવેલ છે.
ઉપર :- આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૩

(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનું વર્ણન)

(1) Lift
(2) Stair Case
(3) Parking
(4) Light Facility in Common Area
(5) Water Supply of all Units by Society's Owner Bore
(6) Rain Water Harwasting

"એનેક્ષ્ચર-એ"

"ડેવલોમેન્ટ પરમીશન 'એનેક્ષ્ચર બી'

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ "એનેક્ષ્ચર-સી

ફ્લોર પ્લાન "એનેક્ષ્ચર ડી"

પ્રોજેકટનું ફીટ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

એ રીતેનો ઉપરો મુજબનો આ વેચાણ બાનાખત આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, હકક, હોશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં, કોઇના કોઇપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, આણંદ મુકામે કરેલું છે. જે અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના અને વખતો વખત ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકતારૂં છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ...... માહે .... સને .... ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે

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

....

વ્રજધામ ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
કલ્પેશકુમાર ભગુભાઇ પટેલપોતે જાતે તથા
સુનીલકુમાર રસીકલાલ શાહના કુલમુખત્યાર તરીકે

....

....