# બાનાખત

**એકતરફવાળા : આકાર રીયાલીટીના પ્રો.પા.**
**વેચાણ આપનાર : રીતેશકુમાર બાબાભાઈ પટેલ,** ઉ.વ.આ. ૪૦, ધંધો. વેપાર, રહેવાસી મુ.પો. આણંદ, ઠે. ૧૦, અમીધરા, વિવેકાનંદ કોલોની, ગ્રીડ ચોકડી નજીક, તા.જી. આણંદના...
Aadhaar No: 5579 1499 8249
PAN No: BMSPP 5590 C
Mo. No. 97277 51325

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "અમો", "એકતરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ આપનાર" તથા વેચાણ આપનારના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

**બીજીતરફવાળા :- ...............................**
**વેચાણ રાખનાર :** ઉ.વ.આ. ...., ધંધો. ....., રહેવાસી મુ.પો. ................. ઠે. ............ તા............. જી. ...........
Aadhaar No:
PAN No:
Mo. No:

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા "તમો", "બીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર" એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

**જત**

**(એ)** જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ **બાકરોલ,** તા.જી. આણંદની સીમના **રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૭૧/૭/પૈકી ૪, (સબ પ્લોટ નંબરઃ ૪)** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **હેક.૦–૦૬–૧૧** આરે એટલે કે **૬૧૧.૦૦ ચોરસમીટર** જેમાં ડી.પી. રોડની ૨૫.૦૦ ચો.મી. કતાપ જતાં બાકી રહેતું ચોખ્ખું ક્ષેત્રફળ ૫૮૬.૦૦ ચોરસમીટર વાળી બીનખેતીલાયક જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રોજેકટ જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનું પુરેપુરુ વર્ણન પરિશિષ્ટ –૧ માં કરવામાં આવેલી છે.

**(બી) રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૭૧/૭/પૈકી ૪, (સબ પ્લોટ નંબરઃ ૪)** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **હેક.૦–૦૬–૧૧** આરે એટલે કે **૬૧૧.૦૦ ચોરસમીટર**ના ક્ષેત્રફળની જમીન અમો વેચાણ આપાનરે એટલે કે એકતરફવાળાએ તેના માલિક સોમાભાઈ કાશીભાઈ પટેલનાઓ પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નંબરઃ ૦૧૯૩૯ તારીખઃ ૦૨/૧૧/૨૦૨૦ રોજથી વેચાણ રાખેલ ત્યારથી માલિક છીએ.

(સી) **રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૭૧/૭/પૈકી ૪, (સબ પ્લોટ નંબરઃ ૪)** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **હેક.૦–૦૬–૧૧** આરે એટલે કે **૬૧૧.૦૦ ચોરસમીટર** જેમાં ડી.પી. રોડની ૨૫.૦૦ ચો.મી. કતાપ જતાં બાકી રહેતું ચોખ્ખું ક્ષેત્રફળ ૫૮૬.૦૦ ચોરસમીટર જમીનમાં રીવાઈઝડ પરવાનગી મે.જીલ્લા કલેકટર સાહેબશ્રી આણંદના હૂકમ નંબરઃ જમન–૧/ વશી/ ૨૫૭૯ થી ૨૫૮૮ હૂકમ નંબરઃ ૧૯૩/૧૫/૦૪/૦૧૫/૨૦૨૦ તારીખઃ ૦૭–૦૯/૦૩/૨૦૨૦ થી આપેલ છે.

**(ડી) રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૭૧/૭/પૈકી ૪, (સબ પ્લોટ નંબરઃ ૪)** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **હેક.૦–૦૬–૧૧** આરે એટલે કે **૬૧૧.૦૦ ચોરસમીટર** જેમાં ડી.પી. રોડની ૨૫.૦૦ ચો.મી. કતાપ જતાં બાકી રહેતું ચોખ્ખું ક્ષેત્રફળ ૫૮૬.૦૦ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમા રીવાઈઝ લે–આઉટ અને બાંધકામની આણંદ–વલ્લભ વિદ્યાનગર–કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, (અવકુડા) કચેરીની પરવાનગી નંબરઃ અવકુડા/રી.લે.આઉટ/વિ.પ./ વશી/૧૦૨ તારીખઃ ૨૯/૦૧/૨૦૨૦ થી આપવામાં આવેલ છે.

**(ઈ)** સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા **"આકૃતિ બીઝનેશ હબ"** ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેકટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેકટમાં **"આકૃતિ બીઝનેશ હબ"** સ્કીમમાં કુલ **૩૪ યુનીટોનું** બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–એ"** થી જોડેલી છે.

**(એફ)** સદરહુ **"આકૃતિ બીઝનેશ હબ"** પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એકટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ **તારીખઃ ............ ના રોજના નોંધણી નંબરઃ ................** થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–બી"** થી જોડેલી છે.

**(જી)** આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ **"આકૃતિ બીઝનેશ હબ"** સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તે

**''આકૃતિ બીઝનેશ હબ''** પ્રોજેકટમાં આવેલ .......... **ફલોરની ઓફિસ/દુકાન નંબરઃ ...........** ની આશરે ............. **ચોરસમીટર**ના ક્ષેત્રફળનું બાંધકામ તથા તેના હિસ્સે આવતી આખી જમીન પૈકી **''આકૃતિ બીઝનેશ હબ''** પ્રોજેકટની જમીનમાં આવેલા વગર વહેંચાયેલી આશરે .......... **ચોરસમીટર** જમીન, તે રીતેની મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ આ બાનાખત અમો તમોને કરી આપીએ છીએ. ઉપર વર્ણવેલી ફલેટની મિલ્કતને હવે પછી આ બાનાખતમાં ''સદરહુ મિલ્કત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન ''પરિશિષ્ટ–૨'' માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ ફલેટની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા {રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ} તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

---

બાંધકામનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ .......... **ચોરસમીટર**
બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા ............ **ચોરસમીટર**

---

......... ફલોરની ઓફિસ/દુકાન નંબરઃ .............

---

**(એચ)** આ બાનાખતની નોંધણી કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજુરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ **''આકૃતિ બીઝનેશ હબ''** પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

**(આઈ)** સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કત ખરીદવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો

બાદ સદરહુ ફલેટની મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનુ નકકી કરેલું છે, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ, અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજુતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

## શરતો અને સમજુતીઓ

**(૧) બાનાખતની શરતો–સમજુતીઓનુ વિગતવાર વર્ણન :–**
આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નકકી થયેલી શરતો અને સમજુતીઓનુ વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલુ અને સમજેલુ છે. અને તેમા તેઓ સંમતી આપે છે.
**(૨) યુનીટના વેચાણ અવેજની વિગત :–**

**(૨.૧) "આકૃતિ બીઝનેશ હબ"** પ્રોજેકટમાં આવેલ ........ **ફલોરની દુકાન/ઓફિસ નંબરઃ** .............. નું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ............. **ચોરસમીટર** તથા **"આકૃતિ બીઝનેશ હબ"** પ્રોજેકટવાળી જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી આશરે .............. **ચોરસમીટર** જમીન, તે રીતેની મિલ્કત (જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ મિલ્કત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું વેચાણ રાખનારે નકકી કરેલુ છે. આ **"આકૃતિ બીઝનેશ હબ"** સ્કીમનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલુ છે. આ યુનીટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના ફલોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી "એનેક્ષ્ચર–સી" થી બતાવેલ છે.

**(૨.૨)** આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ–ર માં વર્ણવેલી મિલ્કતની કિંમત કુલ **₹............/– અંકે રૂપિયા ................ પુરા** નકકી કરેલી છે. તથા વેચાણ રાખનારે તે કિંમતે અમારી પાસેથી તે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલુ છે. જે વેચાણ કિંમત બંને પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર છે. આ કિંમતમાં ઓફિસ/દુકાનનો કારપેટ એરીયાની મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી હકકોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ સ્કીમની

કોમન એરીયા તથા સવલતોનુ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ–૩"** માં કરવામાં આવેલુ છે.

**(૨.૩)** આ બાનાખતના બાનામાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ₹............./– અંકે રૂપિયા............. પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

———————————————————————————————

| | |
|---|---|
| ₹............./– | અંકે રૂપિયા .................. પૂરાનો ચેક નંબરઃ ........... તારીખઃ ............ શાખાનો મળેલ છે. |

———————————————————————————————

સદર મિલકતની નીચે જણાવ્યા મુજબ અવેજ ચુકવવાનો છે.

૧. બુકિંગ વખતે ૧૦% લેખે જે રકમ રૂા. ................../– અંકે રૂપિયા .............ચુકવેલા છે.

૨. બાનાખતના કરાર કરતી વખતે રૂા. .........../– અંકે રૂપિયા ....... ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

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

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

૫. ત્યાબાદ યુનિટના ચણતર થયેથી વખતે રૂા. .........../– અંકે રૂપિયા ....... ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૬. ત્યાબાદ યુનિટના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ, પેસેજ વિગરે કામ પૂર્ણ થયેથી રૂા. .........../– અંકે રૂપિયા ....... ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૭. ત્યાબાદ યુનિટના અંદરના ભાગમાં પાઈપ ફીટીંગ/ પ્લમ્બીંગ કામ પૂર્ણ થયેથી વખતે રૂા. .........../– અંકે રૂપિયા ....... ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૮. ત્યાબાદ યુનિટના ઈલેકટ્રીકના કામનું વાયરીંગ, પંમ્પ ફીટીંગ, લીફટ ફીટીંગ વિગેરે કામ પૂર્ણ થયેથી વખતે રૂા. .........../– અંકે રૂપિયા ....... ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૯. ત્યારબાદ બાકી રહેતી રકમ રૂા............./– અંકે રૂપિયા .......... પૂરા યુનિટના પઝેશન/ એલોટમેન્ટ સર્ટીફીકેટ તથા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આપીને મેળવવાની છે.

એ રીતે કુલ રૂા.............../– અંકે રૂપિયા .................. પુરા તમોએ અમોને ઉપરોકત વિગતે ચુકવેલા છે, જે અમો એકતરફવાળાને મળેલ છે અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ તથા તેની ચુકવણીની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

**(૨.૪)** સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવવાની છે. આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે.

| રકમ | ચૂકવણીની તારીખ |
| --- | --- |
| રૂા............./– | .... માસ સુધીમાં |

**કુલ રૂા.............../– અંકે રૂપિયા ........... પૂરા...**

વેચાણ આપનારની સહી    તારીખઃ ૨૮/૦૧/૨૦૨૦    વેચાણ રાખનારની સહી

**(૨.૫)** વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દવારા વખતોવખતો જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યા સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ ટેક્ષ જેવા કે સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર ધ્વારા માંગણી થયેથી દિન–૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

**(૨.૬)** સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નકકી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દવારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દવારા એડીશનલ ફીક્ષ્ચરર્સ/ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ષ્ચર્સ/ ફેસેલીટીમાં સિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા દવારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેર એકતરફવાળાને/લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફીકેશન/ ઓર્ડર/રેગ્લુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાળાએ તેની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની છે.

**(૨.૭)** સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તાઓમાં સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એકતરફવાળા દવારા બીજીતરફવાળાને ઈન્ટીમેશન/ નોટીસ આપ્યેથી દિન–૭ (સાત) માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

**(૨.૮)** બીજીતરફવાળા આથી સંમતી આપે છે કે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ બાનાખતના 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 બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

**(૨.૯)** આ બાનાખતના કરાર અન્વયે બીજીતરફવાળા દવારા ચુકવાયેલી કોઈપણ રકમ એકતરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી.

**(૨.૧૦)** સદરહુ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરેની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા બીજીતફરવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

**(૨.૧૧)** સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયામાં ત્રણ– ૩% સુધી જો કોઈ ફેરફાર હશે તો તેમા બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે, તો બીજીતરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર ૭.૫૦% વ્યાજ સહીત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

**(૩) વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :–**

**(૩.૧)** સદરહુ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના કોમન એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતફરવાળા ધ્વારા **"આકૃતિ બીઝનેશ હબ ઓનર્સ એસોસીએશન"** ની રચના કરવામાં આવેલી છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં **"મેનેજમેન્ટ બોડી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે). જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનુ છે. તેવી સંસ્થા ધ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા

અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનુ તથા તેના બાયલોઝનુ તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે. મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે,

**(૩.૨)** બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે અને રહેશે.

| ક્રમ | રકમ(રૂપીયા) | ઉદેશ |
|---|---|---|
| (૧) | રૂા......................./– | મેનેજમેન્ટ બોડી પાસેથી જરૂરી શેર ખરીદવા સારૂ. |
| (૨) | રૂા......................./– | મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ પેટે. |
| (૩) | રૂા......................./– | ..... મહીનાની એડવાન્સ રકમ ચાલુ મહીનાના મેન્ટેનેન્સની રકમ. |
| કુલ | રૂા......................./– | |

**(૩.૩)** આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો એકતરફવાળા દવારા/મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા જો કોઈપણ વધારાની રકમની માંગણી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા અગાઉ બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તે સામે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

**(૩.૪)** સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ આગાઉ આ શરત–૩ માં જણાવેલી તથા ઉપર જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ એકતરફવાળા દવારા જાણ થયેથી/નોટીસ આપ્યેથી દિન–૭ (સાત) માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

**(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :–**

**(૪.૧)** સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૨૪ ના રોજ સુધીમાં એકતરફવાળાએ લાવી આપવાની છે અને રહેશે.

**(૪.૨)** જો એકતરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમાં વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા, કારીગરો અને મજુરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ દવારા કરાયેલા હુકમો, રાજય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર દવારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં સુધારા–વધારા, સીવીલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ દવારા હુકમ કરવામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનુ બાંધકામ સમયસર પુરૂ થઈ શકેલુ ના હોય અને એકતરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહી તો તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનુ કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હકકદાર નથી અને તેવો હકક તેઓ આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

**(૪.૩)** સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. બીજીતરફવાળાને તેની જાણ થયેથી/નોટીસ મળ્યેથી દિન–૭(સાત)માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જીસ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

**(૪.૪)** સદરહુ મિલ્કત વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે તેની જાણ એકતરફવાળા દવારા બીજીતરફવાળાને કરાયેથી/થયેથી દિન–૧૫ (પંદર)માં એકતરફવાળાના એડવોકટ દવારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ પ્રોજેકટની

બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ મિલ્કતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, વરાડે પડતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલ્કત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં બીજીતરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

**(૪.૫)** સદરહુ મિલ્કતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નકકી થાય તો તેવી શરતોનુ બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

**(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ :–**

**(૫.૧)** સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૨૪ ના રોજ સુધીમાં એકતરફવાળાએ મેળવી આપવાની છે. પરંતુ જો શરત–૪.૨ માં જણાવેલ સંજોગો સિવાય બી. યુ. પરમીશન મેળવવામાં વીલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય માટે બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર ૭.૫૦% સુધીનુ વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનુ છે અને રહેશે.

**(૫.૨)** સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન મેળવવામાં એકતરફવાળા દવારા વિલંબ થાય (શરત–૪.૨ માં જણાવેલા સંજોગો શિવાય) અને બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કત ખરીદવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ્દ કરાવી શકશે. અને આ બાનાખત રદ્દ થયેથી બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી તમામ રકમ ઉપર ૭.૫૦% વ્યાજ સહીત એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપશે. પરંતુ અન્ય કોઈ સંજોગોમાં/કારણસર બીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ્દ કરાવી શકશે નહી/હકકદાર રહેશે નહી.

**(૫.૩)** સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વીલંબીત સમયે માટે

૭.૫૦% લેખે વ્યાજની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે. અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ બીજીતરફવાળા ના ચુકવે તો તેઓ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મેળવી શકશે નહી.

**(૫.૪)** જો બીજીતરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્ષ સહીતની) ચુકવવામાં ૨(બે) માસથી વધારાનો વીલંબ કરશે તો શરત–૫.૩ માં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પુર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખત એકતરફી રીતે રદ્દ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરતા આગાઉ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને તે રદ્દ કરવા સારૂ દિન–૧૫(પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે. ઉપરોકત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહી તો એકતરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરી શકશે અને તેવો રદ્દીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ)ના ૫૦% ની રકમ એકતરફવાળા કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ્દ થયેથી બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહી. અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એકતરફવાળા તેમનુ દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

**(૫.૫)** વધુમાં સદર એપાર્ટમેન્ટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ ટેલીફોનીક ધ્વારા અગર મૌખિક કે લેખિતમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર સદર એપાર્ટમેન્ટની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલિકો પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નકકી કરેલ રકમ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જયાં સુધી સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે.

**(૬) અમો એકતરફવાળા આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,**

**(૬.૧)** એકતરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી પ્રોજેકટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

**(૬.૨)** પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહી કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરી શકશે નહી.

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી, અને જો આવો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો દુકાન/ઓફિસ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

**(૬.૩)** અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

**(૬.૪)** અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

**(૬.૫)** સદરહુ યુનીટની મિલ્કતની બી. યુ. પરમીશન/વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો,

એજયુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો એકતરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

**(૬.૬)** સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી.

**(૬.૭)** એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના **"એનેક્ષ્ચર–ડી"** દર્શાવ્યા મુજબનું ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગરે આપવામાં આવશે.

**(૬.૮) એલોટીને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું હોય તે મકાન/શોપમાં કોઈ માળખાગત ખામી સ્ટ્રકચરલ (ડિફેકટ) અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શકય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચૂકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.**

(એ) જો આવી ખામીનુ કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનુ હોય.

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

(સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દવારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

(ડી) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહીત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરેન્ટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારીનો પીરીયડ પૂરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેરેન્ટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને જો તે રીન્યુ કરાવવા અંગેના કોઈ કરાર ખરીદનારે/મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા કરવામાં ન આવે, અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઈ ડીફેકટ થાય, તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત–૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(જી) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/ દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/ દિવાલો/ પ્લમ્બીંગ પાઈપ (ટોઈલેટ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્લીંગ એસેસરીઝમાં

ચેન્જ કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદરી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (ટોઈલેટ) વીગેરેમાં અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(આઈ) ટોઈલેટમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ(ફ્લોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ(ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે તથા એરકન્ડીશન (એ. સી.) ના યુનીટના ફીટીંગ્સ/નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(જે) બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે ટોઈલેટમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનુ લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

**(૬.૯)** આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

**૭. ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજુઆત :–**

**(૭.૧)** ખરીદનાર આ કરાર નીચે તમામ રકમ (વ્યાજ સહીત) નિયમિતપણે ચુકવી આપશે.

**(૭.૨)** ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર કોમર્શિયલના હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ રહેણાંક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના કોમ્પલેક્ષમાં આવેલી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. કોમ્પલેક્ષની બહારની સાઈડે પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

**(૭.૩)** સદરહુ મિલ્કત વાપરવા માટે અને ઓકયુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ–૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેકસીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તામંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઈટસ, રીપેરીંગ, અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટની જમીનનુ મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. જયાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી વહીવટ સંભાળે નહીં, ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના ખર્ચાઓ, વેરાઓ, વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર, વેચનાર તે રકમ ઉપરોકત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર ધ્વારા ખરીદનારને કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

**(૭.૪)** ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલ્કતના સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સ્કીમના નીતિ નિયમોનુ પાલન કરવાનું છે. તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનુ નથી.

**(૭.૫)** ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજેકટમાંના અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો વેચનાર ધ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો પણ સદરહુ સ્કીમમાંની કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે અને તેઓનો તેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક રહેશે. સૂચીત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ફીની રકમ ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.

**(૭.૬)** સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો )મંજુરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.

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

**(૭.૮)** ખરીદનારને મિલ્કતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતીમાં હોય, તેવી સ્થિતીમાં તે મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર ખરીદનાર જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર ખરીદનારની એકલાની જ રહેશે.

**(૭.૯)** ખરીદનાર સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમા સ્કીમની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમા કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ ખરીદનાર કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

**(૭.૧૦)** તમોએ તમારી મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યના જાનમાલનુ જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

**(૭.૧૧)** ખરીદનાર પોતાના મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

**(૭.૧૨)** આ કરાર હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લ્હેણી રકમો જયાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા સિવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં, કે ટ્રાન્સફર, કે એસાઈન કરી શકશે નહીં.

**(૭.૧૩)** સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ સ્કીમ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લ્હેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

**(૭.૧૪)** સદરહુ મિલ્કત કે સ્કીમ કે તેના ભાગની કે પ્રોજેકટ લેન્ડની ચકાસણી કરવા કે જોવા સારૂ વેચનાર અને તેમના સર્વેયર અને એજન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે મિલ્કતમાં પ્રવેશ કરવા સારૂ ખરીદનાર મંજુરી આપશે.

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

**(૭.૧૬)** આ સ્કીમમા જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

**(૭.૧૭)** આ બાનાખતના કરારમાં સહી કરતી વખતે વેચાણ આપનારે એપ્રુવ્ડ લે–આઉટ/પ્લાન (ચેન્જ/વેરીએશન/મોડીફીકેશનને આધીન) ખરીદનારને બતાવેલા છે તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે–આઉટ/પ્લાન ખરીદનારે સ્વીકારેલા છે. તેવા એપ્રુવ્ડ લે–આઉટ/પ્લાન ફકત પ્રોવીઝનલ છે તથા તેમાં વેચાણ આપનાર વખતોવખત સંપુર્ણ ચર્ચા કરીને ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સની જરૂરીયાતોને મુજબ અને/અથવા માર્કેટ ડીમાન્ડ અને માર્કેટની કંડીશન્સ સહીતના કોઈપણ કારણસર ફેરફાર, બદલાવ કરી શકશે. તથા ખરીદનારને સદરહુ પ્રોજેકટ અંગેનુ બ્રોશર આપવામાં આપવામાં આવેલુ છે. તે બ્રોશર ફકત ઉદાહરણના હેતુ માટે છે અને તે કોઈ લીગલ ડોકયુમેન્ટ નથી. તેમાં દર્શાવેલી ઈમેજ કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રજુઆત/પ્રતિકૃતિ છે અને તે ભૂલ અને મંતવ્યોને આધીન છે. તે બ્રોશરમાં દર્શાવેલા ફર્નીચર અને ફીકસ્ચર્સ ફકત ઉદાહરણ માટે છે અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડકટનો હિસ્સો નથી. સાઈટ ઉપરના એકચ્યુલ કન્સ્ટ્રકશનમાં કે પ્રોજેકટની એમેન્ટીઝમાં કે સ્પેશીફીકેશનમાં સદરહુ પ્રોજેકટના એન્જીનીયર કે આર્કીટેકટ ધ્વારા સૂચવ્યા મુજબની ફેરબદલ કરવા સારૂનો હકક વેચનાર તેમની પાસે અનામત રાખે છે. વેચાણ આપનાર વખતોવખત પુરેપુરી ઉપલબ્ધ એફ. એસ.આઈ. વાપરવા માટે જરૂરીયાત મુજબ એપ્રુવ્ડ લે–આઉટમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરબદલ/સુધારા અને/અથવા વેરીએશન કરવા સારૂ હકકદાર રહેશે, તેમાં ખરીદનાર તેમની ઈરીવોકેબલ સંમતી આપે છે. ખરીદનાર સદરહુ પ્રોજેકટના લેઆઉટ/પ્લાનમાં કોઈપણ ફેરબદલ/સુધારા/પરિવર્તન(વેરીએશન) ને નિરીક્ષણ (ચકાસણી) કે તેની માંગણી કરવાના હકકદારને છોડી દે છે. જો કે આવા લે–આઉટ/પ્લાનના ફેરફારથી સદરહુ મિલકતને પ્રતિકુળ અસર થશે નહીં.

**(૭.૧૮)** સદરહુ પ્રોજેકટમાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ડેવલપમેન્ટ થવાનુ હોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં અને સદરહુ પ્રોજેકટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથ સહકાર આપશે.

**(૭.૧૯)** સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન, સદરહુ મિલકત, કિંમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલપ કરવાની સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ, મંજુરીઓ,

બ્રોશર્સ, લે–આઉટ, પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે.

**(૭.૨૦)** વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે આગાઉ વખતોવખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગતા ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી વેરો, કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, કે આણંદ નગરપાલીક/આણંદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી/ સરકારી વેરાઓ/ચાર્જીસ, વિગેરે ભરવાના થાય, તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

**(૭.૨૧)** સદરહુ મિલકતના બુકીંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલ્કતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજય સરકાર, આણંદ નગરપાલીકા, આણંદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી, અને/અગર સ્થાનિક સત્તામંડળને ચુકવવાના થતા ચાર્જીસ/વેરાઓ જેવા કે પ્રોપર્ટી/મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, જીએસટી, વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ ખરીદનારને શીરે રહેશે અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે.

**(૭.૨૨)** સદરહુ પ્રોજેકટ જમીનમાં કોમર્શિયલ કોમ્પ્લેક્ષ બનાવવા માટે જે બાંધકામની પરવાનગી અવકુડા દવારા આપવામાં આવી છે. તેમાં દર્શાવેલ રસ્તાનો માલીકી હકક તથા ઉપયોગ આજુબાજુના સર્વે નંબરોમાં જવા આવવા વાહનો વિગેરે લાવવા લઈ જવા તથા પરવાનગીઓ મેળવવા આકાર રીયાલીટી કાયમી હકકથી વાપર ઉપભોગ ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં તમો વેચાણ રાખનારાઓએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે વિરોધ કરવાનો નથી. સદરહુ રસ્તો તમો વેચાણ રાખનારાઓએ અન્ય યુનિટના માલીકો સાથે સહીયારી રીતે ફકત ખુલ્લો વાપર ઉપયોગ કરી શકશો.

**(૮) બંધનકર્તા અસરો :–**

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા દવારા એકતરફવાળાને થયેથી અને દિન–૧૫ (પંદર)માં ખરીદનાર તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે અને તે લેખની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરાવવાની છે. આ લેખની નોંધણી

સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં બીજીતરફવાળા દવારા દિન–૧૫(પંદર)માં સહીઓ ના થાય તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતા જો બીજીતરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી બુકીંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા.૨૫,૦૦૦/– પુરા કાપીને બાકીની રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાન પરત ચુકવવાની છે. અને બીજીતરફવાળાનુ યુનીટનુ બુકીંગ રદ્દ કરવાનુ છે.

**(૯) સંપુર્ણ કરાર :–**

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમા જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષ્ચર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપુર્ણ કરાર સદરહુ મિલ્કતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજુતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

**(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :–**

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

**(૧૧) આ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો(પ્રવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશેઃ–**

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હકકો સદરહુ મિલ્કત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાબત બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજુર રાખે છે.

**(૧૨) વિભાજન :–**

ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો હેઠળ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપણ જોગવાઈને/શરતને રદ્દબાતલ અગર

બીનઅમલી ગણવામાં આવે, તે સમયે સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી તેવી જોગવાઈને/શરતને કરાર સાથે સુસંગત નથી તેમ ગણવાની છે. અને તેવા કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો મુજબ રદૃબાતલ અને બીનઅમલી ગણેલી જોગવાઈને/શરતને આ કરાર પુરતી સુધારેલી/કાઢી નાંખેલી/છેંકી નાંખેલી/કેન્સલ કરેલી ગણવાની છે અને રહેશે. ત્યારબાદ બાકીની જોગવાઈઓ/શરતોને આધીન આ કરાર નોંધાયેલો ગણવામાં આવશે.

**(૧૩) નોટીસ :–**

એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનુ પત્રવ્યવહારનુ સરનામુ નીચે મુજબ રહેશે.

**બીજીતરફવાળા–વેચાણ રાખનારનુ નામ, સરનામુ અને કોન્ટેકટ નંબર :**

નામ :
સરનામુ :

મોબાઈલ નંબર :
ઈમેઈલ આઈ.ડી :

**એકતરફવાળાનુ નામ, સરનામુ અને કોન્ટેકટ નંબર :**

| | | |
|---|---|---|
| નામ | : | આકાર રીયાલીટીના પ્રો.પા.<br>રીતેશકુમાર બાબાભાઈ પટેલ |
| સરનામુ | : | ૧૦, અમીધરા, વિવેકાનંદ કોલોની, ગ્રીડ ચોકડી નજીક, આણંદ, તા.જી. આણંદ. |
| એટેન્શન ટુ | : | રીતેશકુમાર બાબાભાઈ પટેલઈ |
| મેઈલ આઈ.ડી | | |

**(૧૪) સંયુકત ખરીદનાર :–**
સદરહુ સ્કીમમાં મિલ્કત ખરીદનાર સંયુકત નામે મિલ્કત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલ્કત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા–વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનુ લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલુ હશે તેની સાથે એકતરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

**(૧૫) સ્થાનીક કાયદો :–**
સદરહુ કરારમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનુ પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનુ રહેશે. આ કરાર આણંદની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

**(૧૬)** આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પડયુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પડયુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત/લેખ રદ્દ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોકત તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

**(૧૭)** પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટટ સંબંધી (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને આણંદ–વલ્લભ વિદ્યાનગર–કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા)ને મોકલવાની રહેશે.

**(૧૮)** પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના  સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૧૦૫૪.૮૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે,વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ  નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ(**FSI- FLOOR SPACE INDEX**)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૧૦૪૪.૮૫ ચોરસમીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે , સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૦૪૪.૮૫ ચોરસમીટરનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ  એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

## પરિશિષ્ટ – ૧

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ **બાકરોલ,** તા.જી. આણંદની સીમના **રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૭૧/૭/પૈકી ૪, (પ્લોટ નંબરઃ બી)** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **હેક.૦–૦૬–૧૧** આરે એટલે કે **૬૧૧.૦૦ ચોરસમીટર** જેમાં ડી.પી. રોડની ૨૫.૦૦ ચો.મી. કતાપ જતાં બાકી રહેતું ચોખ્ખું ક્ષેત્રફળ ૫૮૬.૦૦ ચોરસમીટર વાળી બીનખેતીલાયક જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

| | |
|---|---|
| પૂર્વે | : રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૭૧/૭ પૈકી આવેલ છે. |
| પશ્ચિમે | : ૯ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે. |
| ઉત્તરે | : આણંદ–વિદ્યાનગર રોડ આવેલ છે. |
| દક્ષિણે | : રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૭૧/૭ પૈકી આવેલ છે. |

## **પરિશિષ્ટ–૨**
## **(વેચાણ આપેલી મિલ્કતનુ વર્ણન)**

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ **બાકરોલ,** તા.જી. આણંદની સીમના **રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૭૧/૭/પૈકી ૪, (પ્લોટ નંબરઃ બી)** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **હેક.૦–૦૬–૧૧** આરે એટલે કે **૬૧૧.૦૦ ચોરસમીટર** જેમાં ડી.પી. રોડની ૨૫.૦૦ ચો.મી. કતાપ જતાં બાકી રહેતું ચોખ્ખું ક્ષેત્રફળ ૫૮૬.૦૦ ચોરસમીટર બીનખેતીલાયક જમીનમા આવેલ **"આકૃતિ બીઝનેશ હબ"** પ્રોજેકટમાં આવેલ **............ ફલોરની ઓફિસ/દુકાન નંબરઃ ............**, નું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે **............. ચોરસમીટર**ના તથા **"આકૃતિ બીઝનેશ હબ"** પ્રોજેકટની જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી આશરે **.......... ચોરસમીટર** જમીન તે રીતની મિલ્કત. સદરહુ યુનિટની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

---

બાંધકામનો એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ **.......... ચોરસમીટર**

---

.......... ફલોરની ઓફિસ/દુકાન નંબરઃ ...........

---

**આ ઓફિસ/દુકાન નંબરઃ ......... ની મિલ્કતના ખુંટ નીચે મુજબ છે.**

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
ઉપર :
નીચે :

## **પરિશિષ્ટ–૩**
## **(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)**

[1] Lift.
[2] Stair Case.
[3] Parking.
[4] Light Facility in Common Area.
[5] Water Supply of all Units by Common Bore.
[6] Rain Water Harwasting.

**એનેક્ષ્ચર–એ**
**ડેવલપમેન્ટ પરમીશન**

**એનેક્ષ્ચર–બી**
**રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ**

**એનેક્ષ્ચર–સી**
**ફલોર પ્લાન**

**એનેક્ષ્ચર–ડી**
**પ્રોજેકટનું ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ**

ટાઈલ્સ :
પાઈપ :
વાયર/સ્વીચ :
લીફટ :

એ રીતેનુ ઉપર મુજબનુ આ બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો

એકતરફવાળા પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

**આજ તારીખ ........ માહે .........., સને ૨૦.... ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે**

**એકતરફવાળા – વેચાણ આપનાર**

______________________

(આકાર રીયાલીટીના પ્રો.પા. રીતેશકુમાર બાબાભાઈ પટેલ)

તેઓએ પોતપોતાની સહી–અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી–કરેલો છે.

(૧)____________________

(૨)____________________

**એકતરફવાળા – વેચાણ આપનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ**

—————————— ————— – ———————

(આકાર રીયાલીટીના પ્રો.પા. રીતેશકુમાર બાબાભાઈ પટેલ)

**બીજીતરફવાળા–વેચાણ રાખનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ**

(૧) —————————— ————— – ———————

(...........................)