:: બાનાખતનો કરાર લેખ ::

એક તરફવાળા/ લખી આપનાર/ જમીન માલીકઃ–
અમીના બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

PAN NO-

૧.ચૌધરી દશરથભાઈ ડાહયાભાઈ, (૫૦%ના હિસ્સેદાર)
ઉ.વ.આ.૪૪,ધંધો.ખેતી/વેપાર
રહે–મુ.કમાલપુર,પો.ધીણોજ,તા.ચાણસ્મા,જી.પાટણ.

૨.અહેમદહુસેન મીરસાબમીયાં સૈયદ, (૨૫%ના હિસ્સેદાર)
ઉ.વ.આ.પુખ્ત,ધંધો.ખેતી/વેપાર
રહે–ઠે.ગલશનપાર્ક સોસાયટી,મુ.નંદાસણ,તા.કડી,જી.મહેસાણા.

૩.સાકીરહુસેન મીરસાબમીયાં સૈયદ, (૨૫%ના હિસ્સેદાર)
ઉ.વ.આ.પુખ્ત,ધંધો.ખેતી/વેપાર
રહે–ઠે.ગલશનપાર્ક સોસાયટી,મુ.નંદાસણ,તા.કડી,જી.મહેસાણા.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારલેખમાં તમો અગર " **એક તરફવાળા** " અગર " **જમીન માલીક** " એ શબ્દોથી સબોધવામાં આવશે અને એ શબ્દોના ખરા અને સાચા અર્થમાં તમો એક તરફવાળા જાતે અગર તમારા વંશજો, વાલી વારસો, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે/ ગણવાનો રહેશે.)

બીજી તરફવાળા/ લખાવી લેનાર :–

................................,
ઉ.વ.આ....., ધંધો– વેપાર
રહે.
PAN NO-

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારલેખમાં તમો અગર " બીજી તરફવાળા " અગર " લખાવી લેનાર " એ શબ્દોથી સબોંધવામાં આવશે અને એ શબ્દોના ખરા અને સાચા અર્થમાં તમો ત્રીજી તરફવાળા જાતે અગર તમારા વંશજો, વાલી વારસો, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે/ ગણવાનો રહેશે.)

:: જત ::

આપણે એક તરફવાળા, બીજી તરફવાળા, તથા ત્રીજી તરફવાળા અરસ પરસ સમજુતીથી આ બાનાખતનો કરારલેખ કરી એકબીજાથી બંધાઈએ છીએ કે :–

(૧) ગુજરાત રાજયમાં આવેલ રજીસ્ટ્રેશન સબ રજીસ્ટ્રેશન મહેસાણા મોજે–મહેસાણા નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ ના આશરાની વાણીજયના હેતુ સારૂ બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર મુકાવમાં આવેલ યોજના કે જે **"D+CUBE"**ના નામથી ઓળખાય છે. તે સદર જમીનમાં એન.એ પરવાનગીના નિયમો મુજબ તેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર,ફર્સ્ટ ફલોર,સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર તથા ફોર્થ ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવેલ શોપ્સ/ ઓફીસ/શો–રૂમ વાળી ઈમારતોની સ્કીમ છે જે **"D+CUBE"** નામના પ્રોજેકટના............ ફલોરની શોપ્સ/ઓફીસ/શો–રૂમ નં............ કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ....ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા તથા ...... ચો.મી. ઓપન ટેરેસ મળી કુલ ચો.મી. ....ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર શોપ્સ/ઓફીસ/ શો–રૂમની વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ મળવાપાત્ર અંદાજીત .... ચો.મી. જમીનના હકક સહીતની મીલકત આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવામાં નકકી કરેલ છે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહું મીલકત એ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨) ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણાના મોજે ગામ–મહેસાણા નગર–પાલીકાની હદમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ ના માપની જમીન અમો લખી આપનાર ના નામે ચાલે છે.

સદર સર્વે નંબર–૧૯૬૪/૨ એ.ગુંઠા.૬.૩૭ વાળી જમીન હરાજી ખાતે મેસર્સ પીર આર ખમાણી એ હરાજીમાં વેચાણ રાખી જેની હકકપત્રકેનોંધ ગામ નમુના નંબર–૬ ના હકકપત્રકે નોંધ નંબરઃ ૭૪૪ પડેલ છે.

ત્યારબાદ તે સદર જમીન સરકારી મુલ્કી ખાતાના તા.૨૧/૦૧/૧૯૬૯ ની યાદી અનુસાર અત્રેના તા.૧૫/૦૨/૧૯૬૯ ના હુકમથી આ જમીન શાહ શાંતિલાલ એમ.શાહને દર ચોરસવારના રૂપિયા ૪/–ની કબજાહકકની રકમ વસુલ લઈને નવિન અને અવિભાજય શરતે ગ્રાન્ટ/રીગ્રાન્ટ કરવામાં આવેલ તે બાબતની ગામ નમુના નંબર–૬ ના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ ૪૧૯૭, તા.૧૫/૦૪/૧૯૬૯ ના રોજ પડેલી છે.

ત્યારબાદ તે સદર સર્વે નંબર વાળી જમીનમાં તા.૭/૦૬/૧૯૬૯ ના રોજ સદર જમીનના કબજેદારો તરીકે શાંતિલાલ એમ. શાહ ઉપરાંત બીજા ૧૩ ભાગીદારોના નામ દાખલ કરાયેલ છે.

ત્યારબાદ હુકમ નંબર–જમીન/વશી/૧૯૦૮ તા.૧૪/૧૦/૧૯૭૩ થી ૧૪ ઈસમોના નામો દાખલ કરેલ જેની હકકપત્રકે નોંધ નંબર–૯૨૧૧, તા.૮/૧૦/૧૯૭૪ થી પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ તા.૧૪/૧૦/૧૯૭૩ ના હુકમની વિગતો જોતાં સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા.૭/૭/૧૯૭૩ ના હુકમથી આ જમીન શાન્તીલાલ એમ.શાહ અને તેમના અન્ય ૧૩ ભાગીદારોના નામે કબજા હકકની રકમ તરીકે દર ચોરસ વારના રૂા.૪/– ભરવા અને આવી કિંમત માંથી મે.કામાણી બ્રધર્સએ વડોદરા રાજય વખતે ભરેલ રૂા.૫૧૪૪/– મજરે આપવા અને નવીન શરતેથી આપવા હુકમ થયેલ છે.

ત્યારબાદ અત્રના પત્ર નં.એલએનડી/એન.એ./૧૮૩૨/૧૯૭૪,તા. ૨૫/૦૭/ ૧૯૭૪, અનુસાર આ જમીનના કુલ ૧૪ ભાગીદારો વચ્ચે પ્લોટોની/ક્ષેત્રફળની વહેંચણી કરેલ છે.જેની હકકપત્રકે નોંધ નંબર–૯૨૫૪ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.તેમાં પ્લોટ નં.૧ પટવા અમૃતલાલ ડાહયાભાઈ ના ભાગે આવેલ છે.

ત્યારબાદ તે પછી સીટીસર્વે યોજના અન્વયે આ જમીનનું રેકર્ડ સીટીસર્વે ખાતાએ નિભાવી ક્રમિક ફેરફારી વ્યવહારોને અંતે આ પ્લોટ નં.૧ ની ૧૩૫૪.૮૭ ચો.મી.જમીન સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧ સીટ નંબર–૧૨૮ થી અરજદાર પટવા અમૃતલાલ ડાહયાભાઈ ના ખાતે દાખલ થયેલ છે.

ત્યારબાદ પટવા અમૃતલાલ ડાહયાભાઈ તા.૨૭/૦૧/૧૯૯૬ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના કાયદેસરના ૧.લીલાવતીબેન અમૃતલાલ ડાહયાલાલની વિધવા, ૨.મનહરલાલ અમૃતલાલ પટવા,૩.દિનેશકુમાર અમૃતલાલ પટવા તથા ૪.પંકજકુમાર અમૃતલાલ પટવા ના ખાતે સદર મિલકત માં નામ દાખલ થયેલ છે.જેની સીટીસર્વે કચેરીના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ૧, તા. ૩૦/૦૧/૧૯૯૬ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ પૈકી ૧/૨ અડધો ભાગ કે જેનું માપ ૬૭૭.૪૭૫ ચો.મી. બિનખેતી જમીન ૧.લીલાવતીબેન અમૃતલાલ ડાહયાલાલની વિધવા,

૨.મનહરલાલ અમૃતલાલ પટવા,૩.દિનેશકુમાર અમૃતલાલ પટવા તથા ૪.પંકજકુમાર અમૃતલાલ પટવા પાસેથી તા.૧૩/૦૩/૧૯૯૬ ના રોજ રજી.દસ્તાવેજ નંબર–૭૭૪ થી શિવગંગા મેમ્બર્સ ઓર્નસ એસોસીયેસન મહેસાણાના પ્રમુખશ્રી જીવરામભાઈ વસ્તાભાઈ દેસાઈ એ વેચાણ રાખેલ તે બાબતની સીટીસર્વે કચેરીના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ૧૦૫, તા. ૩૦/૧૨/ ૧૯૯૬ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ પૈકી ૧/૨ અડધો ભાગ કે જેનું માપ ૬૭૭.૪૭૫ ચો.મી. બિનખેતી જમીન ૧.લીલાવતીબેન અમૃતલાલ ડાહયાલાલની વિધવા, ૨.મનહરલાલ અમૃતલાલ પટવા,૩.દિનેશકુમાર અમૃતલાલ પટવા તથા ૪.પંકજકુમાર અમૃતલાલ પટવા પાસેથી તા.૧૩/૦૩/૧૯૯૬ ના રોજ રજી.દસ્તાવેજ નંબર–૭૭૫ થી શિવગંગા મેમ્બર્સ ઓર્નસ એસોસીયેસન મહેસાણાના પ્રમુખશ્રી જીવરામભાઈ વસ્તાભાઈ દેસાઈ એ વેચાણ રાખેલ તે બાબતની સીટીસર્વે કચેરીના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ૧૦૬, તા. ૩૦/૧૨/ ૧૯૯૬ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ બિનખેતી જમીન વેચાણ આપવા બાબતે શિવગંગા મેમ્બર્સ ઓર્નસ એસોસીયેસન મહેસાણાના તમામ સભ્યોએ તા.૧૦/૮/૨૦૦૫ ના રોજ મળેલ જનરલ મીટીંગમાં સદર હું જમીન વેચાણ કરવા સર્વાનુમતે ઠરાવ કરી શિવગંગા મેમ્બર્સ ઓર્નસ એસોસીયેસન મહેસાણા ના પ્રમુખ/સેક્રેટરીને સત્તા અને અધિકાર આપવામાં આવેલા.અને એ રીતે સદર હું જમીન શિવગંગા મેમ્બર્સ ઓર્નસ એસોસીયેસન મહેસાણા એ બાંધકામ ન કરવા અને તે બદલના વેચાણ કરવાના અધિકાર પ્રમુખ/સેક્રેટરી ને આપવામાં આવેલા અને એ રીતે સદર હું જમીન શિવગંગા મેમ્બર્સ ઓર્નસ એસોસીયેસન મહેસાણાના પ્રમુખ/મંત્રીએ અમૃતલાલ બબલદાસ પટેલને વેચાણ કરવા એસોસીયેશન તરફથી તા.૧૫/૦૨/૨૦૦૬ ના રોજ સર્વાનુમતે ઠરાવ કરવામાં આવેલો અને સદર હું જમીન પ્રમુખ/સેક્રેટરીએ પટેલ અમૃતલાલ બબલદાસને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા ઠરાવવામાં આવેલ તે ઠરાવ અને સત્તા અને અધિકારની રૂએ સદર હું જમીન પટેલ અમૃતલાલ બબલદાસને તા.૧૭/૦૩/૨૦૦૬ ના રોજ રજી.દસ્તાવેજ નંબર–૧૬૫૯ થી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ અને ત્યાર થી સદર જમીનના માલીક પટેલ અમૃતલાલ બબલદાસ થયેલા અને તે બાબતની સીટીસર્વે કચેરીના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ૭૨૨, તા.૧૭/૦૫/ ૨૦૦૬ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું

માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ બિનખેતી જમીન પટેલ અમૃતલાલ બબલદાસે પાસેથી તા.૨૨/૦૫/૨૦૧૪ ના રોજ રજી.દસ્તાવેજ નંબર–૪૭૦૦ થી રાજા ઈન્ડસ્ટ્રીઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી વ.ક.ભાગીદાર રસીકભાઈ જી. પટેલ એ વેચાણ રાખેલ તે બાબતની સીટીસર્વે કચેરીના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ૬૩૭૬, તા. ૨૩/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદર જમીન મોજે ગામ–મહેસાણા નગરપાલીકાની હદમાં આવેલરેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર– ૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ વાળી જમીન રાજા ઈન્ડસ્ટ્રીઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી વ.ક.ભાગીદાર રસીકભાઈ જી. પટેલે સદર જમીન વાણીજયના હેતુ સારૂ રીવાઈઝ એન.એ.કરાવતાં મે.કલેકટર સાહેબશ્રી મહેસાણાના એ તેમના હુકમ નંબર–એલએનડી/એનએપી/રીવા./એસઆર/૧૦/૨૦૧૯– ૨૦ તા.૦૫/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ કરેલ છે તથા સદર જમીનનો લૈ–આઉટ પ્લાન નગર નિયોજકશ્રી મહેસાણાએ તેમના પત્ર નં.એન.એ/બીપી/ મહેસાણા/ ૨૪૩ ૯ તા.૦૯/૧૨/૨૦૧૯ થી મંજુર કરવા ભલામણ કરેલ પત્રમાં દર્શાવ્યા મુજબ કુલ ૧૩૫૪.૮૭ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧.૦૭ ચો.મી. જમીન રોડ વાઈડીંગમાં બનદ કરતાં બાકી રહેલ ૧૩૫૩.૮૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૮૯૬.૫૫ ચો.મી. જમીનમાં વાણીજયના હેતુ સારૂ બાંધકામ કરવા અને આંતરીક રસ્તા,માર્જીનની જમીન મળી ૪૫૭.૨૫ ચો.મી.જમીન ખુલ્લી રાખવાની વિગતે કુલ ૧૩૫૪.૮૭ ચો.મી. જમીનનો વાણીજયના હેતુ બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી શરતોએ આપવામાં આવેલ છે જે બાબતની સીટી સર્વે કચેરીમાં નોંધ નંબર–૧૦૮૧૯,તા.૨૦/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યાર બાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર– ૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ બિનખેતી જમીન રાજા ઈન્ડસ્ટ્રીઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી વ.ક.ભાગીદાર રસીકભાઈ જી. પટેલ પાસેથી તા.૦૩/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ રજી.દસ્તાવેજ નંબર–૭૪૨૧ થી અમીના બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો ૧.ચૌધરી દશરથભાઈ ડાહયાભાઈ,(૫૦%ના હિસ્સેદાર) ૨. અહેમદહુસેન મીરસાબમીયાં સૈયદ,(૨૫%ના હિસ્સેદાર)૩.સાકીરહુસેન મીરસાબમીયાં સૈયદ, (૨૫%ના હિસ્સેદાર) એ વેચાણ રાખેલ તે બાબતની સીટીસર્વે કચેરીના હકક– પત્રકે નોંધ નંબરઃ૧૦૮૩૨, તા. ૨૩/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ પડી પ્રમાણીત થયેલ છે.

તયાર બાદ અમો હાલના માલીક કબજેદાર સદર જમીન મોજે ગામ–મહેસાણા નગરપાલીકાની હદમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર– ૫૩૦૧,ચાલતા નંબર–૮૭,સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧ કે જેનું માપ ચો.મી. ૧૩૫૪.૮૭ તે સદર જમીન હાલમાં સ્થળ ઉપર

તેટલા માપની છે અને તે માપ મુજબ અમોએ એન.એ.કરેલી તેટલી જમીનમાં બાંધકામ કરવાના છીએ.

તેમાં અમોએ વાણીજયના હેતુ સારૂ દુકાનોના હેતુ માટે મે. જિલ્લા કલેકટર સાહેબશ્રી, મહેસાણાના હુકમ નં. એલએનડી/ એનએપી/ રીવા./ એસ આર/૧૦/૨૦૧૯– ૨૦ તા.૦૫/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ એન.એ. પરવાનગી મેળવી તેમાં લે–આઉટ પ્લાન મુજબ વાણીજયના હેતુ સારૂ દુકાનો/ઓફીસો પાડેલ છે.

જેમાં બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો મહેસાણા વિસ્તાર વિકાસ સતા મંડળ દવારા ટી.પી.કમીટી દવારા તા. ૦૮/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ ઠરાવ નંબર–૧૦(૩) અન્વયે રજાચિઠી પરવાનગી નંબર–૨૪ થી મંજુર કરેલ છે.તે બાંધકામ પરવાનગીથી વાણીજય હેતુ સારૂ દુકાનો બનાવવા બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો મંજુર કરી બેઈઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર,ફર્સ્ટ ફલોર,સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર તથા ફોર્થ ફલોર ઉપર બાંધકામ કરવા પરવાનગી આપેલ છે.

તે રીતે સદરહું સમગ્ર જમીન બીનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ અને સદર સ્કીમમાં મંજુર થયેલા પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી ધ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર/નાગરીક આધાર રૂપ જરુરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહીતની લખી આપનારે કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરુરી સુવીધાઓ યુકત બાંધકામ કરવા/કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

(૩) સદરહું મીલકત ઉપર વેચાણ આપનાર તરફથી કોઈ સંસ્થા, બેક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ સરકારશ્રીનો કે મહેસાણા નગરપાલીકા કે સ્થાનીક સંસ્થાઓનો વિગેરે બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરી કે ઓફીસોમાં કોઈપણ જાતનો કેસો કે પ્રોસીડીગ્સ પેન્ડીંગ નથી. તેના ઉપર કોઈનો ભરણપોષણનાો કે અન્ય કોઈ હકક પોષાતો નથી તેમજ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી કે કોઈને કબજો સોપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારની રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ. મજકુર યુનીટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદા અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા જમીન માલીકેસક્ષમ કચેરી પાસેથી મજકુર યુનીટનું વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બીલ્ડીગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધીન એક તરફવાળા લખાવી લેનારની તરફેણમાં સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(૪) સદર આખો પ્રોજેકટ અમો એકતરફવાળા ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરીયોજનાની નોધણી રજીસ્ટ્રેશન નંબર :.... રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નીયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે ....નંબર ધરાવતા ....ખાતે તારીખ : ...... ના રોજ નોધણી કરાવી છે. સદર નોધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

(૫) સદર મીકલતમાં દુકાનોનું મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ પાર્કીગ આપવામાં આવેલ છે.

(૬) સદર મીલકતમાં કારપેટ એરીયા, પાર્કીગ જેની કિમત દુકાનની કિંમતમાં સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. જેની અલગથી કોઈ ચાર્જ લખી લેનારે ભરવાનો રહેશે નહી.

બીજી તરફવાળા લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટમાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા........ અંકે રૂપિયા................પુરા એક તરફવાળા પ્રમોટરને બુકીગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે. અને તે રીતે મજકુર એકટની કલમ–૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ લખાવી લેનાર વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ એક તરફવાળા પ્રમોટર લખી આપનાર ને ચુકવેલ હોઈ સદર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર લખી લેનારને તરફેણમાં કરવો જરુરી છે. અને આ રીતે એકતરફવાળા પ્રમોટર તથા બીજી તરફવાળા લખાવી લેનારે મજકુર મીલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહીતી, રજુઆત, ખાતરી, બાંહેધરી અનુસંધાને સદર મીલકત એકતરફવાળા પ્રમોટર આ કરારના બીજી તરફવાળા લખાવી લેનારને કુલ રૂા............. અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

–: શરતો તથા બોલીઓની વિગત :–

(૧) મજકુર યોજના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક સદર મીલકતવાળા યુનીટ નંબર : .... માં પ્રમોટર ધ્વારા બાંધવામાં આવશે અને સદર મીલકત સહીતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે પ્રમોટર કરી શકશે, પરંતુ તેવી જોગવાઈઓ સિવાય જો સદર મીલકત સહીતના બાંધકામોમાં નો કોઈ સુધારા વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારની સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૨) સદર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીગ પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા. .... અંકે રૂપિયા............. પુરા આજદીન સુધીમાં ત્રીજી તરફવાળા લખાવી લેનારને આ કરારના એક તરફવાળા પ્રમોટર ને ચુકવી આપેલ છે. અને તે મુજબની રકમો એક તરફવાળા પ્રમોટર ને નીચે જણાવેલ વિગતે મળી ગયેલ છે. જે એક તરફવાળા પ્રમોટર વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના છે.

અવેજની રકમની વિગત

રકમ રૂા................./– ચેક નંબર–...................,બેંક–............ બેંક ,............ શાખા.

(૩) એલોટીએ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા રૂા.........../– અંકે રૂપીયા .... પુરાની રકમ (કુલ કિંમત ૧૦% થી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી

રૂા............/– (અંકે રૂપીયા..............પુરા) ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૩/૧) રૂા................. અંકે રૂપિયા.................. (કુલ કિંમત ૩૦% વધુ નહી) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(૩/૨) રૂા................. અંકે રૂપિયા.................. (કુલ કિંમત ૪૫% વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત દુકાન જયાં આવેલ છે. તે દુકાન અથવા પાંખનું પ્લીથ સુધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩/૩) રૂા................. અંકે રૂપિયા.................. (કુલ કિંમત ૭૦% વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત દુકાન જયાં આવેલ છે તે દુકાન અથવા પાંખનું પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩/૪) રૂા................અંકે રૂપિયા.................. (કુલ કિંમત ૭૫% વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત ફલેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફર્સ, બારી બારણાનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩/૫) રૂા................. અંકે રૂપિયા.................. (કુલ કિંમત ૮૦% વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત દુકાનના સેનેટર, ફીટીગ્ઝ, દાદર, લીફટ, વેલ્સ, ફલોર લેવર સુધીની લોબીઝનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩/૬) રૂા................. અંકે રૂપિયા.................. (કુલ કિંમત ૮૫% વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત દુકાન જયાં આવેલ છે તે દુકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીગ સાથેની ટેરેસીસનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩/૭) રૂા...............અંકે રૂપિયા......................(કુલ કિંમત ૯૫% વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત દુકાન જયાં આવેલ છે તે દુકાન અથવા પાંખનું લીફટ,પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધીત જરુરીયાતો જે વેચાણખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તેનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩/૮) રૂા................. અંકે રૂપિયા.................. પુરાની રકમ ભોગવતા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી ફલેટનો કબજો એલોટીને સોપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

(૪) ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતા ટેક્ષ સીવાયની કિમત છે. એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવા પાત્ર સર્વીસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈ કર, ચાર્જીસ સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમ લખાવી લેનારે આ કરારના એક તરફવાળા પ્રમોટર ની સુચના મુજબ અલગથી ચુકવી આપવાની છે. અને રહેશે.

(૫) લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે આજથી તારીખે, સ્કીમની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જનરલ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૩૬૨૪.૯૯ ચો.મી. છે. અને લખી આપનારે પ્રીમીયમની ચુકવણી કરેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા

તર્કના આધારે આ ચારે બાબતો ઉકત સ્કીમને લાગુ થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારે બબતો ઉકત સ્કીમને લાગુ પડે છે. ચુકવણી એફ.એસ.આઈ. ૩૬૨૪.૯૯ ચો.મી. વાપરવાનું આયોજન કરાયુ છે. ઉકત સ્કીમમાં પ્રમોટરે સ્કીમની જમીન પણ તેમને કુલ ૩૬૨૪.૯૯ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે. અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને લખી આપનાર સુચીત બાંધકામ કરવાનો છે અને દુકાનો વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ એફ.એસ.આઈ. માત્ર લખી આપનારની માલીકીની રહેશે તેવી સમજના આધારે ઉકત ફલેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૬) સદર મીલકતની વેચાણ અવેજની કીમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિમત છે. સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા અગર સ્થાનીક કચેરી અગર સરકારશ્રી ધ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગુ કરવેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબના ખર્ચ કર, વેરો, ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા–વધારા કરતાં અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરીપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોની એક તરફવાળા જમીન માલીક અને બીજી તરફવાળા ડેવલોપસર્સ આ કરારના લખાવી લેનારને માહીતગાર કરવાના રહેશે તેની લખી આપનાર બાંહેધરી આપે છે. અને ત્યારબાદ લખી આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી લખાવી લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમ ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજ રકમોની આગામી ચુકવણીના તબકકામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૭) મજકુર યુનીટના કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા પ્રમોટરે ચકાસેલ છે. અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ બી.યું. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ લખાવી લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩ % (ત્રણ ટકા) સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ લખાવી લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો ધ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમીયાનનો મજકુર યુનીટમાં નકકી થયેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પાકતી રકમ લખાવી લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતાં ૮% (આઠ ટકા) ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દિન–૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં લખી આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટ અંગે મુળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણી ના જે તે તબકકા દરમીયાન આ કરારના લખી આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૮) લખાવી લેનાર આથી આ કરારના લખી આપનારને સદર મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરીપુર્ણ કરવા સારુ કરવા પાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવારના અધિકાર આપે છે જે લખી આપનાર મજકુર કાયા અને મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈએ તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં લખાવી

લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની સુચના લખી આપનારને આપવાની નથી.

(૯) સ્થાનીક સક્ષમતા સત્તા ધ્વારા મજકુર યોજના મંજુર થાય તે દરમીયાન અગર ત્યારબાદ સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખાવી લેનારને સોપવામાં આવે તે અગાઉ અગર સદર મીલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તો તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એક તરફવાળા પ્રમોટરે સંમતી આપેલ છે.

(૧૦) સમયમર્યાદા તે એક તરફવાળા પ્રમોટર તથા બીજી તરફવાળા લખાવી લેનાર માટે મહત્વનું પાસું છે. મજકુર યોજનાને પરીપુર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મેળવીને લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાનુ લખી આપનાર પાલન કરશે તેમજ લખાવી લેનારે આ કરારના લખી આપનારને બાંધકામ ના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા–૩ (પેમેન્ટ પ્લાન) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતમાં કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૧) જો એક તરફવાળા પ્રમોટર આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનીટનો કબજો લખાવી લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો લખાવી લેનાર આ બાનાખતથી અન્ય શરતો જવાબદારીને આધીન મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મુજબ યુનીટનો કબજો સોપવામાં થયેલ વિલંબથી જયાં સુધી કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એક તરફવાળા પ્રમોટર આ કરારના બીજી તરફવાળા લખાવી લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તો તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૮% (આઠ ટકા)મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે. તેવીજ રીતે લખાવી લેનાર ધ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની અવેજની રકમ ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો લખાવી લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૮ % (આઠ ટકા) મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૨) લખાવી લેનાર ધ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવા પાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ, વિગેરે પૈકીની લખાવી લેનારને ચુકવવા પાત્ર વરાડે અપડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર લખાવી લેનાર ધ્વારા સળંગ માસીક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો પેરા–૧૧ માં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાનો હકક પુર્વગ્રહ વગર અબાધીત રાખીને લખી આપનાર સદર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

જો એક તરફવાળા પ્રમોટર સદર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં એક તરફવાળા પ્રમોટર આ કરારના લખાવી લેનારને દિન–૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ લખાવી લેનાર ધ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ–મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી લખાવી લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન–૧૫ માં સુધીમાં સુધારી ન કરે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયેથી લખી આપનાર સદર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર કાયદેસરની રદની નોધણી કરવાની રદબાતલ કરી શકશે અને બાનાખતના કરારને રદ કરવા માટે તમામ ખર્ચ કરારના લખાવી લેનારે ચુકવવાનો રહેશે, વધુમાં એક તરફવાળા પ્રમોટર ધ્વારા આ બાનાખતનો કરર રદબાતલ કરવામાં આવે તો લખાવી લેનાર ધ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસીક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦%(દશ)રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની અવેજની રકમો બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન–૩૦ સુધીમાં લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૧૩) મજકુર યુનીટના વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી સ્પેસીફી–કેશનની વિગતો એક તરફવાળા પ્રમોટરે આ સાથેના એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૧૪) મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા પ્રમોટરે આ કરારના લખાવી લેનારને નીચે જણાવેલ તારીખ.<u>૩૧/૧૨/૨૦૨૪</u> સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો એક તરફવાળા પ્રમોટર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગોમાં સિવાયના કારણે મજકુર યુનીટનો કબજો ત્રીજી તરફવાળા લખાવી લેનારને સમય મર્યાદામાં સોપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં લખાવી લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો જો લખાવી લેનાર ધ્વારા પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે, તો એક તરફવાળા સદર મીલકતના વેચાણથી પ્રાપ્ત કરેલ વેચાણ અવેજની રકમો તેમને જે તે તારીખે મળેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા.–૧૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહીત તેવી તમામ રકમો એક તરફવાળા પ્રમોટર આ કરારના લખાવી લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે. પરંતુ જો મજકુર યુનીટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનીટનો કબજો નીચેના કારણોસર લખાવી લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા પ્રમોટર મજકુર યુનીટનો કબજો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- ☐ જો કોઈ યુધ્ધ, સમાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી આફતોને કારણે,
- ☐ કેન્દ્ર, રાજય કે સ્થાનીક સરકાર દ્રારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્રારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- ☐ મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી.

:: કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી ::

(૧૫) લખાવી લેનાર મજકુર મીલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નકકી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચો, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ એક તરફવાળા જમીન માલીક અને બીજી તરફવાળા ડેવલોપર્સ ધ્વારા સમક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે એક તરફવાળા પ્રમોટર સદર મીલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપી રહેલ છે. તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર લખાવી લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતા પત્ર લખાવી લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કર્યા પત્રથી માસ–૨ (બે) સુધીમાં લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. સદર મીલકતના આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો જોગવાઈઓ કે જવાબદારીઓ નીભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર ધ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાંહેધરી આપે છે, લખાવી લેનાર સદર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂના માસીક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની નકકી કરવામાં આવેલી રકમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલ છે અને રહેશે. એક તરફવાળા મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ.પરમીશન મળેથી દિન–૭ સુધીમાં લખાવી લેનારને લેખીત જાણ કરી આપી શકશે.

(૧૬) મજકુર યુનીટના કબજો અંગેની નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી માસ– ૨(બે) સુધીમાં લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટનો કબજો એક તરફવાળા પાસેથી મેળવી શકશે.

:: કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા ::

(૧૭) જો લખાવી લેનાર ઉપર પેરા–૧૫ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરીપુર્ણ કરી તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સ્વિકારતા સમયે ચુકવવા પાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવી કરીને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો લખાવી લેનારે તે મુજબનો કબજો સ્વીકારવામાં કસુર કરે તો પણ લખાવી લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક મેઈન્ટેન્સ ખર્ચની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત લખી આપનારને અગર સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત ચુકવવા બંધાયેલ છે અને રહેશે.

(૧૮) મજકુર યુનીટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમીયાન જો લખાવી લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેના બીલ્ડીંગના બાંધકામમાં કોઈપણ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ લખી આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ લખી આપનારને મળેથી લખી આપનારે સૌ પ્રથમ તેવી કહેવાતી ક્ષતિની ચકાસણી યોજનના આર્કીટેક અને સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર પાસે કરાવવાની રહેશે. અને ચકાસણી કરતા ક્ષતિ

હોવાથી રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો જયાં સુધી શકય હશે ત્યાં સુધી તેવી તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચ તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય હોય તો લખાવી લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન લખી આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે, કુદરતી આફતના કારણે, કામગીરીની ખામીના કારણે અગર લખાવી લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભુલના કારણો કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ હોય તો લખી આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૧૯) મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ લખાવી લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતું માટે કરવાનો રહેશે.

(૨૦) મજકુર યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારું લખી આપનાર જે એસોસી–એશન કે સર્વીસ સોસાયટીની સ્થાપના કરે તેમાં લખાવી લેનાર સભ્ય થવું ફરજીયાત રહેશે અને આ રીત સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી મજકુર સોસાયટી તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીનું યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોની હોદા સહીતની યાદી, પેટા નિયમનો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહીતી લખી આપનાર ધ્વારા લખાવી લેનારાઓને આપવામાં આવેલો હોય તે તમામ દિન–૭ સુધીમાં પુર્ણ કરીને લખી આપનારને સહી–સીકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારુની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે તેમાં લખાવી લેનારે પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત કચેરી ધ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટા નિયમનોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે લખાવી લેનાર કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૨૧) એક તરફવાળા પ્રમોટર ધ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઈ વાપરવા પાત્ર છે તે મુજબની માસ–૨ ની લેખીત નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી લખાવી લેનાર સદર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયા ના વરાડે પડતા અગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા જમીનમાં હકકો મુજબ જે કોઈપણ વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંરકર, માસીક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વીજળી ખર્ચ કોમન એમેનીટઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકાર, સુધારા–વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા લખાવી લેનાર બંધાયેલ છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી ધ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે લખાવી લેનારે માસીક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ રૂપે રૂા........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા

એક તરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે લખાવી લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસીક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/ સંસ્થા/ મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશેં અને તેમાંથી એક તરફવાળાને ઉપર મુજબ ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૨૨) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદર યોજના અંગે લખાવી લેનારને અન્ય જોઈ કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવા પાત્ર થતો હશે તેવા તમામ ખર્ચની રકમો મજકુર યુનીટનો કબજો સ્વીકારતાં સમયે લખાવી લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૨૩) આ કરારના લખાવી લેનારે સદર યોજના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારું લખી આપનાર સોસાયટી/મેઈન્ટેન્સકંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા નિયમનો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસિથત થાય તો તે અંગેની જરુરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ મજકુર યુનીટ ધોરણે વરાડે પડતી રકમ રૂા........... અંકે રૂપિયા.............. એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

<u>:: લખી આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી ::</u>

(૨૪) આ કરારના એક તરફવાળા સદર જમીન તથા સદર યોજનામાં તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે, અને એક તરફવાળા કાયદેસર રીતે સદર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે, અને તે રીતે સદર જમીન ઉપર સદર યોજના મુકવાનો એક તરફવાળાને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(૨૫) સદર યોજનાના વિકાસ સારુ જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવા પાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ લખી આપનારે મેળવેલ છે, અને ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે એક તરફવાળા મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૨૬) સદર જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઈ હોય તો) અવરોધ સિવાય સદર જમીન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.

(૨૭) સદર જમીનના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉના અદાલતી મુકદમા (જો કોઈ હોય તો) સિવાય કોઈપણ મુકદમા હાલ જારી નથી.

(૨૮) સદર જમીન, સદર યોજના અને સદર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો,મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તો તે તમામ એક તરફવાળા કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ, મેળવવાની થાય તો પણ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવવા ની રહેશે તેમજ એક તરફવાળા સદર જમીન, સદર યોજના અને સદર યુનીટ

અંગે જે કોઈપણ કાયદા જોગવાઈ,અમલામાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.

(૨૯) સદર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સારું એક તરફવાળા કાયદેસર રીતે હકકદાર છે. અને સદર મીલકતના ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય એક તરફવાળાએ કરેલ નથી.

(૩૦) લખાવી લેનારે અસર કરે તે મુજબના સદર યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ એ અગર મજકુર યુનીટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના, કરારો, લખાણો, વ્યવહારો એક તરફવાળાએ કરેલ નથી.

(૩૧) મજકુર યુનીટનું લખાવી લેનારને તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે લખી આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધીત નથી તેની એક તરફવાળા આથી બાંહેધરી આપે છે.

(૩૨) સદર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી લખી આપનાર સદર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરાવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતના હીસાબો સહીત તથા સદર યોજનાના તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૩૩) સદર યુનીટનો કબજો લખાવી લેનારે સોંપવામાં આવે અગર સદર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય, ત્યાં સુધી એક તરફવાળા સદર યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર, યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવા પાત્ર રકમો, માસીક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગું વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ પ્રિમીયમ, દંડ, વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલું રાખવાની રહેશે.

(૩૪) સદર યોજના અગર સદર જમીનો સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનીક/રાજય કેન્દ્ર સરકાર ધ્વારા જાહેરનામું વટહુકમ મે ખાનગી નોટીસ એક તરફવાળાને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૩૫) લખાવી લેનારે પોતે જાતે તથા તેમના કુંટુંબના સભ્યો તથા મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતી આથી એક તરફવાળા ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે કે :–

(૩૬) લખાવી લેનારને મજકુર યુનીટનો કબજો સોપવામાં આવે ત્યારથી લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટની સાર સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચ યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટોને તેમજ સદર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા–વધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા–વધારા મજકુર યુનીટમાં કરવા પાત્ર હોય તે તમામ લખાવી લેનારે એક તરફવાળાને અગર સદર સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકુમત અધિકારી ની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાનો અને રહેશે.

(૩૭) મજકુર યુનીટને અગર સદર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલ સામાન વિગેરે લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ સદર યુનીટમાં કોઈપણ

જાતનો માલ–સામાન સદર યોજનાના કોમન એરીયા, દિવાલો કે અન્ય એમેનીટીઝ કે અન્ય ફેસીલીટઝને અગર અન્ય યુનીટોને નુકશાન થાય તે રીતે લાવવા લઈ જવાનો રહેશે તેમજ છતાં જો લખાવી લેનાર ધ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરીણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

(૩૮) લખાવી લેનારે સદર યુનીટમાં આંતરીક અને બાહય ભાગોમાં અગર આર.સી. સી.બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદર યોજનાના અન્ય યુનીટો અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનીટની બાહય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગ રોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી, અગર મજકુર યુનીટમાં કરવામાં આવેલ નળ, ગટર, પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં એક તરફવાળાને અગર સદર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખીત સુચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા–કરાવાના નથી. તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર ધ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરીણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાને ગણાશે.

(૩૯) સદર યોજનાનું નામ હર–હંમેશ માટે માત્ર **"D+CUBE"** જે રહેશે અને તે કોઈ પણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહી.

(૪૦) સદર યોજનાના વીમાની રકમ અગર ચુકવવા પાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવા કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી લખાવી લેનારે કરવા–કરાવવા ની નથી. તેમ છતાં જોઈ કોઈ તેવું કોલ કૃત્ય લખાવી લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવશે તેવા વધારાના ચુકવવા પાત્ર રકમની જવાબદારી લખાવી લેનારની રહેશે.

(૪૧) સદર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારું કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે લખાવી લેનારે સદર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેકવાનો નથી. પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનીટમાં દૈનીક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

(૪૨) એક તરફવાળા અગર સદર સોસાયટી ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન–૧૦ સુધીમાં લખાવી લેનારે સ્થાનીક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસીક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

(૪૩) મજકુર યુનીટના સ્થાનીક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવા પાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો લખાવી લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે, તેમજ મજકુર યુનીટમાં લખાવી લેનાર ધ્વારા જો કોઈપણ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

(૪૪) જયાં સુધી લખી આપનાર અગર સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ લખી આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ધ્વારા અગાથી લેખીતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખાવી લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરીબળ સહીત મજકુર યુનીટને વેચાણ, ભાટાપટ્ટે, એસાઈન, તબદીલ કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહી.

(૪૫) સદર યોજના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારું લખી આપનાર તથા સદર સોસાયટી ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારા ધોરણ, નીતીનીયમોનું લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારા ધોરણ–નિતિ નિયમો માં સર્વ સંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા–વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનું પણ લખાવી લેનારે અગર વખતો વખતમાં કબજેદારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજય સરકાર કે સ્થાનીક હકુમત ધ્વારા જો કોઈ નિયમો, કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવેલ તો તમામનું પણ લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું છે રહેશે અને તે કારણોસર લખાવી લેનારે મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારા –વધારા થાય તે રકમો લખાવી લેનારે ચુકવવવાની છે અને રહેશે.

(૪૬) લખાવી લેનાર આ કરારના લખી આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનીટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૪૭) લખી આપનારને મેઈન્ટેનસ ડીપોઝીટ તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીનું સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદર યોજનાના કોમન માસીક મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે લખી આપનારને સ્થાનીક બેકમાં ખાતું ખોલવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો લખી આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારું જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૪૮) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય વસ્તું કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનીટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહી તેમજ લખાવી લેનારને મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વહેંચાયેલા હકકો સિવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જયાં સુધી લખી આપનાર ધ્વારા સદર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, કોમન ધાબા, પાર્કીગ તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી લખી આપનારની હોવાનું ગણાશે.

(૪૯) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી લખી આપનાર મજકુર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવું લખી આપનાર ધ્વારા કરવામાં આવે તો તે લખાવી લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હીત તથા હકકોને અસર કરશે નહી.

(૫૦) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે યુનીટના વેચાણ વ્યવહાર સારું બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખીક કે લેખીત કરાર,એલોટમેન્ટ,પત્રવ્યવહાર,સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૫૧) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારો–વધારો કરી શકાશે.

(૫૨) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનીટના લખાવી લેનારે તેમજ તેના વંશ, વાલી, વારસો, વખતો વખતના માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૫૩) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારમાં કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બીન–અસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૫૪) લખાવી લેનારે સદર યોજનાના અન્ય યુનીટમાં લખાવી લેનારાઓ સાથે દર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે એક તરફવાળા ધ્વારા સદર યુનીટમાં કાર્પેટ એરીયા મુજબ સદર યોજનાના કોમન એરીયામાં લખાવી લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, હીત, હીસ્સા, મુજબનું ભારણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૫૫) આ લેખની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નીયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગું પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ લેખના હેતું સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા તે નીયમો અથવા લાગું પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવું જરુરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને લેખની બાકીની જોગવાઈઓ આ લેખના અમલ વખતે લાગું પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૫૬) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નીરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નીરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને

આધીન સ્થપાયેલ <u>ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી</u> અગર સક્ષમ અધિકાર અગર ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૫૭) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર યુનીટના વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારું જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો, વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવામાં રહેશે.

(૫૮) સદર મિલ્કતનાં આ બાનાખતનાં કરાર તેમજ તબદીલીનાં દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબનાં અન્ય કોઈ પણ કાગળો, લખાણો વિગેરે અંગે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે રહેશે.

(૫૯) આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો વખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગું હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતનાં કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીનાં અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર મહેસાણા હોવાનું ગણાશે.

<u>–: બાનાખત કરી આપેલ મિલ્કતનું પરિશિષ્ટ :–</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા **મોજે મહેસાણા** સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૬૪/૨ પૈકી ,સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૧,ચાલતા નંબર– ૮૭, સીટ નંબર–૧૨૮ નો પ્લોટ નંબર–૧(એક) ની ૧૩૫૪.૮૭ ચો.મી. નાં આશરાની જમીન જે યોગ્ય રસ્તાઓ, માર્જીન, કોમન પ્લોટ મૂકી રીવાઈઝ બિનખેતી ઉપયોગી વાણીજયના હેતું સારૂ દુકાનોના હેતું સારૂ એન. એ. કરાવેલ છે. તે એન. એ. લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ વાણીજય હેતું સારૂ દુકાનો પાડેલ છે. તે દુકાનો પૈકી :–

"D+CUBE" નામના પ્રોજેકટના ના........... ફલોરની શોપ્સ/ઓફીસ/શો–રૂમ નં..........કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ....ચો.મી.કાર્પેટ એરીયા ....ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર શોપ્સ/ઓફીસ/શો–રૂમની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર અંદાજીત ......ચો.મી. વાળી દુકાનનો બાનાખતનો કરાર લેખ.

<u>" D+CUBE " ના ખુંટની ચારની વિગત ..</u>

પુર્વે :–લાગુ પ્લોટ નંબર–૮ કે જેનો સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૨ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :–૩૦ ફુટનો આંતરીક રસ્તો આવેલ છે.

ઉત્તરે :–લાગુ સીટી સર્વે નંબર–૫૩૦૨ આવેલ છે.

દક્ષિણે :–લાગુ પ્લોટ નંબર–૮ કે જેનો સીટી સર્વે નંબર–૫૨૯૪ આવેલ છે.

<u>આ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતના ખુંટની ચારની વિગત ..</u>

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

એ રીતેના નંબરો માપ તથા ખુંટ ચાર વચલી મિલકત

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર અમો ત્રણેય પક્ષકારોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈનો કોઈપણ જાતનો દાબ–દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે જે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાનીઈઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, ઈત્યાદીને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ–મહેસાણા

તા. ...../...../૨૦૨૧

<u>એક તરફવાળા/ લખી આપનાર ની સહીઃ–</u>

<u>અમીના બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી</u>
<u>પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો</u>

૧ ____________________________

(ચૌધરી દશરથભાઈ ડાહયાભાઈ)

૨ ____________________________

(અહેમદહુસેન મીરસાબમીયાં સૈયદ)

૩ ____________________________

(સાકીરહુસેન મીરસાબમીયાં સૈયદ)

<u>સાક્ષીઓની સહી.</u>

૧ ____________________________

૨ ____________________________