આ પ્રોજેકટનો રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/JUNAGADH/JUNAGADH/ Junagadh Municipal Corporation/ છે.

કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર

એકતરફવાળા :– ઈશાન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર
વેચાણ આપનાર પાન કાર્ડ નંબર–**AAJFI5235L**

નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો....

(૧) શ્રી ધવલકુમાર પ્રભુદાસ ત્રાંબડીયા ઉ.વ.૪૩ આ. ધંધો–વેપાર રહે.જુનાગઢ.
(૨) શ્રી આશીષ ઈચ્છાશંકર ઉપાધ્યાય ઉ.વ.૩૯ આ. ધંધો–વેપાર રહે.જુનાગઢ.
(૩) શ્રી હરસુખભાઈ પંચાણભાઈ આરદેશણા ઉ.વ.૬૨ આ. ધંધો–વેપાર રહે.જુનાગઢ.
(૪) શ્રી હિરેન પ્રવિણભાઈ લાડાણી ઉ.વ.૩૬ આ. ધંધો–વેપાર રહે.જુનાગઢ.
(૫) શ્રી વિનસ નિતીનભાઈ હદવાણી ઉ.વ.૨૮ આ. ધંધો–વેપાર રહે.જુનાગઢ.
(૬) શ્રી નિકકીકુમાર વિનોદરાય ત્રાંબડીયા ઉ.વ.૪૪ આ. ધંધો–વેપાર રહે.જુનાગઢ.
(૭) શ્રી ધવલ જેન્તીભાઈ ધોરાજીયા ઉ.વ.૩૦ આ. ધંધો–વેપાર રહે.ઝાંઝરડા.
(૮) શ્રી સુમીત વિઠ્ઠલભાઈ ડઢાણીયા ઉ.વ.૪૩ આ. ધંધો–વેપાર રહે.જુનાગઢ.
(૯) શ્રી ભાવેશભાઈ બાબુભાઈ ઘોડાસરા ઉ.વ.૪૨ આ. ધંધો–વેપાર રહે.નાંદરખી તા.વંથલી.

સરનામુ c/oઈશાન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, વિજય ફર્ટીલાઈઝર એન્ડ કેમીકલ, એફ, નાથ કોમ્પ્લેક્ષ, તપોવન પાર્ક, ઝાંઝરડા બાયપાસ ચોકડી, જુનાગઢ.

નં.૧ જાતે તથા અન્યોના કુલમુખત્યાર દરજજે.....

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાળા અને અગર વેચાણ આપનાર અને અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો વહીવટકર્તાઓ, હોદેદારો, સભ્યો વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજીતરફવાળા :– શ્રી......
વેચાણ રાખનાર ઉ.વ. ધર્મે– , ધંધો–

રહે.

પાન કાર્ડ નંબર–

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફ વાળા અને અગર વેચાણ લેનાર અને અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર બીજી તરફ વાળા આ એલોટીનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો તમામ રીતે સમાવેશ થાય છે.)

(૧) મિલ્કતના ટાઈટલની વિગત :–

/૧/ સદરહુ સર્વે નંબર–૧૩૯ ની જમીન મુળ પ્રમોલગેશન નોંધ નંબર–૧૮ થી ઘાંચી પટેલ કાસમ ઉમરના ખાતે આવેલ. જેઓનું તારીખ ૨૮/૦૬/૧૯૫૩ ના રોજ અવસાન થતા તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે સદરહું જમીન વારસાઈ રજી. નં.૪૮ થી સુલેમાન કાસમ(ઉમર) ના

ખાતે આવેલ. જે અંગેની વારસાઈ નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૩૮૭ તારીખ ૧૯/૦૯/૧૯૫૯ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ ૨૦/૦૧/૧૯૬૦ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

/૨/ ત્યાર બાદ ઉપરોકત સર્વે નંબર–૧૩૯ ની જમીન એકર ૮–૧૮ ગુંઠા જમીન તેના માલીક સુલેમાન કાસમ(ઉમર) પાસેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરી જુનાગઢના દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૩૭૨ તારીખ ૦૩/૦૪/૧૯૫૯ ના રોજ થી શ્રી કડીયા ઓધવજી તથા ગોપા આંબાએ વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૩૮૯ તારીખ ૧૯/૦૯/૧૯૫૯ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ ૨૦/૦૧/૧૯૬૦ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

/૩/ ત્યાર બાદ સદરહુ સર્વે નંબર–૧૩૯ ની જમીન એકર ૮–૧૮ ગુંઠા વાળી જમીનના માલીક અને કબજેદાર શ્રી ગોપા આંબા તથા કડીયા ઓધવજી આંબાએ ઘરમેળે સમજુતીથી ભાગ પાડતા સર્વે નંબર–૧૩૯ પૈકીની જમીન એકર ૪–૦૦ ગુંઠા વાળી જમીન ગોપા આંબાના ખાતે તથા સર્વે નંબર–૧૩૯ પૈકી એકર ૪–૧૮ ગુંઠા વાળી જમીન ઓધા આંબાના ખાતે આવેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૧૦૬૫ તારીખ ૨૫/૦૫/૧૯૭૨ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ ૧૬/૦૬/૧૯૭૨ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

/૪/ ત્યાર બાદ સદરહુ સર્વે નંબર–૧૩૯ પૈકીની જમીન એકર ૪–૦૦ ગુંઠા વાળી જમીન કુંભાર ગોપા આંબા પાસેથી જુનાગઢ સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૧૮૩૫ તારીખ ૨૬/૧૧/૧૯૭૯ થી ઘાંચી જમાલ ઈબ્રાહીમએ વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૧૫૮૯ તારીખ ૩૦/૧૧/૧૯૭૯ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ ૦૪/૦૨/૧૯૮૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

/૫/ ત્યાર બાદ સદરહુ સર્વે નંબર–૧૩૯ પૈકીની જમીન એકર ૪–૦૦ ગુંઠા વાળી જમીન બાબતે ડી.આઈ.એલ.આર. જુનાગઢના પત્ર નંબર–ડી.ટી.આર.૧૨–૮૨ તારીખ ૩૦/૦૮/૧૯૮૨ ના રોજથી સર્વે નંબર–૧૩૯ ના પોત હીસ્સા મંજુર થઈ આવતા સર્વે નંબર–૧૩૯/૧ ની જમીન એકર ૪–૦૦ ગુંઠા વાળી જમીન જમાલ ઈબ્રાહીમ બનેલા હતા. જેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૧૭૭૮ તારીખ ૧૦/૦૩/૧૯૮૩ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ ૨૧/૦૬/૧૯૮૩ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

/૬/ ત્યાર બાદ ઉપરોકત ખાતેદાર ઘાંચી જમાલ ઈબ્રાહીમ પાસેથી સદરહુ સર્વે નંબર–૧૩૯/૧ હેકટર ૧–૬૧–૮૮ પૈકી હેકટર ૧–૧૩–૩૧ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન સબ–રજી. કચેરી જુનાગઢના દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૨૪૨૪ તારીખ ૨૯/૦૪/૨૦૦૪ તથા સુધારા દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૪૪૨૨ તારીખ ૧૦/૦૮/૨૦૦૪ થી :૧:શ્રી ખ્યાતીબેન રમેશભાઈ રૂપારેલીયા W/O ધર્મેશભાઈ વિનયકાંત મીઠીયા :૨:શ્રી કલ્પેશકુમાર મોહનભાઈ પટેલ :૩:શ્રી કાંતાબેન મોહનભાઈ પટેલ :૪:શ્રી આરતીબેન કલ્પેશભાઈ પટેલ ઉપરાંત પુષ્પાબેન જેન્તીલાલ પાબારી ઉર્ફે પલ્લવીબેન બીપીનભાઈ વિઠ્ઠલાણીએ વેચાણ લીધેલ. જે દસ્તાવેજની રૂઈએ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૧૧૩૨૬ થી કરવામાં આવેલ.

/૭/ ત્યાર બાદ ઉપરોકત સહમાલીકો પૈકી શ્રી પલ્લવીબેન બીપીનભાઈ વિઠ્ઠલાણી ઉર્ફે પુષ્પાબેન જેંતીલાલ પાબારી પાસેથી સદરહુ જમીન પરત્વેનો તેઓનો ૪૦% અવિભાજીત હકક હીસ્સો ખ્યાતીબેન રમેશભાઈ રૂપારેલીયા તે ધર્મેશ વિનયકાંત મીઠીયાના પત્નીએ સબ–રજી. કચેરી જુનાગઢના દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૨૪૯૩ તારીખ ૨૧/૦૪/૨૦૦૫ થી વેચાણ લીધેલ. જે દસ્તાવેજની રૂઈએ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૧૧૯૯૦ થી કરવામાં આવેલ.

/૮/ ત્યાર બાદ સદરહું જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીના રૂપમાં ફેરવવા કારોબારી સમીતી અને કલેકટર કચેરી, જુનાગઢને અરજ અહેવાલ કરતાં તેનો ધોરણસર તુમાર ચાલી છેવટમાં કલેકટર કચેરી, જુનાગઢના હુકમ નંબર–લેન્ડ/૧/સી./એન.એ.રજી.નં.

૪૧/૨૦૧૩–૧૪ તારીખ ૧૧/૦૨/૨૦૧૪ થી રહેણાંક હેતુમાટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપવામાં આવેલ. અને સાથે રજુ કરેલ લે–આઉટ પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૨૩૬૪૫ તારીખ ૧૮/૦૨/૨૦૧૪ થી કરવામાં આવેલ છે.

/૯/ ત્યાર બાદ ઉપરોકત બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૭ ની જમીન ચો.વાર ૧૨૯૯.૦૪ ના ચો.મીટર ૧૦૮૬.૧૫ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં બહુમાળી મકાનોનું બાંધકામ કરવા બાંધકામ પ્લાન તૈયાર કરાવી મહાનગરપાલીકા કચેરી જુનાગઢને અરજ કરતા તેમની કચેરીના ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં.**007BP22231095** તારીખ ૨૭/૦૯/૨૦૨૨ થી મંજુરી આપવામાં આવેલ છે. અને સાથે રજુ કરેલ બાંધકામ પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ છે.

/૧૦/ ત્યાર બાદ સદરહું જુનાગઢ રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૩૯/૧/પૈકી–૨ ની જમીન હે.આરે.ચો.મી. ૧–૧૩–૩૧ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુમાટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જે **"ગ્રીનવ્યુ"** નામે ઓળખાતી જમીનના મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૭ ની જમીન ચો.મીટર ૧૦૮૬.૧૫ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ઉપરોકત બાંધકામ મંજુરી અન્વયે બાંધકામ કરવાના હકકો સાથે તેના માલીક શ્રી ખ્યાતીબેન રમેશભાઈ રૂપારેલીયા તે ધર્મેશ વિનયકાંત મીઠીયાના પત્ની તથા કલ્પેશકુમાર મોહનભાઈ પટેલ તે જાતે તથા આરતીબેન કલ્પેશભાઈ પટેલ તથા કાંતાબેન મોહનભાઈ પટેલના કુલમુખત્યાર દરજજે સબ–રજી. કચેરી જુનાગઢના દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૨૬૨૫ તારીખ ૦૩/૦૪/૨૦૨૩ થી અમો લખી આપનાર ઈશાન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી ધવલકુમાર પ્રભુદાસ ત્રાંબડીયા વિગેરેએ વેચાણ લીધેલ છે. જે દસ્તાવેજની રૂઈએ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૨૯૬૦૧ થી દાખલ કરેલ નોંધ મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

/૧૧/ ત્યાર બાદ પુરોગામી માલીકની બાંધકામ મંજુરી અન્વયે સદરહુ પ્લોટ નં.૭ ની જમીન ઉપર વિંગ–એફ. તથા જી. નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જે બહુમાળી મકાનો **"કલ્પઉપવન રેસીડેન્સી"** નામે ઓળખાય છે. તેમજ સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ કુલમુખત્યારનામું સબ–રજી. કચેરી જુનાગઢના અનુક્રમ નંબર–૭૦૦૯ તારીખ ૨૬/૦૯/૨૦૨૨ થી રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે. જે કુલમુખત્યારનામું આજ રોજ અમલમાં છે.

સદરહુ પ્રોજેકટ જમીનમાં એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરેલી છે અને તેમાં **"કલ્પઉપવન રેસીડેન્સી"** ના નામના પ્રોજેકટનુ બાંધકામ કરેલુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેકટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેકટમાં **"કલ્પઉપવન રેસીડેન્સી"** પ્રોજેકટમાં વિંગ–એફ. તથા વિંગ–જી. ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં પાર્કીંગ તથા ફર્સ્ટ થી ફીફથ ફલોરમાં પ્રત્યેક વિંગના ૧૫ ફલેટ એટલે કુલ ૩૦(ત્રીસ) ફલેટ/યુનીટોનુ બાંધકામ કરેલુ છે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની નકલ આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–એ"** થી જોડેલી છે.

(૨) અને આ રીતે સદરહુ જમીન એક તરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે. અને સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(૩) બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને સદરહુ યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા કોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા

વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાના વિંગ ...... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબરઃ .... ની .... ચો.મી. ના કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તથા .... ચો.મી. વોશ એરીયા તથા .... ચો.મી. ઓપન ટેરેસ સહિતની મિલ્કત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ યુનિટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે તે સદરહુ યુનિટ તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી.ના હકકો સહિત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ સદરહુ યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ–૨ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહિતની સઘળી મિલ્કત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારનું નકકી કરેલ છે.

સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ–એ માં દર્શાવેલ છે.

(૪) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજૂર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેશીફીકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળા અધિકૃત આર્કિટેકટ (એન્જીનીયર) શ્યામલ રાધેકૃષ્ણ સોલંકી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ સદરહુ જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડસ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજૂરીઓ તેમજ સદરહુ યોજનામાં કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (સદરહુ એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (સદરહુ રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે. અને તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(૫) સદરહુ યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે જુનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાની રહેશે અને વેચાણ લેનારની સંમતિથી સદરહુ મિલ્કનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(૬) અને એ રીતે અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાથી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (સદરહુ એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ ૨૦૧૭ (સદરહુ રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધણી નંબર .... થી તારીખ ..../૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

(૭) બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે. અને તે રીતે સદરહુ એકટની કલમ–૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦ ટકા રકમ વેચાણ આપનારે ચુકવેલ હોઈ સદરહુ મિલ્કતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

(૮) અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એક બીજાને આપેલ માહિતી રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. અને તે અંગનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

<u>શરતો</u>

(૧) સદરહુ યોજનાના મંજૂર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા જુદા બીલ્ડીંગ પૈકી એફ. તથા જી. ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળથી પાંચમા માળ સુધી રહેણાંક લાયક કુલઃ ૩૦ ફલેટો બાંધવામાં આવશે અને સદરહુ મિલ્કત સહિતના 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 વેચાણ આપનાર કરી શકશે. પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો સદરહુ મિલ્કત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા–વધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧–એ) એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને સદરહુ યોજનામાં યુનિટો પૈકી વિંગ .... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... ની .... ચો.મી. ના કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ ....ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તથા .... ચો.મી. વોશ એરીયા તથા ....ચો.મી. ઓપન ટેરેસ સહિતની મિલકત તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન તેમજ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મળી કુલ રૂા.../– અંકે રૂા. .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧–બી) સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે નીચે મુજબની રકમ આજદિન સુધીમાં બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફ વાળા વેચાણ આપનારે ચુકવી આપેલ છે. અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે. જે એકતરફવાળા નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે જે એકતરફ વાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે.

<u>અવેજની વિગત</u>

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ	શાખા

રૂા......................... કુલ અંકે રૂપીયા .... પુરા

(૧–સી) સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

વિગત

૩૦%	કુલ વેચાણ અવેજના ત્રીસ ટકા જેટલી રકમ આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
૪૫%	કુલ વેચાણ અવેજના પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ સદરહુ બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.
૭૦%	કુલ વેચાણ અવેજના સીતેર ટકા જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી જમીન લેવલ સુધીના સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનું બાંધકામ તેમજ પોડીયમનું બાંધકામ પાર્કિંગ થાય તે મુજબનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.
૭૫%	કુલ વેચાણ અવેજના પંચોતેર ટકા જેટલી રકમ સેનીટીરી ફીટીંગ્સ સીડી, લીફટ, લોબી વિગેરેનું તમામ માળ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.૮૦% કુલ વેચાણ અવેજના એંશી ટકા જેટલી રકમ સદરહુ યુનિટના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી, દરવાજાનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે.
૮૫%	કુલ વેચાણ અવેજના પંચ્યાશી ટકા જેટલી રકમ પ્લમ્બીંગ તથા બાહય દિવાલો, એલીવેશન, વોટરપ્રફીંગ સહિતના ધાબાનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.
૯૫%	કુલ વેચાણ અવેજના પંચાણુ ટકા જેટલી રકમ લીફટ, પાણીનો પંપ વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પૂર્ણ થાય ત્યારે.
૧૦૦%	કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો કબજો સોંપવા સમય આપવાની રહેશે.

(૧–ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી, સેસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડુયટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૧–ઈ) સદરહુ મિલકતની વેચાણ અવેજની કિમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે. સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનીક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા, વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવાપાત્ર સુધારા–વધારા કરતા તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફાવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે. તેની વેચાણ આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબકકામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧–એફ) સદરહુ યુનિટના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે. અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે. અગર તેવા કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે. અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કારપેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે. અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદરહુ યુનિટના નકકી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવાલથી ગણતા વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર)+ર ટકાના દરે વ્યાજ સહિત દિન–૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે. અને જો કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે સદરહુ

યુનિટ અંગે મુળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબકકા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧–જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનારને સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ સદરહુ યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વારવાના અધિકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી. અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

(૨–૧) સ્થાનિક સક્ષમ સતા દ્વારા સદરહુ યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર સદરહુ મિલ્કત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતિ આપે છે.

(૨–૨) સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. સદરહુ યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન એરિયાનાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તમો વેચાણ લેનારે આ કરારના વેચાણ આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા–૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે. તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)

(૩) પ્રમોટર આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૧૯૫૫.૦૭ 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 એફએફઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૨૯૩૨.૬૧ ચોરસ મીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૭૨૮.૫૬ ચોરસ મીટરનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણને આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ ભવિષ્યમાં રેરા કાયદાના કલોઝ–૧૪(૨) મુજબ ૨/૩ સભ્યોની બહુમતિ મેળવી કરવાનો છે. તેમજ પાસ થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ બ્લોકો પૈકી જે બ્લોકની બી.યુ.પરમીશન મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારે તે બ્લોક અંગેની વધારાની એફ.એસ.આઈ. અને કોમન ટેરેસના હકકો સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીના રહેશે. તેમજ પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ પ્રમોટરને કોઈ હકક દાવો રહેશે નહી. જે હકીકત એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા કબુલ મંજૂર રાખે છે. એવી સમજના આધારે સદરહુ મિલકત ખરીદવા બીજીતરફવાળા સંમત થયા છે.

(૪.૧) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારી આધિન સદરહુ યુનિટ

વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જયા સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધીના સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર)+ર ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયા સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી વાર્ષિક માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર)+ર ટકા મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારે ચુકવવાનું રહેશે.

(૪.ર) વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારે ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા–૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઈપણ પુર્વગ્રહ અગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન–૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ–મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે. અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન–૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમય મર્યાદામાં પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે સદરહુ મિલ્કતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકાશે.

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની રકમ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી દિન–૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

(૫) સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવનાર કોમન એમેનીટીઝની વિગતો પરિશિષ્ટ–ર અને સ્પેશીફીકેશનની વિગતો એનેક્ષર–સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને અંદાજે તારીખ ૩૧/૧ર/ર૦ર૭ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે સદરહુ યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જયારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યા સુધી પેરા–૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો સદરહુ યુનિટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર સદરહુ યુનિટનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે

–કેન્દ્ર રાજય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પડવામાં આવે,

–મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી.

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.

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

(૭.૨) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર તરફથી જાણ કર્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી દિન–૧૫ માં મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૩) સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવેલ ત્યારથી ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને સદરહુ યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફકત સ્ટ્રકચર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર સદરહુ યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જયાં શકય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓમાં સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે. પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે,કુદરતી આફતના કારણે કારીગરની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર કે તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૭.૪) સદરહુ યુનીટના વેચાણ લેનાર આ કરારથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી સદરહુ યુનિટના વપરાશ–ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે સદરહુ યુનીટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ,કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફટનો યોગ્ય ઉમરના અને જાણકાર વ્યકિત સિવાય નાઓના અણઆવડત ભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સંભવ છે, જેથી વેચાણ લેનાર આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા–કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદ્‌ભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાં વાપરવામાં આવતા મટીરીયલ્સના કલરમાં સામાન્ય ફેરફાર હોઈ

શકે છે. આથી તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ કે ફરીયાદ કરવાની રહેશે નહી.

(૮) સદરહુ યુનીટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને સદરહુ બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરના પાર્કીંગનો ઉપયોગ જે પ્રમાણે વ્યવસ્થા કરવામાં આવશે તે મુજબ પોતાની માલિકીના વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

(૯) સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય વેચાણ લેનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી "સદરહુ સોસાયટી" તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહુ સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન–૭(સાત) સુધીમાં પરિપુર્ણ કરીને વેચાણ આપનારે સહી–સિકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને સદરહુ સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર,સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી ધ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર ધ્વારા કોઈ વાધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) વેચાણ આપનાર ધ્વારા સદરહુ કબજો સોંપી દીધાના સમયથી સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનનમાં રહેલા વરાડે ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદરહુ મિલ્કત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે. અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી ધ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે જમા કરાવેલ ડિપોઝીટની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/ સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૦) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનાર સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામા આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ મિલકતનો કારપેટ એરીયા તેમજ બિલ્ટઅપ એરીયા તેમજ સુપરબિલ્ટઅપ એરીયા અને તેની ગણત્રી તમો બીજીતરફવાળાએ સમજી લીધી છે તેમજ સદરહુ સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન, ફેસીલીટી તથા સ્કીમના બાંધકામના પ્લાન વિગેરે તમોએ તમામ એન્જીનીયરે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને ત્યારબાદ જ સદરહુ મિલ્કત અમો એકતરફવાળા પાસેથી તમો બીજીતરફવાળા તમારી મરજીથી વેચાણ લેવા સંમત થયેલ છો. જે હકીકત બીજી તરફવાળાઓએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧૧) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સદરહુ સોસાયટી/ મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા પેટા નિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજૂઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કાંઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની

જરૂરી ફી તથા જે–તે કચેરીમાં ચુકવવાના ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહી.

(૧૨) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર હકક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહી. સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ યુનિટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો અથવા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ ના નિતી–નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને સંયુકત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે તથા અન્ય તમામ યુનિટો હોલ્ડરોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

(૧૩) વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી :

૧૩.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે. અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨ સદરહુ યોજનાના વિકાસ સારૂ જે–તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે.

૧૩.૩ સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.

૧૩.૪ સદરહુ જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫ સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજૂરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.

૧૩.૬ સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને સદરહુ મિલકતનો રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૮ સદરહુ યુનિટનું વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધીત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૩.૯ સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના

હિસાબો સહિત તથા સદરહુ યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે.

૧૩.૧૦ સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારે સોંપવામાં આવે અગર સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યા સુધી વેચાણ આપનાર સદરહુ યોજનાના સંદર્ભમાં સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ, વિગરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૩.૧૧ સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેના કોઈ સ્થાનીક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામુ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૪) વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૪.૧ વેચાણ લેનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામા આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટની સાર–સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા–વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા–વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૪.૨ સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસમાન વિગેરે વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, સદરહુ યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા–લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૩ વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટના આંતરીક અને બાહય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી.બીમ, સીલીંગ, કોલમ સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે સદરહુ યુનિટની બાહય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર સદરહુ યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ–ગટર–પાણીના જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સ્થાનીક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સુચના/સંમતિ વગર ફેરફાર કરવા–કરાવાના નથી. તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૪ સદરહુ યોજનાનું નામ હરહંમેશા માટે માત્ર "કલ્પઉપવન રેસીડેન્સી" રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહી.

૧૪.૫ સદરહુ યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વાધારો થઈ શકે તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા–કરાવવાની નથી તેમ છતા જો

તેવુ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાની ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૪.૬ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી. પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનિટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.૭ વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન–૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સોસાયટીની ઓફીસમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮ સદરહુ યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ સદરહુ યુનિટમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯ જયા સુધી વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત સદરહુ યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહી.

૧૪.૧૦ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ વેચાણ આપનાર તથા સદરહુ સોસાયટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતી–નિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ નિતી–નિયમોનું સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા–વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનું પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજય સરકાર કે સ્થાનીક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા વધારા અમલમાં મુકવામાં આવે તો તે તમામનું પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે. અને રહેશે.

૧૪.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારે તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે સદરહુ યુનિટની પરિસ્થિતીની ચકાસણી કરવા સદરહુ યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫) વેચાણ આપનારે વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલ રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારને સ્થાનિક યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમા જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોના વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો

રહેશે નહી. તેમજ વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સિવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જયા સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યા સુધીની તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર સદરહુ યુનિટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવું વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહી.

(૧૮) આ બાનાખત કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે. પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જયા સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજૂર કરીને દિન–૩૦ માં સહીમતા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યા સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન–૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવું કૃત્ય સુધારવા સારૂ વેચાણ લેનારને દિન–૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર સદરહુ યુનિટ અંગેનું વેચાણ લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ યુનિટના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે સદરહુ યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકશે.

(૨૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારી ઓ સદરહુ યુનિટના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્ય, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હર હંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૨૨) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક 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 નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૨૩) વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટોના વેચાણ લેનારાઓ સાથે સદરહુ યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટના કારપેટ એરીયા મુજબ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૨૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન સદરહુ યુનીટના વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ 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 આપવાના રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર જુનાગઢના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધીકૃત વ્યકિતએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

(૨૬) સદરહુ મિલ્કત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારના અધીકૃત વ્યકિતએ નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમયમર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે. અને રહેશે.

(૨૭) સદરહુ મિલ્કતના આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈ–મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

<u>વેચાણ આપનારઃ–</u>

નામ	:–	ઈશાન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર નામની ભાગીદારી પેઢી
સરનામું	:	ઠ/ oઈશાન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, વિજય ફર્ટીલાઈઝર એન્ડ કેમીકલ, નાથ કોમ્પ્લેક્ષ, તપોવન પાર્ક, ઝાંઝરડા બાયપાસ ચોકડી, જુનાગઢ.
ઈ–મેઈલ	:	

<u>વેચાણ લેનાર :–</u>

નામ	:	અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ
સરનામું	:	અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ
ઈ–મેઈલ	:	

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર ધ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામા ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો સદરહુ મિલ્કત એકથી વધુ વ્યકિત ધ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યકિતનું નામ હોય તો વ્યકિતના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે. અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૨૯) સદરહુ મિલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી નો તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૩૦) જોઆ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકારોએ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધિન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૩૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્દભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતો વખત અમલમાં મુકવામાં આવેલ તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકાર ક્ષેત્ર શહેર જુનાગઢ હોવાનું ગણાશે.

<u>:: પરિશિષ્ટ–૧::</u>

જુનાગઢ રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૩૯/૧/પૈકી–૨ ની જમીન હે.આરે.ચો.મી. ૧–૧૩–૩૧ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુમાટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જે **"ગ્રીનવ્યુ"** નામે ઓળખાતી જમીનના મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૭ ની જમીન ચો.વાર ૧૨૯૯.૦૪ ના ચો.મીટર ૧૦૮૬.૧૫ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ઉપર બંધાય રહેલ **"કલ્પઉપવન રેસીડેન્સી"** નામે ઓળખાતા બહુમાળી મકાનમાં બાંધવામાં આવેલ વિંગ–એફ. તથા વિંગ–જી. ઓળખાય છે.

<u>ચર્તુ:સીમાં</u>

પુર્વે :–	લાગુ સર્વે નંબરની બીનખેતી જમીન.
	હદનું માપ મીટર ૩૭.૫૨
પશ્ચીમેઃ–	૯.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો.
	હદનું માપ મીટર ૩૦.૫૦
ઉતરે :–	૭.૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો.
	હદનું માપ મીટર ૨૯.૭૬
દક્ષિણે :–	લાગુ પ્લોટ નંબર–૮ ની જમીન.
	હદનું માપ મીટર ૨૮.૪૦

<u>:: પરિશિષ્ટ–૨ ::</u>

<u>–: કોમન એમીનીટઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત :–</u>

સદર યોજનામાં એન્ટ્રેન્સ ગેઈટ, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા વિગેરે સુવીધાઓ સહીતની વાપરવા ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મીલ્કત.

:: પરિશિષ્ટ–એ ::

–: સદરહુ મિલ્કતનું વર્ણન :–

ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના તાલુકા જુનાગઢના ગામ મોજે જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદમાં જુનાગઢ રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૩૯/૧/પૈકી–૨ ની જમીન હે.આરે.ચો.મી. ૧–૧૩–૩૧ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુમાટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જે **"ગ્રીનવ્યુ"** નામે ઓળખાતી જમીનના મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં જણાવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૭ ની જમીન ચો.વાર ૧૨૯૯.૦૪ ના ચો.મીટર ૧૦૮૬.૧૫ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ઉપર બંધાય રહેલ **"કલ્પઉપવન રેસીડેન્સી"** નામેકર(ઓળખાતા બહુમાળી મકાનમાં બાંધવામાં આવેલ વિંગ–એફ. તથા વિંગ–જી. પૈકી વિંગ–.......... ના .... માળે આવેલ ફલેટ નં.......... ના .... ચો.મી. કારપેટએરીયા તેમજ .... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તથા .... ચો.મી. વોશ એરીયા તથા .... ચો.મી. ઓપન ટેરેસ એમ મળી કુલ .... ચો.મી. ના બાંધકામ સહીતની મિલ્કત તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન સહીતની મિલ્કત જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

:: ખુંટ ચારની વિગત ::
પૂર્વે :–
પશ્ચિમે :–
ઉતરે :–
દક્ષિણે :–

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મિલ્કત.

:: પરિશિષ્ટ–બી ::
સદરહુ યુનીટના ફલોર પ્લાનની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.
:: એનેક્ષર–એ ::
સદરહુ યુનીટને લગતા લે–આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.
:: એનેક્ષર–બી ::
રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

:: એનેક્ષર–સી ::
સ્પેશીફીકેશન

:૧:	લીફટ :–	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની ઓટો ડોર લીફટ.
:૨:	ફલોરીંગ :–	ફલેટમાં ૩×૩ ની ડબલ ચાર્જડ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ, પાર્કીગમાં ચેકર્ડ ટાઈલ્સ, અગાશીમાં ચાઈના મોઝેક.
:૩:	કીચન :–	ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ વીથ QUZRTZ સીંક તથા પ્લેટફોર્મ ઉપર ટોપ લેવલ સુધી ગ્લેઝડ તેમજ આર.ઓ. પોઈન્ટ.
:૪:	ટોયલેટ :–	ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ ટોપ લેવલ સુધી તથા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું નળ ફીટીંગ, સોલાર તથા ટોરેન્ટ ગેસ લાઈન ફીટીંગ.
:૫:	ડોર :–	આકર્ષક મેઈન ડોર તથા અન્ય ૩૦ MM ફલસ ડોર.
:૬:	વિન્ડો :–	એલ્યુમીનીયમ સેકશન વિન્ડો ગ્રીલ સાથે.
:૭:	પ્લમ્બીંગ :–	ASTRAL/FINOLEX કંપનીનું પાઈપ ફીટીંગ.
:૮:	ઈલેકટ્રીક :–	R.R./FINOLEX કંપનીનું થ્રી ફેઈઝ વાયરીંગ તથા મોડયુલર સ્વીચીઝ તેમજ ઈન્વર્ટર પોઈન્ટ.
:૯:	વોટર સ્ટોરેજ :–	અંડર ગ્રાઉન્ડ એન્ડ ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક. યુનીટ દિઠ સ્વતંત્ર પાણીના બોર.
:૧૦:	કલર :–	અંદરના ભાગે બીરલા પુટ્ટી તથા બહારના ભાગે વેધરપ્રુફ પ્લાસ્ટીક પેઈન્ટ.
:૧૧:	જનરેટર :–	પાવર બેકઅપ માટે જનરેટર સેટ.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંન્ને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીતી શુધ્ધ બુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે. જે હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો,ડાયરેકટર્સ, વંશ વાલી, વારસો, એસાઈની,એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજ રોજ તા. .... મી માહે .... સને ૨૦૨૨ ના રોજ જુનાગઢ મુકામે.

અત્રે...................................... મતુ,
ઈશાન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો....
(૧)શ્રી ધવલકુમાર પ્રભુદાસ ત્રાંબડીયા
(૨)શ્રી આશીષ ઈચ્છાશંકર ઉપાધ્યાય
(૩)શ્રી હરસુખભાઈ પંચાણભાઈ આરદેશણા
(૪)શ્રી હિરેન પ્રવિણભાઈ લાડાણી
(૫)શ્રી વિનસ નિતીનભાઈ હદવાણી
(૬)શ્રી નિકકીકુમાર વિનોદરાય ત્રાંબડીયા
(૭)શ્રી ધવલ જેન્તીભાઈ ધોરાજીયા
(૮)શ્રી સુમીત વિઠૃલભાઈ ડઢાણીયા
(૯)શ્રી ભાવેશભાઈ બાબુભાઈ ઘોડાસરા
નં.૧ જાતે તથા અન્યોના કુલમુખત્યાર દરજજે

____
(શ્રી ધવલભાઈ પ્રભુદાસભાઈ ત્રાંબડીયા)

અત્રે ....શાખ.
(૧)__________________

(૨)__________________

રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબ પરિશિષ્ટ

વેચનારની સહી.... ફોટો અંગુઠાનું નીશાન

____

(શ્રી ધવલકુમાર પ્રભુદાસ ત્રાંબડીયા)

ખરીદનારની સહી.... ફોટો અંગુઠાનું નીશાન

____

(શ્રી

:: ::

દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–.................... તારીખ ....

:: પરિશિષ્ટ ::

નોંધણી અધિનિયમ–૧૯૦૮ ની કલમ–૩૪ ની પેટા કલમ–૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)

<u>લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો :</u>

૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ જુનાગઢ રે.સ.નં.૧૩૯/૧/પી.૨ ની બીનખેતી જમીનમા આવેલ કલ્પઉપવન રેસીડેન્સીના વિંગ–...... ના .... માળે ફલેટ નં........ નો કબજા વગરનો સાટાખત લેખ કરી આપેલ છે. ?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ફલેટ નં....... બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર .... નો કબજા વગરનો સાટાખત લેખ કરી આપેલ છે. ?	
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ વિગતે સુથીની રકમ મળેલ છે.?	
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો.?	
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખએ હૈયાત છે. ?	
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓ એ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે. ?	
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે. ?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો.?	

<u>ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :</u>

૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિતઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો.?	
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિતઓ એક જ છે. ?	
૩	કોઈ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી. એવી તમે ખાતરી આપો છો.?	

લખી આપનાર/કુ.મુ. ની સહી......
×

ઓળખાણ આપનારની સહી.....
×