

બાનાખત

એકતરફવાળા : ક્રિષ્ના રીયલ્ટી આણંદના પ્રો.પા,
વેચાણ આપનાર : ક્રિષ્ના હિતેશભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ. ૩૦,
ધંધો. વેપાર, રહેવાસી મુ.પો. આણંદ, ઠે.
જી/૨૨, વૈભવ કોમર્શીયલ સેન્ટર, ગ્રીડ પાસે,
તા.જી. આણંદના...
Mo. No. 98246 88888
PAN: BZBPP 6743 A
Aadhaar No. 9723 6943 6668

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

બીજીતરફવાળા :-
વેચાણ રાખનાર : ઉ.વ.આ., ધંધો રહેવાસી મુ.પો.
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, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ આણંદ (શહેર), તા.જી.આણંદની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૪૮૫/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૩૩૯.૦૦ ચોરસમીટરવાળી બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રોજેક્ટ જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન પરિશિષ્ટ –૧ માં કરવામાં આવેલી છે.

(બી) રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૪૮૫/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૩૩૯.૦૦ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન અમો વેચાણ આપાનરે એટલે કે એકતરફવાળાએ તેના માલિક (૧) નૈલેષભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ, (૨) ધર્મેન્દ્રભાઈ ઉર્ફે ધાર્મિન વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ, (૩) રાજેન્દ્રભાઈ ઉર્ફે રાજેશકુમાર વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ પોતે જાતે તથા (૧) જલ્પાબેન મહેશભાઈ પટેલની દિકરી, (૨) હિમાબેન મહેશભાઈ પટેલની દિકરીના કુલમુખત્યાર તરીકેનાઓ પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર: ૬૨૯૦ તારીખ: ૧૯/૦૫/૨૦૨૧ રોજથી વેચાણ રાખેલ ત્યારથી અમો વેચાણ આપનાર સદર જમીનના માલિક છીએ.

(સી) રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૪૮૫/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૩૩૯.૦૦ ચોરસમીટર જમીનમાં વાણિજ્યના હેતુ સારૂ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી કલેક્ટરશ્રી, આણંદનાએ તેમના હુકમથી આપેલી છે. જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

(ડી) રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૪૮૫/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૩૩૯.૦૦ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમાં શોપ/રૂમ/ઓફિસના હેતુ માટે લે.આઉટની પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, આણંદ (અવકુડા) કચેરીએ લે-આઉટ બાંધકામની પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) કચેરી દ્વારા પરવાનગી નંબર: અવકુડા/ લે.આઉટ/વિ.પ./વશી/૬૪૧ તારીખ: ૨૧/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજથી મળેલ છે.

(ઈ) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા "ક્રિબ્ના શ્રેય" ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેક્ટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં "ક્રિબ્ના શ્રેય" સ્કીમમાં કુલ ૧૧૧ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે "એનેક્ચર-એ" થી જોડેલી છે.

(એફ) સદરહુ "ક્રિબ્ના શ્રેય" પ્રોજેક્ટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એક્ટ" 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 સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ: ના રોજના નોંધણી નંબર: થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે "એનેક્ચર-બી" થી જોડેલી છે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ "ક્રિષ્ના શ્રેય" સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે. આમ તે "ક્રિષ્ના શ્રેય" પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ફ્લોરની ઓફિસ/દુકાન નંબર: ની આશરે ચોરસમીટર ના ક્ષેત્રફળનું બાંધકામ તથા તેના હિસ્સે આવતી આખી જમીન પૈકી "ક્રિષ્ના શ્રેય" પ્રોજેક્ટની જમીનમાં આવેલા વગર વહેંચાયેલી આશરે ચોરસમીટર જમીન, તે રીતેની મિલ્કત વેચાણ આપવાનું આ બાનાખત અમો તમોને કરી આપીએ છીએ. ઉપર વર્ણવેલી ફ્લેટની મિલ્કતને હવે પછી આ બાનાખતમાં "સદરહુ મિલ્કત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન "પરિશિષ્ટ-૨" માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહુ ફ્લેટની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા {રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ} તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

બાંધકામનો એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ ચોરસમીટર
બાંધકામનો યુઝેબલ એરીયા ચોરસમીટર
બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસમીટર

..... ફ્લોરની ઓફિસ/દુકાન નંબર:

(એચ) આ બાનાખતની નોંધણી કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજૂરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ 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 "ક્રિષ્ના શ્રેય" પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ 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 ફ્લેટની મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલું છે, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ, અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજૂતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

શરતો અને સમજૂતીઓ

(૧) બાનાખતની શરતો—સમજૂતીઓનું વિગતવાર વર્ણન :—

આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નક્કી થયેલી શરતો અને સમજૂતીઓનું વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલું અને સમજેલું છે. અને તેમા તેઓ સંમતી આપે છે.

(૨) યુનીટના વેચાણ અવેજની વિગત :—

(૨.૧) "ક્રિબ્ના શ્રેય" પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ઓફિસ/દુકાન નંબર: નું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચોરસમીટર તથા "ક્રિબ્ના શ્રેય" પ્રોજેક્ટવાળી 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 નક્કી કરેલું છે. આ "ક્રિબ્ના શ્રેય" સ્કીમનું બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલું છે. આ યુનીટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના ફ્લોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી "એનેક્ચર-સી" થી બતાવેલ છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કતની કિંમત કુલ ₹...../- અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરેલી છે. તથા વેચાણ રાખનારે તે કિંમતે અમારી પાસેથી તે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલું છે. જે વેચાણ કિંમત બંને પક્ષકારોને કબુલ, મંજૂર 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 સવલતોનું વર્ણન "પરિશિષ્ટ-૩" માં કરવામાં આવેલું છે.

(૨.૩) આ બાનાખતના બાનામાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

રૂ...../-

સદર મિલકતની નીચે જણાવ્યા મુજબ અવેજ ચુકવવાનો છે.

૧. બુકિંગ વખતે ૧૦% લેખે જે રકમ રૂ./- અંકે રૂપિયાચુકવેલા છે.
૨. બાનાખતના કરાર કરતી વખતે રૂ./- અંકે રૂપિયા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ ચુકવવાની નહીં.
૩. ત્યાબાદ યુનિટના પ્લીન્થના બાંધકામ વખતે રૂ./- અંકે રૂપિયા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ ચુકવવાની નહીં.
૪. ત્યાબાદ યુનિટના સ્લેબના બાંધકામ વખતે રૂ./- અંકે રૂપિયા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ ચુકવવાની નહીં.
૫. ત્યાબાદ યુનિટના ચણતર થયેથી વખતે રૂ./- અંકે રૂપિયા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ ચુકવવાની નહીં.

૬. ત્યાબાદ યુનિટના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ, પેસેજ વિગરે કામ પૂર્ણ થયેથી રૂા./- અંકે રૂપિયા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ ચુકવવાની નહીં.
૭. ત્યાબાદ યુનિટના અંદરના ભાગમાં પાઈપ ફીટીંગ/ પ્લમ્બીંગ કામ પૂર્ણ થયેથી વખતે રૂા./- અંકે રૂપિયા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ ચુકવવાની નહીં.
૮. ત્યાબાદ યુનિટના ઈલેક્ટ્રીકના કામનું વાયરીંગ, પંમ્પ ફીટીંગ, લીફ્ટ ફીટીંગ વિગરે કામ પૂર્ણ થયેથી વખતે રૂા./- અંકે રૂપિયા ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ ચુકવવાની નહીં.
૯. ત્યારબાદ બાકી રહેતી રકમ રૂા......./- અંકે રૂપિયા પૂરા યુનિટના પઝેશન/ એલોટમેન્ટ સર્ટીફિકેટ તથા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ આપીને મેળવવાની છે.

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

(૨.૪) સદરહુ મિલકતની 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 કોન્ટ્રાક્ટ છે.

રકમ	ચુકવણીની તારીખ
રૂા......./-	સુધીમાં
કુલ રૂા......./-	અંકે રૂપિયા પૂરા...

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દ્વારા 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, સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી થયેથી દિન-૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નક્કી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દ્વારા એડીશનલ ફીક્ચરર્સ/ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ચર્સ/ ફેસેલીટીમાં સિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા દ્વારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાળાને/લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવા બીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફિકેશન/ ઓર્ડર/રેગ્યુલેશન 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 દ્વારા 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 નક્કી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ છે. અને તે ચુકવવામાંજો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

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

(૨.૧૦) સદરહુ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્સ, વેરા, ખર્ચ વિગેરે ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્સ, વેરા, ખર્ચ વીગેરેની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્સ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે રકમ વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા 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 ૯% 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 એકતરફવાળા દ્વારા **"ક્રિબ્ના શ્રેય ઓનર્સ એસોસીએશન"** ની રચના કરવામાં આવેલી છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં **"મેનેજમેન્ટ બોડી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે). જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનું છે. તેવી સંસ્થા દ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી 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) ઉદ્દેશ

- | | | |
|-----|------------|---|
| (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 દ્વારા/મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા 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 દ્વારા જાણ થયેથી/નોટીસ આપ્યેથી દિન-૭ (સાત) માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :-

(૪.૧) નિર્દિષ્ટ કરેલ વ્યાજ સહિત પરત ચુકવી આપશે.

તેમ છતાં જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલું હોય તેનું કામ પૂર્ણ કરવામાં નીચે આપવામાં આવેલ કારણોથી વિલંબ થાય તો પ્રયોજક એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવા માટેના ઠરાવાયેલ સમયને યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવા માટેની માંગણી કરવા માટે અધિકારી બનશે.

(૧) યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા કુદરતી હોનારતનું.

(૨) સરકાર અને/ અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ/ કોર્ટની નોટિસ, હુકમ આદેશ જાહેરનામું.

જે કિસ્સામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટેના તેમજ ફાળવણી મેળવનારને એપાર્ટમેન્ટ/ ફ્લેટનો કબજાની સોંપણી માટેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ નિવળે તો પ્રયોજક ફાળવણી મેળવનારાઓ (જેઓ આ પ્રોજેક્ટમાંથી નીકળી જવા ઈચ્છતા નથી.) તેઓના કબજાની સોંપણી ના કરે ત્યાં સુધી ફાળવણી મેળવનારને ચુકવી આપેલી તમામ રકમો ઉપર ૯% ટકાના દરે થયેલ વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે વ્યાજ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે. ફાળવણી મેળવનારે તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો અનુસારની પ્રયોજકની લહેણી બાકી નીકળતી અને ચુકવણીપાત્ર થતી તમામ વિલંબીત થયેલી ચુકવણી ઉપર તેવી રકમની પ્રયોજકને ફાળવણી મેળવનારે ચુકવણીપાત્ર થતી હોય તેવી તારીખથી વાર્ષિક ૯% ના દરે વ્યાજ સહિત પ્રયોજકને ચુકવી આપવા સંમતી આપી છે.

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

(૪.૩) સદરહુ પ્રોજેક્ટ 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 દ્વારા બીજીતરફવાળાને કરાયેથી/થયેથી દિન-૧૫ (પંદર)માં એકતરફવાળાના એડવોકેટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ પ્રોજેક્ટની બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ મિલ્કતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્સ, 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 નક્કી થાય તો તેવી શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે બંને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફાર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ :-

(૫.૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ 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 ૮% સુધીનું વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું છે અને રહેશે.

(પ.૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ 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 રદ કરાવી શકશે. અને આ બાનાખત રદ થયેથી બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ સહીત એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપશે. પરંતુ અન્ય કોઈ સંજોગોમાં/કારણસર બીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ કરાવી શકશે નહીં/હકકદાર રહેશે નહીં.

(પ.૩) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં જો બીજીતરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વીલંબીત સમયે માટે ૯% 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 નહીં.

(પ.૪) જો બીજીતરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્સ 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 રદ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ કરતા આગાઉ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને તે રદ કરવા સારૂ દિન-૧૫(પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે. ઉપરોક્ત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહીં તો એકતરફવાળા આ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ કરી શકશે અને તેવો રદીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ)ના ૫૦% ની રકમ એકતરફવાળા કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ થયેથી બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહીં. અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એકતરફવાળા તેમનું દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૫.૫) વધુમાં સદર એપાર્ટમેન્ટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ 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 જ્યાં 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 પ્રોજેક્ટ 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 હક્ક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

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

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, 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 હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૬.૩) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેક્ટ 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 પ્રોજેક્ટ 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, એજ્યુકેશનસેસ, 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 પ્રોજેક્ટ 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 પ્રોજેક્ટ જમીન/મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈલુકમ નથી.

(૬.૭) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના "એનેક્ચર-ડી" દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(૬.૮) બી. યુ. પરમીશન મળ્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રક્ચરમા ખામી હોવાનું એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલું

વળતર એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધરવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૬.૯) પ્રયોજક ફાળવણી મેળનારને કહેવાયેલ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ: ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ ના રોજ અથવા તે પૂર્વે સોંપેશે. પ્રયોજક અથવા તેના એજન્ટના કાબુ બહારના સંજોગો હોય તે સિવાય કહેવાયેલી તારીખ સુધીમાં ફાળવણી મેળવનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી ન શકે અથવા તેમ કરવામાં બેદરકારી દાખવે તેવા સંજોગોમાં, ફાળવણી મેળવનાર ધ્વારા માગણી કરવામાં આવે તેથી પ્રયોજક ફાળવણી મેળવનારને તેને એપાર્ટમેન્ટ માટે જેટલી રકમ પ્રાપ્ત કરી હોય તેટલી રકમ તેવી રકમ પ્રયોજકને પ્રાપ્ત થયેલ હોય તેવી તારીખથી તેવી રકમની પરત કરવામાં ના આવે તેવા સમય સુધીનું ખંડ.

(એ) જો આવી ખામીનું કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

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

(સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજૂર 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 મંજૂરી વાળા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(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 ડીફેક્ટની 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 દ્વારા કરવામાં ન આવે, અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઈ ડીફેક્ટ 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 વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(જી) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ/ દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ/ દિવાલો/ પ્લમ્બીંગ પાઈપ (ટોઈલેટ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

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

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

(જે) બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, 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 કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે ટોઈલેટમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલું

હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

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

૭. ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજૂઆત :-

(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 નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર કોમર્શિયલના હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ રહેણાંક,

ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક 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 પ્રોજેક્ટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭.૩) સદરહુ મિલ્કત વાપરવા માટે અને ઓક્યુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ-૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેક્સીસ), 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 પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટની જમીનનુ મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સાડુ જરૂરી જણાય,

તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. જ્યાં 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 ઉપરોક્ત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર દ્વારા ખરીદનારને કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

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

(૭.૫) ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંના અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો વેચનાર દ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો 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 મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો)મંજૂરી 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 નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં, જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૭.૮) ખરીદનારને મિલકતની 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 સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર ખરીદનાર જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર ખરીદનારની એકલાની જ રહેશે.

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

(૭.૧૦) તમોએ તમારી મિલકતનો 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 મિલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું 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 નહીં. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

(૭.૧૨) આ કરાર હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લેણી રકમો જ્યાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી 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 લેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

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

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

(૭.૧૬) આ સ્કીમમા જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક 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 પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૭.૧૭) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કાયદેસરની મંજૂરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ ડેવલપમેન્ટ થવાનું હોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં અને સદરહુ પ્રોજેક્ટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારને તમામ સાથ સહકાર આપશે.

(૭.૧૮) સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન, સદરહુ મિલકત, કિંમત અને વેચાણ આપનારે ડેવલપ કરવાની સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ, મંજૂરીઓ, બ્રોશર્સ, લે-આઉટ, પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે.

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

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

(૭.૨૧) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીનમાં કોમર્શિયલ કોમ્પલેક્ષ બનાવવા માટે જે બાંધકામની પરવાનગી અવકુડા દ્વારા આપવામાં આવી છે. તેમાં દર્શાવેલ રસ્તાનો માલિકી હકક તથા ઉપયોગ આજુબાજુના સર્વે નંબરોમાં જવા આવવા વાહનો વિગેરે લાવવા લઈ જવા તથા પરવાનગીઓ મેળવવા એચ.આર. ડેવલોપર્સ 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 માલિકો સાથે સહીયારી રીતે ફક્ત ખુલ્લો વાપર ઉપયોગ કરી શકશો.

(૮) બંધનકર્તા અસરો :-

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી બીજીતરફવાળા દ્વારા 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 દ્વારા 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 રૂ.૨૫,૦૦૦/- પુરા કાપીને બાકીની રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે. અને બીજીતરફવાળાનું યુનીટનું બુકીંગ રદ કરવાનું છે.

(૯) ફાળવણી મેળવનારને બહુમાળી ઈમારતના યુનિટના અન્ય ફાળવણી મેળવનાર સાથે ભેગા મળીને સોસાયટી કે એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપની માટે પ્રયોજક જે નામ સુચવે તે નામે તેની રચના અને નોંધણી કરાવવા માટે જોડાવવું પડશે અને તે હેતુસર વખતો વખત નોંધણી અને/અથવા સભ્યપદની અરજીમાં સહીઓ કરવી પડશે અને અરજીઓ કરવી પડશે અને આવી સોસાયટી કે એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા અને નોંધણી કરાવવા માટે જરૂરી કાગળો કરી આપવા પડશે અને તેનો સભ્યો બનવા માટે જેમાં સુચિત સોસાયટીની બાયલોઝ પાળવા પડશે અને આવા કાગળો ભરીને સહી કરીને પ્રયોજકે જે દિવસે એલોટીને મોકલેલ હોય તેના દિન-૭ માં પ્રયોજકને પરત મોકલી આપવના રહેરહે

કે જેથી પ્રયોજક એલોટીનું કોમન સંગઠન બનાવી શકે. કો.ઓપરેટિવ સોસાયટીના રજીસ્ટર કે રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની, જે લાગુ પડતું હોય, અથવા અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ડ્રાફ્ટ બાયલોઝ કે મેમોરન્ડમ અને/અથવા આર્ટિકલ્સ ઓફ એસોસીએશનમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અંગે એલોટીને જો કોઈ વાંધો હોય, તો પણ તે અંગે એલોટી કોઈ પણ વાંધો ઉઠાવી શકશે નહીં.

(૯.૧) પ્રયોજક એલોટીને લેખિત નોટિસ આપવામાં આવે કે, યુનિટ વપરાશ અને વાપર-ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તેના દિન-૧૫ બાદ એલોટી પ્રમાણસર હિસ્સાના (એટલે કે યુનિટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર) પ્રોજેક્ટ જમીન અને બિલ્ડીંગના ખર્ચાઓ જેવા કે, સ્થાનિક ટેક્સ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા સંબંધિત ઓથોરીટી અને અને/અથવા સરકાર દ્વારા આકારવામાં આવે તેવા પાણીનો ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, મરામત અને કલાર્ક બીલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સાફસુફી કરવાનો પગાર અને પ્રોજેક્ટ જમીન અને બિલ્ડીંગના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ અંગેના અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ભોગવશે અને ચુકવશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપનીનું ગઠન ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમાણસર ખર્ચની રકમ પ્રયોજક નક્કી કરે તે મુજબ તેમને ચુકવશે. વધુમાં એલોટી સંમત થાય છે કે, એલોટીનો હિસ્સો નક્કી થાય ત્યાં સુધી, આવા ખર્ચાઓ પેટે એલોટી કામચલાઉ ફાળા રૂપે રૂ...../- દર માસે પ્રોજેક્ટને ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવામાં આવેલ આવી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ મળશે નહીં અને જ્યાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટી કે એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપનીમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે ત્યાં સુધી પ્રયોજક પાસે રહેશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :-

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

(૧૧) આ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો(પ્રવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે:-

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજૂતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હકકો સદરહુ મિલકત ખરીદનાર તથા તેમના

વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાબત બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજૂર 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 રદ્દબાતલ 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 તેમનું પત્રવ્યવહારનું સરનામું નીચે મુજબ રહેશે.

બીજીતરફવાળા—વેચાણ રાખનારનું નામ, સરનામું અને કોન્ટેક્ટ નંબર :

નામ :
સરનામું :
મોબાઈલ નંબર :
ઈમેઈલ આઈ.ડી :

એકતરફવાળાનું નામ, સરનામું અને કોન્ટેક્ટ નંબર :

નામ : ક્રિષ્ના રીયલ્ટી, આણંદ
સરનામું : વૈભવ કોમર્શિયલ સેન્ટર, ગ્રીડ પાસે, આણંદ
તા.જી. આણંદ.
એટેન્શન ટુ : ક્રિષ્ના હિતેષભાઈ પટેલ
ઈમેઈલ આઈ.ડી hiteshsarsa@yahoo.com

(૧૪) સંયુક્ત ખરીદનાર :-

સદરહુ સ્કીમમાં મિલ્કત ખરીદનાર સંયુક્ત નામે મિલ્કત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલ્કત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા-વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનું લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલું હશે તેની સાથે એકતરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) સ્થાનીક કાયદો :-

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

(૧૬) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પડ્યુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પડ્યુટી, 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 સ્ટેમ્પડ્યુટી 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 રદ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોક્ત 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 એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા)ને મોકલવાની રહેશે.

(૧૮) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૩૩૩૯.૦૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે,વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી

વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને 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 ૩૩૩૯.૦૦ ચોરસમીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે , સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૩૩૯.૦૦ ચોરસમીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૧૯) આ કરારની જોગવાઈ ફાઈવણી મેળવનાર/અનુગામી ફાળવણી મેળવનારને લાગુ પડશે.

આ કરારના પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે અને સંમત થયેલ છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ થયેલી તમામ શરતો અને આ પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં ઉદભવતી તમામ જવાબદારીઓ આ એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટના અનુગામી ફાળવણી મેળવનારને પણ સમાનપણે લાગુ પડશે કારણ કે આવી તમામ જવાબદારી ઓ સમગ્રતયા એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટ સાથે સંકળાયેલી છે.

(૨૦) કરારનું રદ્દી કરણ:-

જો આ કરારમાની કોઈપણ જોગવાઈ કહેવાયેલ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ હોય તેવા કોઈ નિયમો અને નિયમનોથી અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓથી રદ અથવા બીન અમલપાત્ર બનતી હોય તો તેવી જોગવા આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે અને આ અધિનિયમ અથવા તો તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતો અન્ય કોઈ કાયદાઓ સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી હોવાનું ગણાશે અને આ કરારની

શેષ જોગવાઈઓ આ કરારના અમલમાં આવ્યા સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવીજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર હોવાનું ગણાશે.

(૨૧) કરારમાં જ્યારે પણ સ્થળે સંદર્ભ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યા પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની રીત:—

આ કરારમાં જ્યાં કહી પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે, એલોટીએ આ પ્રોજેક્ટની અન્ય તમામ એલોટીની જેમ કોઈ કોમન ચુકવણું કરવાનું છે ત્યારે તેનો અર્થ આ પ્રોજેક્ટના બધા જ યુનિટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર જે તે યુનિટના કારપેટ એરીયા મુજબ સમજવાનું રહેશે.

પરિશિષ્ટ – ૧

(સમગ્ર પ્રોજેક્ટ જમીનનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ આણંદ (શહેર), તા.જી. આણંદની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૪૮૫/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૩૩૯.૦૦ ચોરસ મીટર બીનખેતીલાયક જમીન જેનો આકાર ₹૪.૩૧ પૈસા જેનો ખાતા નંબર: ૨૦૫૭ છે તે બીનખેતી થયેલી જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે	: લાગુ માર્ગ આવેલ છે.
પશ્ચિમ	: લાગુ સર્વે નંબર: ૪૮૪ વાળી મિલકત આવેલ છે.
ઉત્તરે	: લાગુ સર્વે નંબર: ૪૭૦, ૪૭૨ વાળી મિલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે	: લાગુ સર્વે નંબર: ૪૮૫/૨ વાળી મિલકત આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ – ૨

(વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ આણંદ (શહેર), તા.જી. આણંદની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૪૮૫/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૩૩૯.૦૦ ચોરસ મીટર

બીનખેતીલાયક જમીન જેનો આકાર રૂ.૪.૩૧ પૈસા જેનો ખાતા નંબર: ૨૦૫૭ છે તે બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ "કિષ્ના શ્રેય" પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ફ્લોરની ઓફિસ/દુકાન નંબર: નું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચોરસમીટર ના તથા "કિષ્ના શ્રેય" પ્રોજેક્ટની જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી આશરે ચોરસમીટર જમીન તથા પાર્કિંગની વાપરવા મળતી વગર વહેંચાયેલી જમીન ચોરસમીટર છે તે રીતની મિલ્કત. સદરહુ યુનિટની મિલ્કતનો એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

બાંધકામનો એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ ચોરસમીટર
બાંધકામનો યુઝેબલ એરીયા ચોરસમીટર
બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસમીટર

..... ફ્લોરની ઓફિસ/દુકાન નંબર:

આ ઓફિસ/દુકાન નંબર: ની મિલ્કતના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

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

પરિશિષ્ટ-૩

(પ્રોજેક્ટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસિલીટીસનું વર્ણન)

- [1] Lift.
- [2] Stair Case.
- [3] Parking.
- [4] Light Facility in Common Area.

- 30 -

- [5] Water Supply of all Units by Common Bore.
- [6] Rain Water Harvesting

- 31 -

એનેક્ચર—એ
ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

- 32 -

એનેક્થર—બી
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

- 33 -

એનેક્ચર—સી
ફલોર પ્લાન

એનેક્ષર-ડી
પ્રોજેક્ટનું ફીક્ષર્સ અને ફીટીંગ્સ

ટાઈલ્સ :
પાઈપ :
વાયર/સ્વીચ :
લીફ્ટ :

એ રીતેનું ઉપર મુજબનું આ બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલું છે, જે અમો એકતરફવાળા તથા વંશવાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ, માહે સને ના રોજ
શહેર આણંદ મધ્યે
એકતરફવાળા – વેચાણ આપનાર

(ક્રિખ્ના રીયલ્ટીના પ્રો.પા.ક્રિખ્ના હિતેષભાઈ પટેલ)

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

(૧)-----

(૨)-----

એકતરફવાળા – વેચાણ આપનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

(ક્રિખા રીયલ્ટીના પ્રો.પા.ક્રિખા હિતેષભાઈ પટેલ)
બીજીતરફવાળા—વેચાણ રાખનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

(૧) -----
(.....)