-:: બાનાખતનો કરાર ::-

(કબજા સિવાય)

એકતરફવાળા :- **ખોડલ ડેવલોપર્સ**

વેચાણ આપનાર **પાન નં.**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

પ્રદિપભાઇ નાથાભાઇ પટેલ

ઉ.વ.આ વર્ષ, ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

ઠેકાણુ- સીગરવા, તા.દસક્રોઇ, જી.અમદાવાદ .

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા તેમના સકસેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે."

બીજીતરફવાળા :- ....

વેચાણ લેનાર ઉ.વ.આ...... વર્ષ, ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી:- ....

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે."

(એ) જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના દસક્રોઇ તાલુકાના મોજે ગામ સીગરવા ની સીમના સર્વે નં.૪૪૮ (જુના સર્વે નં.૮૧) ની ૧૯૩૨૪ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૮ (સીગરવા) માં સમાવેશ કરવામાં આવતાં તે અન્વયે ફા.પ્લોટ નં.૪૪/૧ તથા ૪૪/૨ ની કુલ ૧૧૫૯૪ ચો.મી. જમીન ફાળવવામાં આવેલ જે પૈકી ફા.પ્લોટ નં.૪૪/૧ ની ૯૮૧૩ ચો.મીટર જમીન રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના **"પરિશિષ્ટ-૧"** માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર

જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની ખોડલ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વેચાણ હકકથી રૂઇએ પ્રત્યક્ષ સંપુર્ણ માલીકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઇના કોઇપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેકર્ડમાં ખોડીયાર એસોસીએટ્સ એ નામની ભાગીદારીપેઢી ના નામે ચાલતી આવેલ છે.

(બી) મજકુર સઘળી જમીન સર્વે નં.૪૪૮ (જુના સર્વે નં.૮૧) ની ૧૯૩૨૪ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૮(સીગરવા) માં સમાવેશ કરવામાં આવતાં તે અન્વયે ફા.પ્લોટ નં.૪૪/૧ તથા ૪૪/૨ ની કુલ ૧૧૫૯૪ ચો.મી. જમીન ફાળવવામાં આવેલ જે પૈકી ફા.પ્લોટ નં.૪૪/૧ ની ૯૮૧૩ ચો.મીટર જમીન રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની મંજુરી અર્થે જીલ્લા કલેકટરશ્રીએ અરજી કરતા જીલ્લા કલેકટરની કચેરી, સુભાષબ્રીજ સર્કલ, આશ્રમ રોડ, અમદાવાદના તા.૦૨/૦૧/ ૨૦૧૭ ના રોજના હુકમ નંબરઃ નં.સીબી/સીટીએસ-૧/ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસ.આર.૩૯/૨૦૧૬ તા.૦૨/૦૧/૨૦૧૭ થી આપવામાં આવેલ.

મજકુર જમીન સર્વે નં.૪૪૮ (જુના સર્વે નં.૮૧) વાળી મુળ માલીક (૧) શકરાભાઇ મોહનજી (૨) દિનેશભાઇ મોહનજી (૩) રસિકભાઇ રણછોડભાઇ (૪) પ્રવિણભાઇ રણછોડભાઇ (૫) વિષ્ણુભાઇ રણછોડભાઇ ની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ ત્યારબાદ તેઓની પાસેથી અમો લખી આપનાર ખોડલ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારીપેઢીએ વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૦૯/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૬૯૧૧ થી નોંધવામાં આવેલ તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો લખી આપનાર ખોડલ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારીપેઢી માલીક કબજેદાર અને મુખત્યાર આવેલ અને બનેલ જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૩૮૦૧ થી તા.૦૯/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(ડી) મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે **"શિવાલય હેરીટેજ"** નામની રહેણાંક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) માં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) દ્રારા સદરહુ યોજના ના રહેણાંકના નકશા તા.૨૯/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ મંજુર કરેલ છે.(જેને હવે પછી "મંજુર થયેલ પ્લાન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંક હેતુનુ બાંધકામ કરવા સારૂ ની રજાચિઠ્ઠી નં.પીઆરએમ/૨૨૬/૧૦/૨૦૧૭/૬૩૭ થી તા.૨૧/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. (જેને હવે

પછી “રજાચિઠ્ઠી” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) આ બનાખતના કરાર જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠી નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-એ** થી બીડેલ છે.

(ઇ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ થયેલ પ્લાનની રૂઇએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં રહેણાંક લાયક-૧૩૦ તથા કોમર્શીયલ લાયક-૨૨ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે.

(એફ) અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપુર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઇના કોઇપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલ જમીન છે. અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગિક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(જી) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઇચ્છા હોઇ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે. અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલા વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાના ફલેટ નં......... જે આશરે .... ચો.મી પ્લોટ એરીયા અને તેમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા)એ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબની સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ...... ચો.મી કાર્પેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી બાલ્કની તેમજ .... ચો.મી ઓપન ટેરેસ એરીયાના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **“મજકુર યુનિટ”** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના **પરિશિષ્ટ-૨** માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની સઘળી મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. સદર મીલકતનો એલોટમેન્ટ લેટર તા............... ના રોજ અમો એ તમોને આપેલ છે.

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

મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે “મજકુર મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં અવાશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના **પરિશિષ્ટ-એ** માં દર્શાવેલ છે.

મજકુર યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનિટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એચ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઇએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપુર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલા પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઇન કે જે અમો એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેકટ સેપર્સ એન્જીનીયર્સ ના પ્રોપરાઇટર ચિરાગ પી. નાકરાણી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઇટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬(મજકુર એસ્ટેટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭(મજકુર 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 બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(આઇ) મજકુર યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર સમક્ષ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીગ યુઝ(બી.યુ) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે. અને વેચાણ લેનારની સંમતિથી મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(જે) અને તે રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એકટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સની જોગાવઇને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયેલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક- .... તા. ....ના રોજનો છે. જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ **<u>એનેક્ષર-બી</u>** થી દર્શાવેલ છે.

(કે) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા............./- અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ આપનારને બુકીગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે. અને તે રીતે મજકુર

એકટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઇ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્રારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઇ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

(એલ) અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી રજુઆત, ખાત્રી, બાહેંધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂા................../- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

(એમ) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે નો ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફકત ૧૧૭૭૫.૬૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રાણ વિનીયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજના નો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રાણ વિનીયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. (F.S.I. Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઇ.તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને ૧૭૬૬૩.૪૦ ના ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૩૯૦૫.૪૦ નો ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચીત એફએસઆઇ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફએસઆઇનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

બીલ્ડીગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બીયુસી) આવ્યા પછી એફ.એસ.આઇ. વધારાની એફ.એસ.આઇ. તથા ધાબા (અગાસી) ઉપર પ્રમોટરનો કોઇ હકક હીસ્સો રહેશે નહી.

-: શરતો :-

(૧) મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઇન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગિક એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્રારા ભોયતળીયા ઉપર કુલ ૧૮૬ યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મીલકત સહીતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઇ 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

જોગવાઇ સિવાય જો મજકુર મીલકત સહીતના બાંધકામોમાં જો કોઇ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીએ મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ પૈકી ફલેટ નં......... જે આશરે .... ચો.મી પ્લોટ એરીયા અને તેમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા)એ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબની સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ...... ચો.મી કાર્પેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી બાલ્કની તેમજ .... ચો.મી ઓપન ટેરેસ એરીયાના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મળી કુલ રૂા................. /- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧-બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીગ પેટે ચુકવેલ નીચે મુજબની રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ	શાખા
રૂા.				
રૂા.				

બુકીગ વખતે ચુકવેલ રકમની વિગત દર્શાવવી

બાનાપેટે ચુકવેલ રકમની વિગત દર્શાવવી

(૧-સી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧) આ કરારના અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૨) સદરહુ એપાર્ટમેનટ જયાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લીન્થ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૩) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિતની સ્લેબ ની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૪) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી, બારણા અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૫) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના ફલોર લેવલ સુધીના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફટ, વેલ, લોબીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૬) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગ બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન વોટરપ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૭) લીફટ, પાણીના પંપ, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેકટ્રો મીકેનીકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ પ્લીન્થ, પ્રોટોકશન સંબંધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલ હોય તે મકાન અથવા વિંગ ના વેચાણ ની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫% જેટલી) રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૮) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી એલોટીને બંગલો સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી.

(૧-ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતા ટેક્ષ સહીતની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કર, ચાર્જીસનો, દસ્તાવેજ, મેર્ન્ઈન્ટેનન્સ, જી.ઇ.બી સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ચુકવવાની છે.

(૧-ઇ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઇપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્રારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્રારા અગર અન્ય કોઇ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગુ, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા વધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાહેંધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી

વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકાશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબકકામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧-એફ)મજકુર યુનિટના કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩%(ત્રણ ટકા) કરતાં ઓછું હોવા સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્રારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનિટના નકકી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્રારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતાં ૧૦% (બાર) ટકાના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫(પિસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના વેચાણ ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર 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 મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઇપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઇ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર તેમની ઇચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઇપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઇપણ સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

(૨-૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્રારા મજકુર યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મીલકત અંગેની બી.યુ પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રાણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનુ પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતી આપે છે.

(૨-૨) સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનુ પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ પરમીશન મેળવીને વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તમો વેચાણ લેનારે આ કરારમાં વેચાણ આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧(સી) માં દશાંવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનુ પણ પાલન કરવાનું રહેશે.(પેમેન્ટ પ્લાન)

(૩) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર ૧૧૭૭૫.૬૦ ચો.મી ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (એફએસઆઇ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર) ની વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફએસઆઇ અંગે પ્રોત્સાહીત યોજના અમલમાં આવેલ અગર યોગ્ય પ્રીમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફએસઆઇ મળવાપાત્ર છે જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન પૈકી ૧૩૯૦૫.૪૦ ચો.મી ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (એફએસઆઇ) મજકુર યોજનાના વિકાસ કરવા સારૂ જાહેર કરેલ છે એ હાલની ઉપલબ્ધ એફએસઆઇ મુજબ મજકુર યોજનાનો વિકાસ થઇ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ બાકીની એફએસઆઇ ઉપર માત્ર વેચાણ આપનારના હકકો રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સુચિત બાંધકામને આધિન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૪.૧) મજકુર યુનીટનો કબજો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૩ સુધીમાં આપવામાં આવશે. જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને મર્યાદામાં સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારી ને આધિન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટ નો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબ થી જયા સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધી ના સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારાએ આ કરારના વેચાણ લેનાર ને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમ ચુકવી હોય તે ઉપર વાર્ષિક ૧૦% મુજબ ચુકવવાનુ રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્રારા આ બાનાખતના કરાર માં જણાવયા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકીની રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી વાર્ષિક ૧૦% મુજબનુ વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવાનુ રહેશે.

(૪.૨) વેચાણ લેનાર દ્રારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીના વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્રારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રાણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઇપણ પુર્વગ્રહ વગર આધિન રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનુ ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરવાનુ નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન ૧૫(પંદર) ની લેખિત નોટિસ વેચાણ લેનાર દ્રારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી મારફતે તેમજ ઇ-મેઇલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્રારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન ૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકાય તો તે નોટીસ મર્યાદા સમય પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરી શકશે.

વધુમાં સદર મીલકતના બાના તથા વેચાણ અવેજપેટેની રકમ અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનાર આપેલ તેવી રકમ કોઇ વ્યકિતના ધાક-ધમકી કે કોઇના દાબ દબાણ, બિનહોશે વગર આપેલ છે. જેથી સદર મીલકતના બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર દ્રારા આ બાનાખત કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનાર દ્રારા પેમન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તે થી જે કંઇપણ વેચાણ અવેજ ની રકમો ની ચુકવણી કરેલ હોય તો રકમ પૈકી ૧૦% ટકા રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૫) મજકુર યુનીટના વાપરવામાં આવનાર ફલોરીગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેશીફીકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેના **એનેક્ષર-સી** માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના સદર મીલકતનુ બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ સોપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્રારા 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 ત્યાં સુધી પેરા-૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

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

- જો કોઇ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે
- કેન્દ્ર રાજય કે સ્થાનિક સરકાર દ્રારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્રારા કોઇ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઇ જાહેરનામુ, ઠારાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી

વેચાણ લેનાર દ્રારા મજકુર મીલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નકકી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર દ્રારા અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપી રહેલ છે. તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતા પત્રાથી માસ-૩(ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મીલકતના આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઇપણ શરતો, જોગવાઇઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઇપન પક્ષકાર દ્રારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઇ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે-તે પક્ષકારની રહેલી છે. તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાંહેધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નકકી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી દિન-૭ માં સુધીમાં, વેચાણ લેનારને લેખીત જાણ કરી આપશે.

(૭.૨) મજકુર યુનીટના કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા-૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઇન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરીપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી 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 સહીત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૪) મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫(પાંચ) વર્ષ દરમીયાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેના બિલ્ડીંગના બાંધકામમાં કોઇ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જયાં શકય હોય તે તમામ જગ્યા એ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે એ જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઇને આધીન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રાણ બહારના સંજોગોને કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઇ 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.

(૮) મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

(૯) મજકુર યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઇ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવાનાર સંસ્થાને હવે પછી “મજકુર સોસાયટી” તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહીતની યાદી,

પેટા નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઇ માહીતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરીપુર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સિકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઇ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઇ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન-૧૫ માં લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઇ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઇ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક ફાળવણી રૂપે કોઇપણ પ્રકારની રકમો વેચાણ આપનારે મેળવવાની રહેશે નહી. વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર ડીપોઝીટની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/ મેઇટેનન્સ 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 જોગવાઇમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જો કોઇપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૧) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ કંપની/ એસોસીએશન ની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતાં અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઇપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે

રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગ ચુકવવાની રહેશે નહી.

(૧૨) તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હકકો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) <u>**વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી**</u>

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

૧૩.૨ મજકુર યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે. અને ભવિષ્યમાં જે કોઇપણ મંજુરીઓ/ હુકમો/પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે વેચાણ આપનાર મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૩.૩ મજકુર જમીનમાં ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઇ હોય તો) અવરોધ સિવાય મજકુર જમીન ઉપર અન્ય કોઇ અવરોધ નથી.

૧૩.૪ મજકુર જમીનમાં ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉના અદાલતી મુકદમા(જો કોઇ હોય તો) સિવાય કોઇપણ મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઇપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ વેચાણ આપનાર મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઇપણ કાયદા, જોગવાઇ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.

૧૩.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મીલકતના રાઇટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઇપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

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

૧૩.૮ મજકુર યુનિટનું વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઇપણ રીતે અબાધિત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૩.૯ મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ફાળાની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતના હિસાબો સહીત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

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

૧૩.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદન માં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઇ સ્થાનિક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્રારા જાહેરનામુ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાન આપનારને આપવાા આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૪) વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબ ના સભ્યો તથા મજકુર જમીનનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતિ આથી વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૪.૧ વેચાણ લેનાર ને મજકુર જમીન નો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ ની સારસંભાળ તથા વહિવટ પોતાના ખર્ચ યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનિટ ને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઇપણ જાતના સુધારાવધારા મજકુર યુનિટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઇપણ સુધારાવધારા મજકુર

યુનિટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમતી અધિકારીની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૪.૨ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના કોઇપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઇપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટમાં કોઇપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના પાર્કીંગ, કોમન દીવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનીટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઇ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનુ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરીણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનુ ગણાશે.

૧૪.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલોમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઇ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર યુનીટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનીક સક્ષમ અધીકારીની લેખીત સુચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનુ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરીણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનુ ગણાશે.

૧૪.૪ મજકુર યોજનાનુ નામ હરહંમેશ માટે માત્ર "શિવાલય હેરીટેઝ" રહેશે અને તે કોઇપણ સંજોગોમાં બદલવાનુ રહેશે નહી.

૧૪.૫ મજકુર યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઇ શકે તેવુ કોઇપણ જાતનુ કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવુ કોઇ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૪.૬ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઇ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના કોઇપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઇપણ જગ્યાએ

ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પૌતાના યુનિટ માં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઇ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.૭ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્રારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધી માં વેચાણ લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સિકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાની વગર ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮ મજકુર યુનિટ ના સ્થાનિક અધિર્કત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષબીલ, વેરા, વીમો વગેરે ની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર યુનિટમાં વેચાણ લેનાર દ્રારા જો કંઇ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯ જયાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ને ચુકવવા પાત્ર રકમો ની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્રારા અગાઉ થી લેખિત માં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર જમીનને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઇન તબદીલી કે અન્ય કોઇપણ રીતે સોંપી શકશે નહી.

૧૪.૧૦ મજકુર યોજના ના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્રારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ , નિતીનિયમો નુ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતીનિયમોમાં સર્વ સંમતિથી અગર બહુમતિથી સુધારાવધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનુ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારએ પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજય/સરકાર કે સ્થાનિક હુકમત દ્રારા જો કોઇ નિયમો કાયદામાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તે તમામનુ પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઇપણ રકમો ચુકવવા આવતા હોય તેમાં સુધારોવધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરે નો યોગ્ય સમયે મજકુર યુનિટની પરિસ્થિત ની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનિટ માં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫) વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરાવામાં આવેલ રકમો તેમજ સોસાયટી/ એસોસીએશન ની સ્થાપના કરવા અંગે મળેલ રકમ તેમજ મજકુર

યોજનાનો કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મળેલ રકમો, કાનુની સલાહકાર ને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારે યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનુ રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબ ના ખર્ચ સારુ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઇપણ વિષય કે વસ્તુ મકુર યોજનનાના કોઇપણ ભાગ ને કોઇપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનિટ સાથે નો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહી.તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરિયાના વરાડે પડતા વગર વહેવાયેલા હકકો સિવાય કોઇપણ હકકો પ્રાપ્ત થશે નહી અને જયા સુધી વેચાણ આપનાર દ્રારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોઇપણ કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યા સુધીની તેની માલિકી વેચાણ આપનારની હોવાનુ ગણાશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરાર ની તારીખ થી વેચા આપનાર મજકુર યુનિટ કોઇપણ ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબ કોઇપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ વેચાણ આપનાર દ્રારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખત ના કરાર થી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકો ને અસર કરશે નહી.

(૧૮) આ બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર દ્રારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઇપણ પક્ષકાર ઉપર કોઇપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જયા સુધી આ બાનાખતના કરાર માં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાન ની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઇઓ મંજુર કરીને દિન ૩૦ માં સહીમતા કરીને વેચાણ આપનાર ને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનાર ની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યા સુધી આ બાનાખત માં જણાવેલ જોગવાઇઓ નો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન ૩૦ માં તેની સહિમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનાર ની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવુ કૃત્ય સુધારવા સારુ વેચાણ લેનારને દિન ૧૫ ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્રારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ અંગે નુ વેચાણ લેનાર ની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્રારા જમા કરવામાં આવેલ રકમ ના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વ્યાજે તેમજ વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમા દર્શાવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનિટ ના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનિટ અંગે અગાઉ જો કોઈ લેખિત કે મૌખિક કરાર, એલોટમેન્ટ કે પત્રાવ્યવહાર, સમજુતિ વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તો તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઇ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઇઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારોવધારો કરી શકાશે.

(૨૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનિટના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૨૨) જો બાનાખતના જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારના કોઇ કાયદા અગર કોઇ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઇ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઇ નવી શરત, જોગવાઇ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારો બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઇઓ કે નિયમોને કોઇપણ જાતની અસર થશે નહી. અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૨૩) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્રારા મજકુર યુનીટના કાર્પેટ એરીયા તથા પ્લોટ મુજબ વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબના કાર્પેટ એરીયા તથા પ્લોટ મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૨૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને નિયમોને આધીન મજકુર યુનિટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઇપણ 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 અમદાવાદના કોઇપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધિકૃત વ્યકિતએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સમક્ષ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સમક્ષ અધિકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલી ગણવાનો રહેશે.

(૨૬) મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઇપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનારના અધિકૃત વ્યકિતએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઇઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સમક્ષ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭) મજકુર મીલકતના બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી થી તેમજ ઇમેઇલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રાવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

<u>વેચાણ આપનારઃ</u>

નામ :- : ખોડલ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારીપેઢી

સરનામુ : સર્વે નં.૪૪૮,ગામ.સીગરવા,તા.દસક્રોઇ,જી.અમદાવાદ

<u>વેચાણ લેનાર :</u>

નામ :- ....

સરનામુ : ....

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રાવ્યવહારની વિગતોમાં કોઇ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખિત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન

આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતિમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો મજકુર મીલકત એક થી વધુ વ્યકિત દ્વારા રીતે 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) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઇપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૩૦) આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ ઉકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ તે આ કરારના હેતુ માટે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૧) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઇપણ શરતો, જોગવાઇઓ 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 પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૩૨) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઇઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના દસક્રોઇ તાલુકાના મોજે ગામ સીંગરવા ની સીમના સર્વે નં.૪૪૮ (જુના સર્વે નં.૮૧) ની ૧૯૩૨૪ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૮(સીંગરવા) માં સમાવેશ કરવામાં આવતાં તે અન્વયે ફા.પ્લોટ નં.૪૪/૧ તથા ૪૪/૨ ની કુલ ૧૧૫૯૪ ચો.મી. જમીન ફાળવવામાં આવેલ જે પૈકી ફા.પ્લોટ નં.૪૪/૧ ની ૯૮૧૩ ચો.મીટર જમીન રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીન તથા તેનાં ખુંટચારની વિગત.

પુર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ-૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

-- મકાનને પર્સનલ કંપાઉન્ડ વોલ

- કોર્પોરેશનનો ૬૦ ફુટનો રોડ

- મકાનને પર્સનલ અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી

- પાણી માટે સોસાયટીનો સ્વતંત્ર બોર

પરિશિષ્ટ-એ

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના દસક્રોઇ તાલુકાના મોજે ગામ સીંગરવા ની સીમના સર્વે નં.૪૪૮ (જુના સર્વે નં.૮૧) ની ૧૯૩૨૪ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૮(સીંગરવા) માં સમાવેશ કરવામાં આવતાં તે અન્વયે ફા.પ્લોટ નં.૪૪/૧ તથા ૪૪/૨ ની કુલ ૧૧૫૯૪ ચો.મી. જમીન ફાળવવામાં આવેલ જે પૈકી ફા.પ્લોટ નં.૪૪/૧ ની ૯૮૧૩ ચો.મીટર જમીન

રહેણાંક માટે બિનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ **"શિવાલય હેરીટેજ"** નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલકત ના ખુંટચારની વિગત :-

યુનિટ નંબર :-

પ્લોટ એરીયા :-

કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ :-

બાલ્કની એરીયા :-

ઓપન ટેરેસ એરીયા :-

:: ખુંટચારની વિગત ::

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફલોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રાની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

<u>સ્પેશીફીકેશન</u>

બાંધકામ : લોડ બેરીંગ સ્ટ્રકચર, બહાર ડબલકોટ પ્લાસ્ટર, અંદર સીંગલ માલા પ્લાસ્ટર, બહારની દિવાલે સેમી એક્રેલીક કલર તથા અંદર લાપી કરી આપવામાં આવશે.

ફલોરીંગ : બધા રૂમ તથા કિચનમાં વિટીફાઇડ સીરામીક ટાઇલ્સ આપવામાં આવશે.

ટોઇલેટ : W.C માં ૩ ફુટ સુધી તથા બાથરૂમમાં લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેજ ટાઈલ્સ.

રસોડું : ગ્રેનાઇટ પ્લેટ ફોર્મ અને એસ.એસ.સીન્ક સાથે તેના ઉપર લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઇલ્સ આપવામાં આવશે.

દરવાજા : મેઇન ડોર ચેનલ ફ્રેમ તથા ડેકોરેટીવ ફલશ ડોર અંદરનીબારી એલ્યુમીનીયમ ફુલ્લી ગ્લાસ, દરવાજાની લોખંડની એંગલ ફ્રેમો તથા બાકીના દરવાજા ફલશડોર તથા ઓઇલ પેઇન્ટ સાથે આપવામાં આવશે.

ઇલેકટ્રીકફીકેશનઃ જરૂરીયાત પોઇન્ટ સીંગલ ફેઇઝ કોપરકન્સીલ્ડ વાયરીંગ આપવામાં આવશે તથા મીટર કનેકશન યુ.જી.વી.સી.એલ ના નિયમો અનુસાર આપવામાં આવશે.

ટાંકી : દરેક મકાનની અંદર અંડરગ્રાઉન્ડ ટાંકી આપવામાં આવશે.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપુર્વક કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને શહેર અમદાવાદમાં આજ તારીખ ના રોજ કરેલ છે જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેકટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો એસાઇની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેરો વિગેરેને તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા .... માહે .... સને ૨૦૧૯ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

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

<u>એકતરફવાળા/લખી આપનાર</u>

ખોડલ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

(પ્રદિપભાઇ નાથાભાઇ પટેલ) **સાક્ષીની સહી**

....

સાક્ષીની સહી

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ ૩૨(અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ</u>

<u>એકતરફવાળા/લખી આપનાર</u>
ખોડલ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

..
(પ્રદિપભાઇ નાથાભાઇ પટેલ)

<u>બીજીતરફવાળા/ વેચાણ લેનાર</u>

....