સદર લેખ ફકત નમુના માટે છે જે ફેરફારને આધિન રહેશે.

fçkò rMkõkPIkku çkkIkk¾4kIkku fhkh

ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ- ૧૧(અસલાલી) તાલુકો : વટવાના મોજે ગામ : રામોલની સીમના **સર્વે નંબર : ૨૦૭/૧** *ની હે.આરે. ચો.મી. ૦-૭૦-૮૨ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૧૫** *માં થતા આપવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૫/૧** *મુજબની ૪૨૪૯* **ચો.મી.** *વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ* **"સહજ ગ્રીન્સ"** *નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં* **.....** **બ્લોક** *માં* **......** **માળે** *આવેલ* **યુનીટ/ફલેટ નંબર : ....** *વાળી મિલકત નો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર.*

((૨)) :::::

લખી આપનારઃ-	**કેશવપ્રિય કોર્પ પ્રા.લી.,**
એક તરફવાળા	*એ નામની ધી કંપનીઝ એક્ટ સને ૧૯૫૬ ના કાયદા અન્વયે રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ, અમદાવાદ મુકામે રજી. નં.* U45 200GJ2011 PTC067608 *થી તારીખ : ૨૪/૧૧/૨૦૧૧ ના રોજ રજીસ્ટ્રર્ડ થયેલ છે જેનો* PAN NO :AAECK 5600 K *છે. અને જેની રજી. ઓફિસ : એ/૧/૪૦૧, ફેનીલ એવન્યુ, ન્યુ ઈન્ડિયા કોલોની રોડ, નવા નિકોલ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝ પર્સન* **શ્રી વિરેન ચીમનભાઈ પટેલ** *ઉ.વ. પુખ્ત વયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર.*

"જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર અગર એક તરફવાળા તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં અમો એક તરફવાળી કંપનીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, વકીલો, સક્શેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ તમામનો સમાવેશ થાય છે."

લખાવી લેનારઃ-	*શ્રી ....*
બીજી તરફવાળા	*ઉ.વ.પુખ્તવયના, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધો :*
	રહેવાસીઃ ....
	..

જેમને હવે પછી આ કરારમાં તમો અગર લખાવી લેનાર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ,

એકઝીક્યુટર્સ, વકીલો,સકશેસર્સ,ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

*ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૬(નરોડા) તાલુકો : અસારવાના મોજે ગામ : હંસપુરાની સીમના***સર્વે નંબર : ૨૦૭/૧** *ની હે.આરે. ચો.મી. ૦-૭૦-૮૨ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૧૫** *માં થતા આપવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૫/૧** *મુજબની ૪૨૪૯* **ચો.મી.** *વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ* **"સહજ ગ્રીન્સ"** *નામની યોજનામાં* **રેસીડેન્સીયલ/કોમર્શીયલ** *બિલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે.*

સદરહુ જમીન અંગે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેઓના હુકમનંબર : ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસ.આર.૧૮/૨૦૧૪, તારીખ:૧૫/૦૨/૨૦૧૪ તથા નાયબ કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેઓના હુકમ નંબર : એન.એ./યુ-૧-૨/રામોલ/કલમ-૬૫-એ/કેસ નં. ૩૯/૨૦૧૫ તારીખ : ૦૪/૦૫/૨૦૧૫ નારોજથી સદરહુ જમીનને રહેણાંક/વાણીજ્ય ના હેતુ માટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરી આપેલ છે.

સદરહું **સર્વે નંબર : ૨૦૭/૧** *ની હે.આરે. ચો.મી. ૦-૭૦-૮૨ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૧૫** *માં થતા આપવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૫/૧** *મુજબની ૪૨૪૯* **ચો.મી.** *વાળી* **રહેણાંક/વાણીજ્ય** *ના હેતુની બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર કંપનીએ તારીખ : ૦૩/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૮૫૫ થી વેચાણ રાખેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ : ૨૯/૦૪/૨૦૧૬ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૮૪૪૨ થી થયેલ છે અને આ રીતે સદરહુ સ્કીમ વાળી પુરેપુરી જમીન અમો લખીઆપનાર પેઢીના માલિકી હક્ક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.*

((૪)):::::

આમ સદરહુ **સર્વે નંબર : ૨૦૭/૧** *ની હે.આરે. ચો.મી. ૦-૭૦-૮૨ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૧૫** *માં થતા આપવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૫/૧** *મુજબની* **૪૨૪૯ ચો.મી.** *વાળી* **રહેણાંક/વાણીજ્ય** *ના હેતુની બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારના માલિકી હક્ક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે અને હાલ રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનાર કંપનીના નામે ચાલે છે.*

સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન દ્વારા બ્લોક નંબર : **A** *રજા ચિઠ્ઠી નં.* **04025/200215/A3758/RO/M1**, *તથા બ્લોક નંબર* **B** : **04026/200215/A3759/RO/M1** *તથા બ્લોક નંબર* **C** : **04027/200215/A3760/RO/M1***થી તા.૧૨-૦૬-૨૦૧૫ ના રોજ પ્લાનો મંજુર કરેલ છે અને સદર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુજમીન પર બાંધકામ કરેલ છે જે બાંધકામ તથા તેમાં પ્લાન અનુસાર મુકવામાં આવતા રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે જે પુરેપુરી યોજના* **"સહજ ગ્રીન્સ"** *તરીકે ઓળખાય છે.*

મજકુર પાસ કરવામાં આવેલ પ્લાન એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને બતાવેલ છે અને તેની ચકાસણી બીજી તરફવાળાએ કરેલ છે અને જેનાથી બીજી તરફવાળાને પુરતો સંતોષ છે.

સદરહુ સ્કીમની ડીઝાઈન શ્રી સંજયભાઈ બી. પારેખ આર્કીટેક દ્વારા કરવામાં આવેલ છે અને એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સદરહુ સ્કીમ અંગે તમામ જરૂરી લીગલ ડોક્યુમેન્ટસ કે જે રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ

ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ (**RERA**) માં દર્શાવેલ છે તેવા તમામ ડોક્યુમેન્ટની ખાત્રી કરાવી દીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાને સદર તમામ પેપર્સથી સંતોષ થયેલ છે અને તે અંગે કોઈ તકરાર રહેતી નથી જે આથી બીજી તરફવાળા કબુલ રાખે છે. સદરહુ સ્કીમની સઘળી જમીન અંગેનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રી દિલીપકુમાર ભાઈલાલભાઈ પટેલ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે જે ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ તથા જમીનના ૭/૧૨, ૬ ના ઉતારા તથા ૮ અ તથા તેને સંલગ્ન તમામ રેવન્યુ રેકર્ડની ચકાસણી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરાવી દીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાને સદર તમામ પેપર્સથી સંતોષ થયેલ છે અને તે અંગે કોઈ તકરાર રહેતી નથી જે આથી બીજી તરફવાળા કબુલ રાખે છે. તેમજ સદર દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ તમો બીજી તરફવાળાએ એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ/એન્જીનીયર્સ દ્વારા જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગેની ભવિષ્યમાં કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

સદરહુ સ્કીમ અંગે એક તરફવાળાએ સ્કીમ પુરી થતા સુધીમાં સ્કીમના બિલ્ડીગ, એલીવેશન, સેક્શન વિગેરે અંગે મેળવવી પડતી તમામ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી લેવાની રહેશે અને કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ અગર બી.યુ. પરમીશન એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને મેળવી આપવાના રહેશે.

સદરહુ સ્કીમ ડેવલોપ કરવામાં/બાંધકામ કરવામાં એક તરફવાળાએ લોકલ ઓથોરીટી/સરકારશ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ ધારા-ધોરણો અને નિતી નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેવા તમામ ધારા-ધોરણે મુજબ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ સદરહુ સ્કીમ અંગે બી.યુ.પરમીશન અગર કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ જે તે ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવશે અને તે એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને સોંપશે જે આથી એક તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાની સ્કીમ નામે **"સહજ ગ્રીન્સ"** તરીકે ઓળખાય છે તેમાં ...... **બ્લોકમાં** .... **માળે** આવેલ **યુનીટ/ફ્લેટ નંબર :** .... વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો વપરાશી એરીયા (કારપેટ એરીયા) .... ચો.મી. છે જેમાં બહારની દિવાલ, વોશ એરીયા, વરંડા, બાલ્કની વિગેરેની જગ્યાનો સમાવેશ થતો નથી સદર ક્ષેત્રફળમાં ફ્લેટની અંદરની દિવાલોનો પણ સમાવેશ થયેલ છે જે આથી એક તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

આથી બંને તરફવાળાએ એક બીજાને આપેલ તમામ માહિતીઓ સાચી અને ખરી છે તેવી શરત સાથે તથા બંને તરફવાળા વચ્ચે થયેલ તમામ શરતો, સમજુતીઓ તથા લાગુ તમામ કાયદાનું પાલન કરવાની શરત સદર બાનાખતનો કરાર આજરોજ આપણે બંને તરફવાળા વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

સદરહુ કરાર કરતા પહેલા બંને તરફવાળા વચ્ચે નક્કી થયેલ સદર યુનીટની કુલ રકમ પૈકી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને રૂા......./- અંકે રૂપીયા .... પુરા એડવાન્સ/પાર્ટ પેમેન્ટ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને જેની આથી એક તરફવાળા પહોંચ સ્વીકારે છે અને બીજી તરફવાળા સદર કરારમાં દર્શાવેલ વિગતે અને સમયે બાકી અવેજ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની આથી બાંહેધરી આપે છે.

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૩ મુજબ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કરવાની જોગવાઈ હોઈ આજરોજ આ લેખીતમાં બાનાખતનો કરાર એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરી આપેલ છે.

સદરહુ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગે બંને તરફવાળાઓ વચ્ચે જે શરતો અને સમજુતીઓ નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેના આધારે એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા તથા બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

શરતો અને સમજુતીઓ

૧.... *એક તરફવાળા બાંધવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમમાં કુલ .... બ્લોક્સ આવેલ છે તથા દરેક બ્લોકમાં .....માળ આવેલ છે અને સદર તમામ ફલોરનું બાંધકામ લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા પાસ કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે જેની આથી એક તરફવાળા લેખીત ખાત્રી આપીએ છીએ.*

૨.... *બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાની સ્કીમ નામે* **"સહજ ગ્રીન્સ"** *તરીકે ઓળખાય છે તેમાં* **...... બ્લોક** *માં* **.......... માળે** *આવેલ* **યુનીટ/ફલેટ નંબર : ....** *ની .... ચો.મી. યાને કે .... ચો.ફુટ (કારપેટ એરીયા) વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે અને એક તરફવાળાને સદર યુનીટ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું સ્વીકારેલ છે જેની કુલ કિંમત રૂા................../- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.*

એ.. *સદર યુનીટમાં આવેલ તમામ બાલ્કની/વરંડા જેનું સંયુક્ત ક્ષેત્રફળ આશરે ...... ચો.મી. છે.*

બી.. *સદર બ્લોકમાં આવેલ ઓપન ટેરેસ તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીસ તથા વરાડે પડતી મિલક્ત રજી. સોસાયટી/એસોસીએશન/ લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં આવેલ હશે તેની માલીકીની રહેશે તથા તેમાં બીજી તરફવાળાએ એકલાએ કોઈ માલિકી હક્ક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને આવા ઓપન ટેરેસ તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીસની કોઈ કિંમત અલગથી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપવાની રહેતી નથી.*

સી.. *સદર બ્લોકમાં કોમન પાર્કીંગ આવેલ છે જેમાં વહેલા તે પહેલાના ધોરણો યોગ્ય રીતે બીજી તરફવાળાએ બ્લોકના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને કોઈને કોઈ*

((૮)) ::::

અડચણ કે અવરોધ ન પડે તે રીતે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે અને તેમાં બીજી તરફવાળાએ એકલાએ કોઈ માલિકી હક્ક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને આવા કોમન પાર્કીંગની માલિકી તમો બીજી તરફવાળા તથા બ્લોકના અન્ય તમામ સભ્યોની સંયુક્ત રહેશે અને જેથી આવા કોમન પાર્કીંગની કોઈ કિંમત અલગથી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપવાની રહેતી નથી.

આમ ઉપરોક્ત તમામ રકમો મળી સદર વેચાણ આપેલ યુનીટ/ફ્લેટની કુલ રકમ રૂા.........../- અંકે રૂપીયા .... પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને સદર રકમમાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી સદર ફલેટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે જે બીજી તરફવાળાને મંજુર છે.

મજકુર નક્કી કરેલ રકમ પૈકી રૂા.........../- અંકે રૂપીયા .... પુરા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

અવેજની વિગત

રૂા.........../-	*અંકે રૂપીયા .... પુરાનો .... બેંક, ... શાખાનો ચેક, નંબર .... ,તારીખ : .... ના રોજનો તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી અમો લખી આપનારને મળેલ છે.*
રૂા.........../-	*અંકે રૂપીયા .... પુરાનો .... બેંક, ... શાખાનો ચેક, નંબર .... ,તારીખ : .... ના રોજનો તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી અમો લખી આપનારને મળેલ છે.*
રૂા................/-	**કુલ અંકે રૂપીયા .... પુરા**

અમોને ઉપરોક્ત અવેજની રકમ મળેલ છે જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ .

૩.... મજકુર મિલકતના આ બાનાખતમાં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ સિવાય થતાં અન્ય ખર્ચ જેવા કે અન્ય કરારો, લખાણો, વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરેમાં થતુ ખર્ચજેવું કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપ, લખામણી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તથા જી.ઈ.બી., અ.મ્યુ. કોર્પોરેશન, જી.એસ.ટી., બાંધકામ શેષ,અન્ય લીગલ ખર્ચ ઈત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની કરમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

૪.... સદરહુ યુનીટ અંગે જે કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે જેમાં વધારો કરવાની સત્તા એક તરફવાળાને રહેશે નહી યાને કે સદર કિંમત સ્ટેબલ રહેશે પરંતુ સદર સ્કીમ પુર્ણ થતા પહેલા અગર યુનીટનો કબજો સોંપતા પહેલા જો કોઈ સરકારી ટેક્ષ કે વેરામાં વધારો કરવામાં આવે તો આવી વધારાની રકમ ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે અને એક તરફવાળાએ આવા વધારા અંગે સરકારશ્રી અગર જે તે લોકલ ઓફીસ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટેક્ષ/વેરા વધારા અંગેની સુચના/પરિપત્ર/નોટીફીકેશન ની નકલ સાથે રાખીને બીજી તરફવાળા પાસેથી વધારાના ટેક્ષ અંગે લેખીતમાં માંગણી કરવાની રહેશે.

૫.... આ બાનાખતના કરારથી બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલક્તનો સંપુર્ણ માલીકી હક્ક તથા કબજો પ્રાપ્ત થતો નથી તેમજ આ બાનાખતના આધારે સદર મિલક્ત કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, ભેટ, ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી કે તેના પર કોઈ પણ જાતના અન્ય ચાર્જ ઉભા કરવાના નથી. તેમજ બીજી તરફવાળા તરફથી સદર મિલક્તનું સંપુર્ણ અવેજ ચુકવ્યા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ ગણાશે તે બીજી તરફવાળાને કબુલ મંજુર છે.

૬.... એક તરફવાળાએ વેચાણ આપેલ યુનીટના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી બીજી તરફવાળાને મપાવી આપવાનું રહેશે અને જો કારપેટ એરીયામાં નક્કી કરેલ એરીયા કરતા ૧૦ ટકા સુધીની વધ-ઘટ હશે તો તે

અંગે બંને તરફવાળાએ કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત કરવાની રહેશે નહી પરંતુ જો ૧૦ ટકા કરતા વધુ ઓછુ ક્ષેત્રફળ હશે તો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આવા વધારાના કારપેટ એરીયા અંગે જે અવેજ લીધેલ હશે તો તે એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત કરવાના રહેશે અને તેવીજ રીતે નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતા વધુ એરીયા યુનીટમાં આવે તો તેવા વધારાના એરીયા અંગેનું નક્કી કરેલ ચો.મી. ના ભાવ મુજબનું અવેજ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાનું રહેશે.

૭.... બીજી તરફવાળા આથી એક તરફવાળાને સત્તા આપે છે કે એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ અવેજ એક તરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે જમા લઈ શકશે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાની કોઈ તકરાર ચાલશે નહી કે બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને કોઈ ચોક્કસ હેડ નીચે પોતે ચુકવેલ રકમ જમા લેવા દબાણ કરી શકશે નહી.વધુમાં અગાઉ પેમેન્ટ અંગે જે સ્લેબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમાં બિલ્ડીંગના માળ, બેઝમેન્ટ વિગેરે અંગે પેટા સ્લેબ પાડી શકાશે.

૮.... એક તરફવાળા આથી લેખીત ખાત્રી આપે છે કે સદર યોજનાનું બાંધકામ પ્લાન પાસ કરતા સમયે જે તે ઓથોરીટીએ આપેલ તમામ સુચનાઓ અને નિયમોને આધીન રહીને કરવાનું રહેશે અને કબજો સોંપતા સુધીમાં જો કોઈ સુધારા વધારા જે તે લોકલ ઓથોરીટી સુચવે તો તેનું અમલ કરવાનું રહેશે તેમજ સદરહુ મિલકતમાં કલમ -૧૪(૨) મુજબ સ્ટ્રકચરલ કે આર્કીટેક એન્જીનીયરની સુચના મુજબ જરૂરી નાના મોટા સુધારાઓ સુચીત યોજનાના બેટરમેન્ટ માટે કરવા આવશ્યાક જણાશે તેવા સુધારા એન્જીનીયર્સની પૂર્વ મંજુરીએ એકતરફવાળા ફેરફાર કરી શકશે.

૯.... સદર કરારમાં નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં એક તરફવાળાએ બાંધકામ પુર્ણ કરી તમામ જરૂરી સુવિધાઓ ઉભી કરી બીયુ પરમીશન/કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવીને બીજી તરફવાળાને વેચાણ રાખેલ યુનીટનું પઝેશન સોંપવાનું રહેશે તેવીજ રીતે બીજી તરફવાળાએ નક્કી કરેલ બાંધકામ પુર્ણ થયાના સમય સુધીમાં એક તરફવાળાને પેમેન્ટ ચુકવી આપવાનું રહેશે અને તેમાં કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

૧૦.... એક તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે સદરહુ યોજનાની કુલ એફએસઆઈ.......... ચો.મી. છે અને એક તરફવાળા દ્વારા તેટલી એફએસઆઈ વાળી જમીનમાં સદર સ્કીમનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે અને વધારાની બિન વપરાયેલ જગ્યામાં મળવાપાત્ર એફએસઆઈની માલિકી ફક્ત એક તરફવાળાની રહેશે અને તેવી એફએસઆઈનો ઉપયોગ ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન માં દર્શાવેલ શરતોને આધીન એક તરફવાળા ડેવલોપ કરી શકશે અને તેની સ્પષ્ટતા સાથે બીજી તરફવાળાએ સદર સ્કીમમાં આવેલ મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧૧.... સદરહુ કરારમાં નક્કી કરેલ સમયે એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો સોંપવામાં કસુર યા વિલંબ કરશે તો જેટલા સમય માટે આવો વિલંબ થશે તેવા સમય માટે વાર્ષિક .... ટકા સાદા વ્યાજના દરે બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ (જે રકમ સદર યોજનાના બેંક એકાઉન્ટમાંથી સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામા આવેલ હોય તે) ઉપર જ્યાં સુધી યુનીટનો કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી માસિક ચુકવવાના રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળા નક્કી કરેલ સમયે અવેજ ચુકવવામાં કસુર યા વિલંબ કરશે તો બીજી તરફવાળાએ જેટલા સમય માટે વિલંબ થશે તેટલા સમય માટે વાર્ષિક ..... ટકાના દરે સાદા વ્યાજે દર માસે એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

૧૨.... બીજી તરફવાળા નક્કી કરેલ સમય અને તારીખે (વેચાણ રાખેલ મિલકતના હિસ્સે આવતા ટેક્ષ ની રકમ સહિત) ચુકવવામાં કસુર યા વિલંબ કરે અને આવા હપ્તાની રકમ ત્રણ હપ્તા સુધી વધી જાય તો એક તરફવાળા સદર કરાર રદ્દ કરવા માટે હક્કદાર બનશે.

એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ૧૫ દિવસની લેખીતમાં બીજી તરફવાળાએ આપેલ સરનામે રજી. એડી થી અગર મેઈલ એડ્રેસ ઉપર કરારના ભંગ બદલની નોટીસ આપી શકશે અને આવી નોટીસ મળ્યા બાદ બીજી તરફવાળા કરારનો અમલ કરવામાં કસુર કરે તો નોટીસ ની સમય મર્યાદા બાદ એક તરફવાળા સદર કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર બનેલ છે.

મજકુર કરાર રદ્દ કરે તે સમયે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને તેઓએ ચુકવેલ રકમ (એક તરફવાળાને ગયેલ નુકશાન તથા એક તરફવાળાએ લેવાની થતી કાયદેસરની તમામ રકમ બાદ કરીને) રદ્દીકરણની તારીખ થી ૩૦

દિવસમાં પરત ચુકવવાની રહેશે.

૧૩.... વધુમાં સદર મિલક્તનું બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૩(ત્રણ) માસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા એ.એમ.સી. , ટોરેન્ટ પાવર લી., જી.એસ.ટી., લાગુ પડતા ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજી તરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો નીચેના પેરામાં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.

૧૪.... એક તરફવાળા લેખીત ખાત્રી આપીએ છીએ કે વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો તમામ બાંધકામ પુર્ણ કરીને તારીખ : .... સુધીમાં બીજી તરફવાળાને સોંપવાનું નક્કી કરેલ છે. પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં માલ સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફતો આવવાના કારણે, યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લાડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરક્યુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મિલક્તનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશ નહી, પરંતુ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

૧૫.... સદર યોજનાનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજી તરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૩(ત્રણ) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મીલક્તનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જીસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલક્તનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલક્તનું મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

((૧૩)) :::::

એસોસીએશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ કબજો સંભાળ્યા તારીખ થી ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે. વધુમાં એક તરફવાળા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ ૭ દિન માં બીજી તરફવાળા ને કબજો સ્વીકારવા અંગેની લેખીતમાં જાણ કરી શકશે.

બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા એ આપેલ નોટીસ ની તારીખ થી દિન ૧૫ માં વેચાણ રાખેલ યુનીટનો કબજો મેળવી શકશે.

૧૬.... એક તરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ નોટીસ મળ્યા બાદ બીજી તરફવાળા વેચાણ રાખેલ યુનીટનો કબજો સંભાળવામાં કસુર યા વિલંબ કરે તો પણ આવી નોટીસ મળ્યાની તારીખ થી બીજી તરફવાળા નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ની રકમ ચુકવવા માટે બંધાયેલ છે.

૧૭.... એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને યુનીટનો કબજો સોંપ્યાની તારીખ થી ૫ વર્ષમાં સદરહું વેચાણ આપેલ યુનીટમાં કે બીલ્ડીંગમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેકટ જણાંય તો તે એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે દુર કરી આપવાના રહેશે અને જો એક તરફવાળા આવી ડીફેકટ દુર કરવામાં કસુર યા વિલંબ કરે તો બીજી તરફવાળા રેરા એકટ માં કરેલ જોગવાઈઓ અનુસાર યોગ્ય વળતર સદર નુકશાન પેટે એક તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. સદર પેરા માટે સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેકટ મતલબ એક તરફવાળાના કંટ્રોલ બહાર ના કારણો સિવાય થયેલ સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેકટ.

૧૮.... બીજી તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે વેચાણ રાખેલ યુનીટનો ઉપયોગ તેઓ ફકત **રહેણાંક/વાણીજ્ય/શો-રૂમ/ગોડાઉન** ઉપયોગ માટે જ કરશે અને તેના સિવાય અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહી.

૧૯.... બીજી તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે સદર સ્કીમના તમામ સભ્યો દ્વારા ભવિષ્યમાં જો કોઈ રજી. સોસાયટી/એસોસીએશન/લીમીટેડ કંપની ની રચના કરવામાં આવે તો આવા રચાનાર રજી. સોસાયટી/એસોસીએશન/લીમીટેડ કંપની માં

બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને તેના દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારના નિતી-નિયમોનું પાલન કરવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે.

૨૦.... એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ કબજો સંભાળવા અંગેની નોટીસ ના ૧૫ દિવસ બાદ બીજી તરફવાળા સદરહું મિલકતનો કબજો ન સંભાળે તો સદરહું સ્કીમ અંગે નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક મેઈન્ટેનન્સ (જેમાં કારપેટ એરીયા મુજબ ભરપાઈ કરવાની થતી ટેક્ષની રકમ બેટરમેન્ટ ચાર્જ તથા લોકલ ઓથોરીટીઝને ચુકવવાના થતાં ટેક્ષ તથા પાણી-વેરો, વીમો, પગાર, ચોકીદાર તથા સફાઈ કામદાર ને આપવાનો પગાર તથા સદરહું સ્કીમ/યુનીટ ને મેઈન્ટેન કરવા માટે કરવા પડતા ખર્ચની તમામ રકમ સહિત ની) જ્યાં સુધી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ ચુકવવાની રહેશે અને આવી ચુકવાયેલી મેઈન્ટેનન્સની રકમ ઉપર કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજની ગણતરી બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહીં અને એક તરફવાળાએ આવી તમામ રકમ સોસાયટી મેઈન્ટેન કરવામાં જે ખર્ચ થયેલ હોય તે બાદ કરીને ભવિષ્યમાં બનનાર સોસાયટી/એસોસીએશન/ મંડળ ને જમા આપવાની રહેશે.

૨૧.... બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ પોતાના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ અંગેની રકમ બીજી તરફવાળા સદર કરારના આધારે અન્ય કોઈ હેડમાં જમા લઈ શકશે નહિં.

૨૨.... એક તરફવાળા જ્યારે એપેક્ષ બોડી/મંડળ/સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યારે થયેલ ખર્ચ જેવો કે લીગલ ફી, એડવોકેટ ફી, પ્રોફેશનલ ફી તથા અન્ય ખર્ચ વિગેરેની ભાગે પડતી રકમ બીજી તરફવાળાએ પોતાના હિસ્સા પુરતી એક તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

((૧૫)) :::::

૨૩....એક તરફવાળા આથી બીજી તરફવાળાને નીચે મુજબ ની ખાત્રી આપે છે

(એ) *સદરહું સ્કીમની સઘળી જમીન એક તરફવાળાના માલીકી હક્ક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે અને એક તરફવાળાના સદરહું જમીન અંગેના રાઈટ્સ, ટાઈટલ અને ઈન્ટરેસ્ટ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.*

(બી) *એક તરફવાળાએ સદરહું સ્કીમનું આયોજન કરતાં પહેલા સક્ષમ સત્તાધીકારીઓ/ઓથોરીટીઝ પાસેથી જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જો કોઈ પરવાનગી મેળવવાની થાય તો એક તરફવાળા તેવી પરવાનગી મેળવવા બંધાયેલ છે.*

(સી) *સદરહું જમીન ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ તેમાં જાહેર કર્યા સિવાયના કોઈ બોજા આવેલ નથી.*

(ડી) *સદરહું જમીન ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ તેમાં જાહેર કર્યા સિવાયના કોઈપણ પ્રકારના લીટીગેશન અગર કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર ચાલતી નથી.*

(ઈ) *એક તરફવાળાએ સદરહું યોજના, યોજનાની જમીન, યોજનાના બિલ્ડીંગ/વીંગ અંગે જરૂરી કાયદેસરની તમામ પરવાનગીઓ લાગતા વળગતી તમામ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં બદલાતા કાયદાને અનુરૂપ જો કોઈ આવી પરમીશનો મેળવવાની થાય તો તે મેળવવાની રહેશે.*

(એફ) *એક તરફવાળાને સદરહું કરાર કરી આપવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે અને બીજી તરફવાળાના કોઈ હક્ક, હિત કે અધિકારને નુકશાન પહોંચે તેવા કોઈ કાર્યો કે કૃત્યો એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ નથી.*

((૧૬)) :::::

(જી) એક તરફવાળા આથી લેખીત ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદરહું સ્કીમની કુલ સઘળી જમીન કે તેના કોઈ ભાગ અંગે અન્ય કોઈ ત્રાહીત ને કોઈપણ પ્રકારના લખાણો/કરારો કરી આપેલ નથી. તે અંગેના કોઈ વચનો આપેલ નથી.

(એચ) મજકુર મિલકત અમોએ આજપહેલા બીજા કોઈને કોઈપણ રીતે લખી આપી બોજામાં કે જોખમમાં મુકેલ નથી. તેમજ મજકુર મિલકત કોઈને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવી કરાવવી નહી કે કબજે સોંપવી સોંપાવવી નહી તેવો કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ કે પ્રતીબંધ નથી. તેમજ મજકુર મિલકત કોઈની જપ્તી, અવલ જપ્તી કે ટાંચમાં આવેલ નથી. તેવો તમામ પ્રકારનો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને આ બાનાખત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને લખી આપેલ છે.

(આઈ) સદરહું મિલકત ના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહું મિલકત સહિત સ્કીમની કુલ સઘળી જમીનમાં મુકવામાં આવેલ કોમન, રોડ, રસ્તા તથા કોમન એમેનીટીઝ નો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજી તરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે.

(જે) સદરહું મિલકત/જમીન સબંધી ભરપાઈ કરવાના થતાં તમામ વેરા/ટેક્ષ અગર લાગુન પડતાં તમામ ખર્ચાઓ એક તરફવાળાએ લાગુ તમામ ઓથોરીટીઝમાં ભરપાઈ કરેલ છે અને કબજો સોંપીએ ત્યા સુધી આવી તમામ રકમ એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

(કે) સદરહું મિલકત/જમીન અંગે આજદિન સુધી કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ એક તરફવાળાને બજેલ નથી.

૨૪.... બીજી તરફવાળા આથી એક તરફવાળાને નીચે મુજબ ની ખાત્રી આપે છે....

(એ) સદરહું વેચાણ આપેલ બિલ્ડીંગના તમામ યુનીટ સભ્યોએ મળીને બીલ્ડીંગને સારી રીતે મેઈન્ટેન કરવાની રહેશે અને બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવા કાર્યો કે કૃત્યો કરવાના રહેશે નહીં તથા સોસાયટી દ્રારા જે નિતી-નિયમો બનાવામાં આવે અગર બનાવેલ છે તે તમામ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(બી) *બીજી તરફવાળાએ તેવા કોઈ પદાર્થ કે સામાન કે જે કાયદાથી પ્રતિબંધીત હોય તે વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં રાખવાનો રહેશે નહિં તથા બીલ્ડીંગ ના સ્ટ્રકચર કે બાંધકામને નુકશાન થાય તેવા વધુ વજનના સામાન વેચાણ રાખેલ યુનીટમાં રાખવાનું રહેશે નહિં તથા મોટા સામાન પોતાના મકાનમાં લઈ જતી સમયે કોમન સીડી તથા પેસેજ તથા લીફટ ને કોઈ નુકશાન ન થાય તેનુ ધ્યાન રાખવાનું રહેશે અને જો કોઈ આવું નુકશાન થશે તો તે બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે દુર કરી આપવાની રહેશે.*

(સી) *એક તરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ મિલકત/યુનીટ જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને જો કોઈ આંતરીક મરામત કરવાની થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ સ્વખર્ચે કરવાની રહેશે અને જો આમ કરતાં સદરહું બીલ્ડીંગ અગર એપાર્ટમેન્ટ ને કોઈ નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહું સ્કીમના નિતી-નિયમોને આધીન તથા જે તે સ્થાનિક સંસ્થા ના નિતી-નિયમોને આધીન આવા આંતરીક ફેરફારો કરવાના રહેશે અને આ નિતી-નિયમો વિરૂધ્ધના કોઈપણ પ્રકારના કાર્યો બીજી તરફવાળાએ કરવાના રહેશે નહીં. તેમજ બીજી તરફવાળાએ પોતાના રહેણાંક યુનીટમાં રહેણાંક સીવાયનો વપરાશ કરવાનો રહેશે નહી તેમજ વાણીજય યુનીટમાં વાણીજય સીવાયનો વપરાશ કરવાનો નથી. અગર બીજી તરફવાળા પોતાના યુનીટનો હેતુ સીવાયનો ઉપયોગ કરતા સદર મિલકત કે સ્કીમની કોઇ પણ મિલકતને નુસશાની થાય તો તેની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.*

(ડી) *બીજી તરફવાળાએ સદરહું બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવા કોઈ કાર્યો કરવાના રહેશે નહીં. વધુમાં બીજી તરફવાળાએ સદરહું સ્કીમની બીલ્ડીંગના બહારી દેખાવ તથા તેના રંગ-રોગાન માં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તથા સદરહું બીલ્ડીંગમાં આવેલ પાણી, ડ્રેનેજ તથા અન્ય પાઈપલાઈનને નુકશાન થાય કે સદરહું બીલ્ડીંગના કોલમ, બીંબ, દીવાલ કે આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના સ્ટ્રકચરલ ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં.*

(ઈ) સદરહું સ્કીમ ની કુલ સઘળી જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સદર યોજનાનો લેવામાં આવેલ વીમા પોલીસીમાં દર્શાવેલ અગ્રાહ્ય હોઈ તેવા કોઈપણ કૃત્યો અગર પ્રિમીયમની રકમ વધે તેવા કોઈપણ કૃત્યો બીજી તરફવાળાએ કરવાના રહેશે નહી.

(એફ) બીજી તરફવાળાએ પોતાના યુનીટમાંથી કોઈપણ પ્રકારના કચરો કે બીનઉપયોગી ચીજ-વસ્તુઓ સદરહું સ્કીમના કોમન પ્લોટ કે રોડ-રસ્તામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં નાખવાના રહેશે નહીં.

(જી) બીજી તરફવાળાના હિસ્સે આવતી સિક્યોરીટી ડીપોઝીટ લાગુ સ્થાનિક કર, પાણી વેરો, લાઈટબીલ તથા બીલ્ડીંગને લગતા કોમન ખર્ચાઓ માંગણી કર્યાની તારીખ થી દિન ૧૫ માં એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાના રહેશે.

(એચ) સદરહું મીલકત અંગે ભવિષ્યમાં જો કોઈ વધારાના વેરા, વિમો કે અન્ય કોઈ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાના થાય તો તે બીજી તરફવાળાના વરાડે આવતા ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

(આઈ) બીજી તરફવાળા જ્યાં સુધી સદરહું મિલકત અંગે બાકી નિકળતા લેણાં ભરપાઈ ન કરે ત્યાં સુધી તે સદરહું મિલકત કે તેનો ભાગ કોઈપણ અન્ય કે ત્રાહિત વ્યક્તિ ને ભાડે કે પેટા ભાડે, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરી શકશે નહીં.

(જે) બીજી તરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે કે સદરહું સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/એપેક્ષ બોડી/મંડળ/ફેડરેશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તેવા તમામ નિતી- નિયમોનું ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં ભવિષ્યમાં સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સરકારશ્રી દ્વારા સુધારા વધારા કરવામાં આવે તો તે મુજબ વર્તન કરવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલ છીએ અને સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/એપેક્ષ બોડી/મંડળ/ફેડરેશન દ્વારા નક્કી કરવામાં

((૧૯)) :::::

આવેલ ટેક્ષ ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સની રકમ નિયમીત રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

૨૫.... એક તરફવાળાએ સદરહું સ્કીમ/પ્રોજેકટ અંગે અલગથી બેંક એકાઉન્ટ મેઈન્ટેન કરવાનું રહેશે અને તેમાં બીજી તરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ એડવાન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ, શેર કેપીટલ તથા બીજા વધારાના ચાર્જીસ તથા લીગલ ખર્ચ પેટે મળેલ રકમ જમા કરવાની રહેશે અને જે તે રકમનો જે તે હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૨૬.... સદરહું સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, સ્ટેર કેસ, ખુલ્લુ ધાબુ વિગેરેની માલીકી જયાં સુધી સોસાયટી સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધી એક તરફવાળાની રહેશે.

૨૭.... એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને એલોટ કરેલ મીલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો ચાર્જ કે બોજો ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહી અને જો એક તરફવાળા આવું કંઈ કરશે તો તે બીજી તરફવાળાને કોઈપણ રીતે અને પ્રકારે કાયદાથી બંધનકર્તા રહેશે નહીં.

૨૮.... બીજી તરફવાળા દ્વારા તમામ રકમની ચુકવણી થયા બાદ દિન ૩૦ માં સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં બીજી તરફવાળા કસુર યા વિલંબ કરે તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ ૧૫ દિવસનો નોટીસ પીરીયડ બીજી તરફવાળાને આપવાનો રહેશે અને જો બીજી તરફવાળા આવા સમય ગાળા બાદ પણ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ ન કરાવે તો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ તમામ રકમ એક તરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ વગર બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાની રહેશે.

૨૯.... સદરહું કરારમાં સુધારા વધારાનો હક્ક બંને તરફવાળાનો સંયુકત રહેશે.

૩૦.... *બંને તરફવાળા વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો અને સમજુતીઓ મુખ્ય એલોટી તથા ત્યારબાદ આવનાર તમામ સભ્યોને એકસરખી રીતે બંધનકર્તા રહેશે.*

૩૧.... *સદરહું કરાર અન્વયે નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ શરતો અને સમજુતીઓમાં જો કોઈ ભવિષ્યમાં કાયદાની જોગવાઈઓમાં ફેરફાર થવાથી કોઈપણ પ્રકારનોં સુધારો વધારો થાય તો તેવી શરતો સિવાય નક્કી કરેલ તમામ શરતો જે તે કાયદા અન્વયે યથાવત રહેશે અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં.*

૩૨.... *સદર કરારમાં નક્કી કરેલ સમયે અને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહુ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવાનો રહેશે.*

૩૩.... *બંને તરફવાળા દ્વારા નીચે દર્શાવેલ સરનામે અગર આપેલ ઈ મેઈલ આઈડી ઉપર જરૂરી જણાયે બંને તરફવાળા એક બીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી નોટીસ/ પત્ર આપી શકશે અને જે બંને તરફવાળાને માન્ય રહશે.*

એક તરફવાળાનું નામ

સરનામું

ઈ મેઈલ

બીજી તરફવાળાનું નામ

સરનામું

ઈ મેઈલ

૩૪.... બીજી તરફવાળા તરીકે સંયુક્ત નામે રહેલા હોઈ જે નામ પ્રથમ આપવામાં આવેલ છે અને પ્રથમ નામ વાળી વ્યક્તિ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે/ ઈ મેઈલ આડી ઉપર એક તરફવાળા જરૂરી પત્રવ્યવહાર કરશે અને જે બીજી તરફવાળા તમામને માન્ય રહેશે.

૩૫.... સદર મિલક્ત બાબતે એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ પણ પ્રકારની લેખીત કે મોખીક સમજુતી થયેલ હશે તે આ બાનાખતના કરારનો ભાગ ગણાશે.

૩૬... સદરહુ મિલકત અંગે કરવામાં આવેલ અગર કરવામાં આવનાર તમામ લખાણોમાં જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી નો ખર્ચ થાય તે તમામ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૭.... સદર મિલક્ત અંગે જો કોઈ તકરાર બંને તરફવાળા વચ્ચે ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તકરારોનું નિવારણ સમાધાનથી લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાન થી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ (**RERA**) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધીકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

૩૮.... સદર કરારની શરતો અંગે કોઈ ભવિષ્યમાં એકતરફળાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદા ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પ રિ શિ ષ્ટ

ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) તાલુકો : વટવાના મોજે ગામ : રામોલની સીમના **સર્વે નંબર : ૨૦૭/૧** ની હે.આરે. ચો.મી. ૦-૭૦-૮૨ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૧૧૫** માં થતા આપવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૫/૧** મુજબની ૪૨૪૯ **ચો.મી.**

.... **ચો.મી.** *વાળી રહેણાંકના હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "....................." નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં* ..... **બ્લોક** *માં* ...... **માળે** *આવેલ* **યુનીટ/ફ્લેટ નંબર :** .... *વાળી મિલકત જેનું* **બિલ્ટ અપ** *ક્ષેત્રફળ આશરે* .... **સ.ચો.મી.** *યાને કે* .... **ચો.વાર** *(આશરે* .... **સ.ચો.મી.** *યાને કે* .... **ચો.વાર** *સુપર બિલ્ટ અપ) તથા આશરે* .... **સ.ચો.મી.** *સદર મિલકત સાથે જોડાયેલ કુલ સઘળી જમીનમાં વરાડે પડતા હિસ્સા સહિતની મિલકત, જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.*

ઉપરોક્ત ખુંટ ચાર વચલી મિલકત તેના અસલ હદ, હક્ક, માપ સહિતની તેના ગટર પાણીના જોડાણ સહિતની તથા સદરહુ મિલકતમાં લાઈટ, ટેલીફોનના દોરડા લાવવા લઈ જવાના હક્ક સહિતની તેમાં આવવા જવાના રસ્તાના હક્ક સહિતની મિલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આ બાનાખત તમો બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં લખી આપેલ છે.

ખુંટ ચારની વિગત

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

સદર મિલક્તની બાકી રહેતી રકમ રૂ............./- અંકે રૂપીયા .... પુરા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

રકમ	**ટકાવારી**	**સમય**
રૂા.........../-	*૪૫ %*	*બિલ્ડીંગનું પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી*
રૂા.........../-	*૭૦ %*	*બિલ્ડીંગનું સ્લેબનું પોડીયમ/ સ્ટીલ્ટ સહિતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી*
રૂા.........../-	*૭૫ %*	*બિલ્ડીંગની દિવાલો, યુનીટનું*

((૨૩)) :::::

		અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા તથા બારીનું ફીટીંગ થયેથી
રૂા.........../-	૮૦%	વેચાણ આપેલ યુનીટમાં સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેરકેસ, લીફ્ટ, લોબી નું બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લોરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી
રૂા.........../-	૮૫%	વેચાણ આપેલ યુનીટ/બિલ્ડીંગ નું બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનું વોટર પ્રુફીગનું કાર્ય પુર્ણ થયેથી
રૂા.........../-	૯૫%	વેચાણ આપેલ યુનીટ/બિલ્ડીંગ નું લીફ્ટ ફીટીંગ, વોટક પંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ, પર્યાવરણ ને અનુરૂપ તમામ જરૂરી મશીનરી ફીટીંગ , બહારની લોબી (ઓ), પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન વિગેરે નું કાર્ય પુર્ણ થયેથી
રૂા.........../-	૧૦૦%	વેચાણ આપેલ યુનીટના કબજા સોંપવા સમયે અગર બી.યુ. પરમીશન/કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી

તે રીતે આ બાનાખત અમોએ અમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાનપણે લખી આપેલ છે. જેનો તમામ મજકુર અમોને તથા અમારા ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઈનીઝ,

એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીક્યુટર્સ, વકીલો,સક્શેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તારીખઃ....માહે જુલાઈ સને૨૦૧૭ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

લખી આપનાર/એક તરફવાળા **સાક્ષીની સહી**

કેશવપ્રિય કોર્પ. પ્રા.લી. નામની

કંપની વતી તેના ઓથોરાઈઝ્ડ પર્સન

શ્રી વિરેન ચીમનભાઈ પટેલ

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનાર/એક તરફવાળા **થંબ ઈમ્પ્રેશન**

કેશવપ્રિય કોર્પ. પ્રા.લી. નામની

કંપની વતી તેના ઓથોરાઈઝ્ડ પર્સન

શ્રી વિરેન ચીમનભાઈ પટેલ

લખાવી લેનાર/બીજી તરફવાળા