

બાનાખતનો કરાર

(કબજા સીવાય)

એક તરફવાળા

વેચાણ આપનાર

:-

સાંઈનાથ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી
જેની ઓફીસ :- “કર્ણાવતી એપાર્ટમેન્ટ-૫”, રીશીત
રેસીડેન્સીની બાજુમાં, ૧૦૦ ફુટ રોડ, લાંભા ટર્નીંગ,
નારોલ-અસલાલી રોડ, વટવા, અમદાવાદ મુકામે
આવેલ જેના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ
પર્સન યતીનભાઈ ઓઘવજીભાઈ ઠક્કર

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતોવખતનાં ભાગીદારો તથા તેમનાં સક્સેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર

ઉમર : પુખ્તવયના, ધંધો :, ધર્મ : હિન્દુ,
રહેવાસી :

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

(એ)... રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવાની સીમના સર્વે નંબર : ૪૭૪/૧ (જુના સર્વે નંબર -૪૭૪) ની ૧૭૮૭૬ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૫૮ (વટવા આઉટફીલ્ડ-૧) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૩ ના સબ પ્લોટ નંબર : ૧ ની ૧૩૪૦૧ ચો.મી. રહેણાંક/વાણિજ્ય હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની સાંઈનાથ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વેચાણ હકકની રૂઈએ પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણ માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેકર્ડમાં સાંઈનાથ બિલ્ડકોન નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

(બી)...સદર સર્વે નંબર : ૪૭૪/૧ (જુના સર્વે નંબર -૪૭૪) ની ૧૭૮૭૬ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૫૮ માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૩ ના સબ પ્લોટ નંબર : ૧ ની ૧૩૪૦૧ ચો.મી. બીનખેતી થયેલી જમીનને રહેણાંક/વાણિજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીની મંજુરી અર્થે કલેક્ટર અને જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીને અરજી કરતા જીલ્લા કલેક્ટરની કચેરી, સુભાષ બ્રીજ

સર્કલ, આશ્રમ રોડ, અમદાવાદના તા.૨૩-૦૯-૨૦૧૧ ના રોજના હુકમ નંબર : સીબી/લેન્ડ-૨/એનએ/એસઆર-૪૩૭/૨૦૧૧ થી રહેણાંક/વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરફાર કરી આપવામાં આવેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૭ અને ૧૨ માં એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૯૫૪ થી તા.૨૦-૦૯-૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(સી)...મજકુર મોજે ગામ વટવાની સીમના સર્વે નંબર : ૪૭૪/૧ (જુના સર્વે નંબર - ૪૭૪) ની ૧૭૮૭૬ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૫૮ માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૩ ના સબ પ્લોટ નંબર : ૧ ની ૧૩૪૦૧ ચો.મી. બીનખેતી થયેલી જમીનના માલિક (૧) મયુરભાઈ બાબુભાઈ પટેલ (૨) સુજલભાઈ રાજેશભાઈ પટેલનાઓની પ્રત્યક્ષ માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ ત્યારબાદ તેઓની પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર સાંઈનાથ બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી તરફેણમાં કરાવી લઈ તે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ : ૧૯-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૫૭૦૯ થી નોંધવામાં આવેલ તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર સાંઈનાથ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી માલિક કબજેદાર અને મુખત્યાર આવેલ અને બનેલ જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૨૦૨૧૪ થી તા.૦૨/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર સાંઈનાથ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી માલિક કબજેદાર અને મુખત્યાર આવેલ અને બનેલ.

(ડી)...મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે “કર્શાવતી એપાર્ટમેન્ટ-૫” નામની રહેણાંક/વાણિજ્ય હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સદરહુ યોજનામાં બ્લોક- એ+બી+સી, ઈ, એચ,આઈ+જે+કે અને જે ના રહેણાંક/વાણિજ્યના નકશા તા.૧૫-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ મંજૂર કરેલ છે અને તે મુજબ રહેણાંક હેતુનુ

- : ૪ : -

બાંધકામ કરવા સારૂ બ્લોક- એ+બી+સી ના કેસ નં.BHNTI/SZ/270219/CGDCRV/A1950/R0/M1, રજાચિઠ્ઠી નં.01823/270219/A1950/R0/M1 થી તા.૧૫-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ તથા બ્લોક- ઈ ના કેસ નં.BHNTI/SZ/270219/CGDCRV/A1953/R0/M1, રજાચિઠ્ઠી નં.01826/270219/A1953/R0/M1 થી તા.૧૫-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ તથા બ્લોક- એચ ના કેસ નં.BHNTS/SZ/270219/CGDCRV/A1954/R0/M1, રજાચિઠ્ઠી નં.01827/270219/A1954/R0/M1 થી તા.૧૫-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ તથા બ્લોક- આઈ+જે+કે ના કેસ નં.BHNTS/SZ/270219/CGDCRV/A1955/R0/M1, રજાચિઠ્ઠી નં.01828/270219/A1955/R0/M1 થી તા.૧૫-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ મંજૂર કરેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે “કર્ણાવતી એપાર્ટમેન્ટ-૫” નામની રહેણાંક/વાણિજ્ય હેતુની યોજનાના રીવાઈઝડ લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સદરદુ યોજનામાં બ્લોક-એ+બી+સી+ડી, ઈ+એફ, જી+એચ, આઈ+જે+કે, બ્લોક- એલ અને જે ના રહેણાંક/વાણિજ્યના નકશા તા.૦૪-૧૧-૨૦૨૦ ના રોજ રીવાઈઝ મંજૂર કરેલ છે (જેને હવે પછી “મંજૂર થયેલ પ્લાન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે રીવાઈઝ પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુનુ બાંધકામ કરવા સારૂ બ્લોક- એ+બી+સી+ડી ના કેસ નં.BHNTI/SZ/270219/CGDCRV/A1950/R1/M1, રજાચિઠ્ઠી નં.03968/270219/A1950/R1/M1 થી તા.૦૪-૧૧-૨૦૨૦ ના રોજ તથા બ્લોક- ઈ+એફ ના કેસ નં.BHNTI/SZ/270219/CGDCRV/A1953/R1/M1, રજાચિઠ્ઠી નં.03969/270219/A1953/R1/M1 થી તા.૦૪-૧૧-૨૦૨૦ ના રોજ તથા બ્લોક- જી+એચ ના કેસ નં.BHNTS/SZ/270219/CGDCRV/A1954/R1/M1, રજાચિઠ્ઠી નં.03970/270219/A1954/R1/M1 થી તા.૦૪-૧૧-૨૦૨૦ ના રોજ તથા બ્લોક- આઈ+જે+કે ના કેસ નં.BHNTS/SZ/270219/CGDCRV/A1955/R1/M1, રજાચિઠ્ઠી નં.03971/270219/A1955/R1/M1 થી તા.૦૪-૧૧-૨૦૨૦ ના રોજ તથા બ્લોક- એલ ના કેસ નં.BHNTI/SZ/270219/CGDCRV/A1956/R1/M1, રજાચિઠ્ઠી નં.03972/270219/A1956/R1/M1 થી તા.૦૪-૧૧-૨૦૨૦ ના રોજ મંજૂર કરેલ(જેને હવે પછી “રજાચિઠ્ઠી” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) આ બાનાખતના કરાર સારૂ જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ આ સાથે <

(ઈ)... ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજૂર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં કુલ- બ્લોક- ૧૧ (અગિયાર) બિલ્ડીંગનો વિકાસ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જે સંયુક્ત બ્લોક-એ+બી+સી+ડી, ઈ+એફ, જી+એચ, આઈ+જે+કે છે અને જેમાં બ્લોક- એ+બી+સી+ડી ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ તથા વાણિજ્ય હેતુના યુનિટો અને પ્રથમ માળ રહેણાંક ફ્લેટો અને વાણિજ્ય દુકાનો બીજા માળ થી બારમા માળ સુધી મળી કુલ રહેણાંક લાયક-૧૭૫ તથા વાણિજ્યના હેતુ સારૂ ૪૭ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે અને બ્લોક- ઈ+એફ ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ તથા વાણિજ્ય હેતુના યુનિટો અને પ્રથમ માળ રહેણાંક ફ્લેટો અને વાણિજ્ય દુકાનો બીજા માળ થી અગિયારમા માળ સુધી મળી કુલ રહેણાંક લાયક-૮૮ તથા વાણિજ્યના હેતુ સારૂ ૨ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે અને બ્લોક- જી+એચ ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળ થી અગિયારમા માળ સુધી મળી કુલ રહેણાંક લાયક-૮૮ નું બાંધકામ કરવાનાં છે અને બ્લોક- આઈ+જે+કે ના બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળ થી બાર માળ સુધી મળી કુલ રહેણાંક લાયક-૧૪૪ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે અને બ્લોક - એલ ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ઈલેક્ટ્રીક સબ સ્ટેશન અને પ્રથમ માળ ઉપર કોમન એમીનેટીઝ બાંધકામ કરવાનાં છે.

(એફ)..અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(જી)... બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનામાંના બ્લોક નં. ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ની

ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ
ચો.મી. વોશ એરીયા સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં
“મજકુર યુનિટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર યુનિટ તેમજ મજકુર
જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ ચો.મી. ના હકકો સહિત
(વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) 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 જેનું વિગતવાર
વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર
વહેંચાયેલા હકકો સહિતની સઘળી મિલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને
વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

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

મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે “મજકુર
મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-
૩ માં દર્શાવેલ છે.

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

(એચ)..બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ
કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી
કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાના
અધિકૃત આર્કીટેક્ટ રાકેશ કે. પ્રજાપતિ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે
વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડ્સ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ,
મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે
રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ)
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 સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(આઈ)..મજકુર યુનિટનુ બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પુર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનુ રહેશે અને ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધિન બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારની તરફેણમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(જે)... અને તે રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એક્ટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી નંબર : PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/MAA05932/230819 ના રોજનો છે.

(કે)... બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦ ટકા રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મિલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

(એલ)..અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મિલકત એકતરફવાળા વેચાણ

આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂા...../

- અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો :-

(૧) મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા જુદા બ્લોકો પૈકી જે સંયુક્ત બ્લોક-એ+બી+સી+ડી, ઈ+એફ, જી+એચ, આઈ+જે+કે છે અને જેમાં બ્લોક- એ+બી+સી+ડી ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ તથા વાણિજ્ય હેતુના યુનિટો અને પ્રથમ માળ રહેણાંક ફ્લેટો અને વાણિજ્ય દુકાનો બીજા માળ થી બારમા માળ સુધી મળી કુલ્લે રહેણાંક લાયક-૧૭૫ તથા વાણિજ્યના હેતુ સારૂ ૪૭ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે અને બ્લોક- ઈ+એફ ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ તથા વાણિજ્ય હેતુના યુનિટો અને પ્રથમ માળ રહેણાંક ફ્લેટો અને વાણિજ્ય દુકાનો બીજા માળ થી અગિયારમા માળ સુધી મળી કુલ્લે રહેણાંક લાયક-૮૮ તથા વાણિજ્યના હેતુ સારૂ ૨ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે અને બ્લોક- જી+એચ ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળ થી અગિયારમા માળ સુધી મળી કુલ્લે રહેણાંક લાયક-૮૮ નું બાંધકામ કરવાનાં છે અને બ્લોક- આઈ+જે+કે ના બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળ થી બાર માળ સુધી મળી કુલ્લે રહેણાંક લાયક-૧૪૪ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે અને બ્લોક - એલ ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ઈલેક્ટ્રીક સબ સ્ટેશન અને પ્રથમ માળ ઉપર કોમન એમીનેટીઝ બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મિલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો મજકુર મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ 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 એલોટીને મજકુર યોજનામાંના રહેણાંક યુનિટો પૈકી બ્લોક નં. ના

- : ૯ : -

માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ની ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ ચો.મી. વોશ એરીયા સહિતની મિલકત તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની ચો.મી. જમીન તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મળી કુલ રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે .

(૧-બી) મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ 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

(૧-સી) મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની ૧૦ ટકા ચુકવેલ રકમ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

વિગત

૩૦%	કુલ વેચાણ અવેજના ત્રીસ ટકા જેટલી રકમ આ બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થયાના સમયે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે
૪૫%	કુલ વેચાણ અવેજના પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ મજકુર બિલ્ડીંગના પ્લીન્ય લેવલનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે
૭૦%	કુલ વેચાણ અવેજના સીતેર ટકા જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી એપાર્ટમેન્ટનું આર.સી.સી. બાંધકામના સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનું બાંધકામ તેમજ પોડીયમનું બાંધકામ પાર્કીંગ થાય તે મુજબનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે

- અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે
- ૭૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચોતેર ટકા જેટલી રકમ મજકુર યુનિટના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી, દરવાજાનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે
- ૮૦% કુલ વેચાણ અવેજના એંશી ટકા જેટલી રકમ સેનીટીરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, લોબી વિગેરેનુ તમામ માળ સુધીનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે
- ૮૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચાસી ટકા જેટલી રકમ પ્લમ્બીંગ તથા બાહ્ય દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહિતના ધાબાનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે
- ૯૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચાણું ટકા જેટલી રકમ પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પુર્ણ થાય ત્યારે અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે
- ૧૦૦% કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો બી.યુ. પરમીશન આવેથી અગર એકતરફવાળાની માંગણીના સમયે અગર કબજાની સોંપણીના સમયે

વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં. પરંતુ તે અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુ જ નહીં પરંતુ તેવી તમામ રકમો અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્સ કાયદાના તમામ નિતી-નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્સ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો

બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદાર રહીશું નહીં.

(૧-ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ચુકવવાની છે.

(૧-ઈ) મજકુર મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં 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 બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧-એફ) મજકુર યુનિટના કારપેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંત્રે પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમિયાન જો મજકુર યુનિટના નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતાં માર્ચનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત ૨ ટકા ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે

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

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

(૨-૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા મજકુર યોજના મંજૂર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મિલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજૂર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનુ પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતી આપે છે.

(૨-૨) સમય મર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનુ પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા, કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનુ વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

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

(૩)... વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે સરકયુલર નંબર ૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલમાં એફ.એસ.આઈ. અંગેની જોગવાઈ નીચે મુજબ છે જેમાં એફ.એસ.આઈ. અંગેની વિગત દરશાવવા સંબંધી માર્ગદર્શનરૂપ સ્પષ્ટતા નીચે મુજબ કરેલ છે.

“પ્રમોટર આથી જાહેર કરેછે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૨૪૧૨૧.૮૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરકું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૧૨૦૬૦.૮૦ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે સદરકું જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ ૩૬૧૮૨.૭૦ ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ રાખેલ છે” અને બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા પછી વધારાની એફએસઆઈ મળવાપાત્ર થાય તો તે એફએસઆઈ નો હકક તમો લખાવી લેનાર અને યોજનાના તમામ સભ્યોનો સંયુક્ત હકક રહેશે અને તેના ઉપર અમો લખીઆપનાર પેઢીનો કોઈ હકક, હિસ્સો રહેશે નહીં.

(૪.૧)..જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત ૨ ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખત ના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત ૨ ટકા મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

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

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

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ) રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

(૫)... મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેસીફિકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેના એનેક્સર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને અંદાજે તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૪ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં

સોપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે 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 યુનિટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનિટનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજિક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જિત આફતોને કારણે

- કેન્દ્ર રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,

- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.

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

- (૭.૨) મજકુર યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.
- (૭.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

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

- (૭.૪) મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમિયાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડિંગના ફક્ત સ્ટ્રક્ચરર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

- (૮)... મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને મજકુર બિલ્ડિંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ ભોંયતળીયાના પાર્કિંગનો 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 લેનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી “મજકુર સોસાયટી” તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપુર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સિક્કા 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 કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.
- (૯.૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનિટનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી 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 એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે જમા કરાવેલ ડિપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની

સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૦)...આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જો કોઈપણ 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/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે-તે કચેરીમાં ચુકવવાના ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહીં.

(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 ડ્યુટી 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)...વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી

૧૩.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ

ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ 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 સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨ મજકુર યોજનાના વિકાસ સારૂ જે-તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજૂરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે.

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

૧૩.૪ મજકુર જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદ્દમા હાલ જારી નથી

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

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

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

૧૩.૮ મજકુર યુનિટનું વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ 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 આનુષંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના 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 આપનારે મજકુર યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન, મહેસુલ, વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૩.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

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

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

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

૧૪.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હંરહંમેશ માટે માત્ર “કર્ણાવતી એપાર્ટમેન્ટ-૫” રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં.

૧૪.૫ મજકુર યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

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

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

૧૪.૮ મજકુર યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ

મજકુર યુનિટમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

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

૧૪.૧૦ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતી-નિયમોનુ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતી નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા-વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનુ પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનુ પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

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

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

(૧૬)...આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહીં. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સિવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(૨૬)..મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારના અધીકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

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

વેચાણ આપનાર :-

નામ : સાંઈનાથ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી

સરનામું : “કર્ણાવતી એપાર્ટમેન્ટ-૫”, રીશીટ રેસીડેન્સીની બાજુમાં,
૧૦૦ ફુટ રોડ, લાંભા ટર્નીંગ, નારોલ-અસલાલી રોડ, વટવા,
અમદાવાદ.

ઈમેઈલ : sainathbuildcon13@gmail.com

વેચાણ લેનાર :

નામ :

સરનામું :

ઈ-મેઈલ :

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

(૨૮)..જો મજકુર મીલકત એક થી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તો વ્યક્તિના 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 કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૩૦) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધીકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે

- : ૨૭ : -

અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવાની સીમના સર્વે નંબર : ૪૭૪/૧ (જુના સર્વે નંબર -૪૭૪) ની ૧૭૮૭૬ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૫૮ (વટવા આઉટફીલ્ડ-૧) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૩ ના સબ પ્લોટ નંબર : ૧ ની ૧૩૪૦૧ ચો.મી. રહેણાંક/વાણિજ્ય હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીન તથા તેનાં ખુંટ ચારની વિગત.

પૂર્વ : ફા.પ્લોટ નંબર : ૧૫/૧+૨/૧ ની જમીન

પશ્ચિમ : ૧૮ મીટર ટી.પી.રોડ

ઉત્તર : કેનાલ

દક્ષિણ : સબ પ્લોટ નંબર -૨ તથા ૩ તથા ફા.પ્લોટ નં.૧૬/૨/૨ ની જમીન

પરિશિષ્ટ-૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

સદર “કર્ણાવતી એપાર્ટમેન્ટ-૫” નામની યોજનામાં આકર્ષક મેઈન ગેટ, સીકયોરીટી કેબીન, ૨૪ કલાક સીકયોરીટી, લીફ્ટ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા, લેન્ડ સ્કેપ ગાર્ડન, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા વિગેરની સુવિધાઓનો કોમન ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મીલકત.

પરિશિષ્ટ-૩

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવાની સીમના સર્વે નંબર : ૪૭૪/૧ (જુના સર્વે નંબર -૪૭૪) ની ૧૭૮૭૬ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૫

- : ૨૮ : -

તથા મજકુર રહેણાંક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત :-

બ્લોક નંબર :
ફ્લેટ નંબર :
માળ :
જમીનનો વ.વ.હિસ્સો : ચો.મી.
કારપેટ ક્ષેત્રફળ : ચો.મી.
વોશ એરીયા : ચો.મી.
કુલ ક્ષેત્રફળ : ચો.મી.

:: ખુંટચારની વિગત ::

પૂર્વ :
પશ્ચિમ :
ઉત્તર :
દક્ષિણ :

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્સર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્સર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્સર-સી

સ્પેશીફીકેશન

- ફ્લોરીંગ :- વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
- દરવાજા અને બારી :- ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર વુડન ફ્રેમ સાથે, તથા અન્ય ફલશ ડોર, બારીઓ એલ્યુમિનીયમ સેક્સન.
- પ્લાસ્ટર :- બહારની તરફ ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર, એકેલીક કલર સાથે તથા અંદરની તરફ ફીનીશ પ્લાસ્ટર
- ફીચન :- ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ
- ટોઈલેટ અને પ્લમ્બીંગ :- સાડુ પાઈપ ફિટીંગ, કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે
- ઈલેક્ટ્રીફીકેશન :- સારી કંપનીની એસેસરીઝ તેમજ સારી કંપનીના કોપર વાયરીંગ સાથે
- લીફ્ટ :- દરેક બ્લોકમાં સારી કંપનીની લીફ્ટ

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીબુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુદ્ધ બુદ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેક્ટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજરોજ તા. મી માહે સને ૨૦૨૦ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.
અત્રે મતુ, અત્રેશાખ.

એકતરફવાળા/વેચાણ આપનાર :-

સાંઈનાથ બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ પર્સન

.....
(યતીનભાઈ ઓઘવજીભાઈ ઠક્કર)

સાક્ષી :-

(૧).....

(૨).....