:: મકાનનો કબજા વગરનો બાના કરારલેખ ::

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા-જીલ્લા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમના બી.ખે.રે.સ.નંબરઃ ૧૨૭૧ ની કુલ ચો.મી.૧૦૩૯૮-૦૦ આશરેની રેસીડેન્સીચલ મકાનના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર બનાવેલ "નંદ વિહાર-૪" નામની સ્કીમમાં આવેલ રહેણાંક હેતુના પ્લોટ નંબરઃ ...., મકાન નંબરઃ .... વાળી મિલ્કતના વેચાણનો કબજા વગરનો બાના કરાર લેખ.

RERA NO:

અમો લખી આપનાર(જમીન માલીકો)/પ્રથમ પક્ષકારઃ- — હિસ્સો

(૧) એમ.એસ.કન્સ્ટ્રક્શન,(PAN NO: ABVFM5657P) — ૮૦-૦૦ %

મુ.પાલનપુરના ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી ભાગીદારઃ-

(૧) શામળભાઈ જીવાભાઈ ગુડોલ, ઉ.વ.પર આશરે.
ધર્મે હિન્દુ, ધંધો ખેતી/વેપાર, રહે.ઉત્તમપુરા(ડાંગીયા),
તાલુકો પાલનપુર, જીલ્લો બનસકાંઠા.
(આધાર નં.૪૨૯૧ ૮૨૦૨ ૮૦૯૦) PAN NO: AFRPG5005M

(૨) મેઘરાજભાઈ સવજીભાઈ ચૌધરી, ઉ.વ.૬૫ આશરે.
ધર્મે હિન્દુ, ધંધો ખેતી/વેપાર, રહે.ઠે.ચૌધરી વાસ, આથમણી શેરી,
મુ.જગાણા, તાલુકો પાલનપુર, જીલ્લો બનાસકાંઠા.
(આધાર નં.૩૯૭૧ ૦૦૮૮ ૬૩૯૭) PAN NO: ABUPC4081E

(૨) મુમન બિલાલ યુસુફભાઈ મલપરા, ઉ.વ.૪૭ આશરે. — ૧૦-૦૦ %
ધર્મે મુસ્લીમ, ધંધો ખેતી, રહે.ઠે.ફ્લેટ નંબરઃ ૪૦૪, મોમીનનગર,
પટેલ સ્ટેટ રોડ, જોગેશ્વરી વેસ્ટ, મુંબઈ, મહારાષ્ટ્ર.
(આધાર નંબરઃ ૪૮૩૯ ૯૦૧૯ ૨૯૪૫)

(૩) મુમન સૈફુલ્લાભાઈ અબ્દુલભાઈ, ઉ.વ.૪૬ આશરે. — ૧૦-૦૦ %
(સૈફુલ્લાહ અબ્દુલ્લાહ મલપરા)
ધર્મે મુસ્લીમ, ધંધો ખેતી, રહે.ઠે.મલપરાવાસ, મુ.પો.ગઠામણ,
તાલુકો પાલનપુર, જીલ્લો બનાસકાંઠા.
(આધાર નંબરઃ ૩૨૦૩ ૨૦૬૯ ૬૧૫૭)

--- નંબરઃ ૨ તથા ૩ વાળાના કલમ-૩૩ મુજબ શામળભાઈ જીવાભાઈ ગુડોલ કુલ મુખતિયાર તરીકે.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો/અમો લખી આપનાર/અમો વેચાણ આપનાર/વેચનાર/પ્રથમ પક્ષકાર/પ્રમોટર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર જાતે પોતે તથા જયાં જયાં વિરોધાભાસ થતો હોય તે સિવાય વેચાણ આપનારના વંશ, વાલી, વારસો તથા એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈની, એટર્ની, સોલીસીટર ઈત્યાદી તમામના સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

સંમતિ આપનાર(ડેવલોપર્સ)/બીજા પક્ષકારઃ-

એમ.એસ.કન્સ્ટ્રક્શન,(PAN NO: ABVFM5657P)

મુ.પાલનપુરના ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી ભાગીદારઃ-

(૧) શામળભાઈ જીવાભાઈ ગુડોલ, ઉ.વ.પર આશરે.
ધર્મે હિન્દુ, ધંધો ખેતી/વેપાર, રહે.ઉત્તમપુરા(ડાંગીયા),
તાલુકો પાલનપુર, જીલ્લો બનસકાંઠા.
(આધાર નં.૪૨૯૧ ૮૨૦૨ ૮૦૯૦) PAN NO: AFRPG5005M

(૨) મેઘરાજભાઈ સવજીભાઈ ચૌધરી, ઉ.વ.૬૫ આશરે.
ધર્મે હિન્દુ, ધંધો ખેતી/વેપાર, રહે.ઠે.ચૌધરી વાસ, આથમણી શેરી,
મુ.જગાણા, તાલુકો પાલનપુર, જીલ્લો બનાસકાંઠા.
(આધાર નં.૩૯૭૧ ૦૦૮૮ ૬૩૯૭) PAN NO: ABUPC4081E

તમો લખી લેનાર/ત્રીજા પક્ષકારઃ-

(જેમને હવે પછી હવે પછી આ કરારમાં તમો/તમો લખી લેનાર/તમો વેચાણ લેનાર/ખરીદનાર/ત્રીજા પક્ષકાર/એલોટી તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લખી લેનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એકઝીકયુટરો-વકીલો-સકશેનર્સ-એડમીનીસ્ટ્રેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.)

આથી અમો લખી આપનાર તમો લખી લેનારને બંધાઈને લખી આપીએ છીએ કે,

મોજે કસ્બા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુર, જીલ્લો બનાસકાંઠાના રે.સ.નંબર: ૧૨૭૧(જુનો સ.નં.૮૯૭ પૈકી ૨) ની હે.૦-૫૩-૫૧ આરે.ચો.મી. તથા રે.સ.નંબર: ૧૨૭૪(જુનો સ.નં.૮૯૬ પૈકી ૨) ની હે.૦-૧૦-૩૭ આરે.ચો.મી. મળી કુલ હે.૦-૬૩-૮૮ આરે.ચો.મી. ખેતીની જમીનમાંથી (૧) મુમન બિલાલ યુસુફભાઈ મલપરાનો મજમુન-૪૦ % હિસ્સો, (૨) મુમન અ.રહેમાન યુસુફભાઈનો મજમુન-૫૦ % હિસ્સો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નંબર: ૬૫૯, તા.૧૭-૦૧-૨૦૨૨ થી (૧) બ્રાહ્મણ હર્ષદકુમાર બાબુલાલ રાજગોર મજમુન-૪૦ % હિસ્સો, (૨) જોષી જયરાંમભાઈ કરસનભાઈ મજમુન-૪૦ % હિસ્સો વેચાણ રાખેલ, અને મુમન બિલાલ યુસુફભાઈ મલપરાનો મજમુન-૧૦ % હિસ્સો ચાલુ રહેલ.

રે.સ.નંબર: ૧૨૭૫(જુનો સ.નં.૮૯૫ પૈકી ૨/પૈકી ૨) ની હે.૦-૨૪-૨૦ આરે.ચો.મી. ખેતીની જમીનમાંથી મુમન સૈફુલ્લાભાઈ અબ્દુલભાઈનો મજમુન-૯૦ % હિસ્સો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નંબર: ૬૫૧, તા.૧૭-૦૧-૨૦૨૨ થી (૧) બ્રાહ્મણ હર્ષદકુમાર બાબુલાલ રાજગોર મજમુન-૪૦ % હિસ્સો, (૨) જોષી જયરાંમભાઈ કરસનભાઈ મજમુન-૪૦ % હિસ્સો, (૩) બિલાલ યુસુફ મલપરા મજમુન-૧૦ % હિસ્સો વેચાણ રાખેલ, અને મુમન સૈફુલ્લાભાઈ અબ્દુલભાઈનો મજમુન-૧૦ % હિસ્સો ચાલુ રહેલ.

રે.સ.નંબર: ૧૨૭૬(જુનો સ.નં.૮૯૫ પૈકી ૩) ની હે.૦-૧૫-૯૦ આરે.ચો.મી. ખેતીની જમીનમાંથી (૧) મુમન ઉસ્માનભાઈ વલીમહંમદભાઈ મલપરાનો મજમુન-૩૩.૩૩ % હિસ્સો, (૨) મુમન બિલાલ યુસુફભાઈ મલપરાનો મજમુન-૨૩.૩૪ % હિસ્સો, (૩) મુમન અ.રહેમાન યુસુફભાઈનો મજમુન-૩૩.૩૩ % હિસ્સો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નંબર: ૬૫૬, તા.૧૭-૦૧-૨૦૨૨ થી (૧) બ્રાહ્મણ હર્ષદકુમાર બાબુલાલ રાજગોર મજમુન-૪૦ % હિસ્સો, (૨) જોષી જયરાંમભાઈ કરસનભાઈ મજમુન-૪૦ % હિસ્સા, (૩) મુમન સૈફુલ્લાભાઈ અબ્દુલભાઈ મજમુન-૧૦ % હિસ્સો વેચાણ રાખેલ, અને મુમન બિલાલ યુસુફભાઈ મલપરાનો મજમુન-૧૦ % હિસ્સો ચાલુ રહેલ.

ત્યારબાદ રે.સ.નંબર: ૧૨૭૧, હે.૦-૫૩-૧૧ આરે.ચો.મી. તથા રે.સ.નંબર: ૧૨૭૪, હે.૦-૧૦-૩૭ આરે.ચો.મી. તથા રે.સ.નંબર: ૧૨૭૫, હે.૦-૨૪-૨૦ આરે.ચો.મી. તથા રે.સ.નંબર: ૧૨૭૬, હે.૦-૧૫-૯૦ આરે.ચો.મી. મળી કુલ હે.૧-૦૩-૯૮ આરે.ચો.મી. ખેતીની જમીનના (૧) મુમન બિલાલ યુસુફભાઈ મલપરા મજમુન-૧૦ % હિસ્સો, (૨) બ્રાહ્મણ હર્ષદકુમાર બાબુલાલ રાજગોર મજમુન-૪૦ % હિસ્સો, (૩) જોષી જયરાંમભાઈ કરસનભાઈ મજમુન-૪૦ % હિસ્સો, (૪) મુમન સૈફુલ્લાભાઈ અબ્દુલભાઈનો મજમુન-૧૦ % હિસ્સાના સંયુક્ત માલીક અને કબજેદાર થયેલ. ત્યારબાદ રે.સ.નંબર: ૧૨૭૧, ૧૨૭૪, ૧૨૭૫, ૧૨૭૬ ની ખેતીની જમીનનું એકત્રીકરણ કરવા (૧) બ્રાહ્મણ હર્ષદકુમાર બાબુલાલ રાજગોર, (૨) જોષી જયરાંમભાઈ(ઉર્ફે જયેન્દ્ર) કરશનભાઈ, (૩) મુમન બિલાલ યુસુફભાઈ મલપરા, (૪) મુમન સૈફુલ્લાભાઈ અબ્દુલભાઈએ મહે.મામલતદારશ્રી પાલનપુરને અરજ કરતાં તેઓ સાહેબશ્રીએ તેમના હુકમ નંબર: જમીન/પાલનપુર/એકત્રીકરણ/ વશી.૯૪૬ થી ૯૪૭/૨૨, તા.૧૨-૫-૨૦૨૨ થી હુકમ કરી નવીન રે.સ.નંબર: ૧૨૭૧(જુનો સ.નં.૮૯૭ પૈકી ૨), હે.૧-૦૩-૯૮ આરે.ચો.મી. આપેલ.(નોંધ નંબર: ૨૭૭૫૪, તા.૨૩-૦૫-૨૦૨૨)

ત્યારબાદ એ.રે.સ.નંબરઃ ૧૨૭૧(જુનો સ.નં.૮૯૭ પૈકી ૨)ની હે.૧-૦૩-૯૮ આરે.ચો.મી. બરાબર ચો.મી.૧૦૩૯૮ જમીનને તેઓએ મે.કલેક્ટરશ્રી બનાસકાંઠા, પાલનપુરના ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બીનખેતી-બહુહેતુક ઉપયોગના હુકમ નંબરઃ ૭૭૬/૦૨/૦૮/૧૯૧/૨૦૨૨, તા.૦૪-૧૦-૨૦૨૨ થી બીનખેતી હેતુ(બહુહેતુક ઉપયોગ) માટે ફેરવાયેલ.

ત્યારબાદ એકત્રીત રે.સ.નંબરઃ ૧૨૭૧(જુનો સ.નં.૮૯૭ પૈકી ૨)ની હે.૧-૦૩-૯૮ આરે.ચો.મી. બરાબર ચો.મી.૧૦૩૯૮ ની બહુહેતુક ઉપયોગના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાંથી (૧) બ્રાહ્મણ હર્ષદકુમાર બાબુલાલ રાજગોર મજમુન-૪૦ % હિસ્સો, (૨) જોષી જયરામભાઈ(ઉર્ફે જયેન્દ્ર) કરશનભાઈ- મજમુન ૪૦ % હિસ્સો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નંબરઃ ૧૨૪૩૦, તા.૧૫-૧૨-૨૦૨૨ થી એમ.એસ.કન્સ્ટ્રકશન, મુ.પાલનપુર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી ભાગીદારઃ (૧) શામળભાઈ જીવાભાઈ ગુડોલ, (૨) મેઘરાજભાઈ સવજીભાઈ ચૌધરીએ વેચાણ રાખેલ, ત્યારબાદ સદરહું એ.બી.ખે.રે.સ.નંબરઃ ૧૨૭૧(જુનો સ.નં.૮૯૭ પૈકી ૨)ની હે.૧-૦૩-૯૮ આરે.ચો.મી. બરાબર ચો.મી.૧૦૩૯૮ ની જમીનના (૧) એમ.એસ.કન્સ્ટ્રકશન, મુ.પાલનપુર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી ભાગીદારઃ ૧. શામળભાઈ જીવાભાઈ ગુડોલ, ૨. મેઘરાજભાઈ સવજીભાઈ ચૌધરી મજમુન ૮૦-૦૦ % તથા (૨) મુમન બિલાલ યુસુફભાઈ મલપરા મજમુન-૧૦ %, (૪) મુમન સૈફુલ્લાભાઈ અબ્દુલભાઈ મજમુન-૧૦ % હિસ્સાના સંયુક્ત માલીક બનેલ.

ત્યારબાદ સદરહું એકત્રીત રે.સ.નંબરઃ ૧૨૭૧(જુનો સ.નં.૮૯૭ પૈકી ૨)ની હે.૧-૦૩-૯૮ આરે.ચો.મી. બરાબર ચો.મી.૧૦૩૯૮ આશરેની બીનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટોનો લે-આઉટ પ્લાન ચીફ એક્ઝીક્યુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નંબરઃ 1016LD23240009, તા.૧૯-૦૪-૨૦૨૩ થી સદરહું બીનખેતીની જમીનનો પ્લાન મંજુર કરાવેલ, અને ત્યારબાદ ઉપરોક્ત લે-આઉટ પ્લાન અનુકુળ ન આવતાં તેનો રીવાઈઝડ લે-આઉટ પ્લાન ચીફ એક્ઝીક્યુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નંબરઃ 1016LD23240046, તા.૨૬-૦૬-૨૦૨૩ થી સદરહું બીનખેતીની જમીનનો રીવાઈઝ્ડ લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવેલ. ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર નંબરઃ ૨ તથા ૩ વાળા/એક તરફવાળાએ અમારા હિસ્સા મુજબ સદરહું જમીન ઉપર મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસારનું બાંધકામ કરી સ્કીમ બનાવવાનું સર્વાંગી ડેવલપમેન્ટ કરવા માટે રજી.દસ્તાવેજ અનુ.નંબરઃ ૧૦૮૩૬, તા.૧૮-૮-૨૦૨૩ થી અમો લખી આપનાર/એક તરફવાળા નંબરઃ ૧ વાળાને આપેલ, અને તે સાથે સદરહું બીનખેતીની જમીન પૈકીના પ્લોટ નંબરઃ ૧ થી ૮૬ માં રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવાનું આયોજન કરી તે મુજબના મકાનોના બાંધકામ પ્લાન પણ મંજુર કરાવેલ છે.

સદરહું બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટ નંબરઃ ૧ થી ૮૬ માં મકાનોનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહું બીનખેતી જમીન" શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે.) જે બીનખેતી જમીનની ચતુરસીમામાં : ઉત્તર તરફઃ રે.સ.નં.૧૨૭૭ લાગે છે, દક્ષિણ તરફઃ રે.સ.નં.૧૨૭૦ લાગે છે, પુર્વ તરફઃ રે.સ.નં.૧૨૧૧, ૧૨૭૩,૧૨૭૨ લાગે છે, પશ્ચિમ તરફઃ રે.સ.નં.૧૨૭૮ લાગે છે. જે સમગ્ર સ્કીમને "નંદ વિહાર-૪" નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર, સદર પ્રોજેકટની જમીન પર બાંધકામ કરવાનો હકક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી, અમદાવાદ ખાતે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ RERA NO:.. છે.

સદરહું "નંદ વિહાર-૪" નામની રહેણાંક હેતુની યોજનાને હવે પછી આ કરાર/ દસ્તાવેજમાં સદરહું યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ઉપરોકત યોજનાની જમીન પર ઉપરોકત વિગતો મુજબ મકાનોનું બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર ધ્વારા ઉપરોકત યોજનામાં યાને કે "નંદ વિહાર-૪" નામની (હવે પછી અહીં તેનો ઉલ્લેખ પ્રોજેકટ અને/અગર યોજના તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-અ મુજબની મિલ્કત (હવે પછી અહીં તેનો ઉલ્લેખ સદરહું મિલ્કત/યુનિટ/મકાન તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

અમો લખી આપનારના પ્રોજેકટની ઉપરોકત વિગતવાળી બીનખેતી જમીનના અમો વેચાણ આપનાર સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર હોઈ તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાનો તથા તેમાં આવેલ મકાનોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર અમો વેચાણ આપનાર ધરાવીએ છે.

તમો લખી લેનારની માંગણીથી અમો લખી આપનારે સદર યોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને અમો લખી આપનારના આર્કીટેકટ/એન્જિનિયર ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો વેચાણ લેનારને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને તમો વેચાણ લેનારે તે તપાસી લીધેલ છે. અને તમો વેચાણ લેનારને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

અમો વેચાણ આપનાર વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલ, બ્લોક તથા મકાનનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે યોજનાની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હક્કોનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્કપત્રક-૬ ની નોંધો, ૭+૧૨ ના ઉતારા, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો તથા પાલનપુર નગરપાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા બાંધકામના નકશા, અને સક્ષમ મહેસુલી અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખી લેનારને સંતોષ થયો છે. અને સમજી વિચારીને આ બંગલો ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

અમો વેચાણ/લખી આપનાર દ્વારા આયોજીત ઉકત યોજનામાં જે યુનિટ/બ્લોકોનું બાંધકામ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે. તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લખી લેનારે તપાસી છે.

તમો વેચાણ લખી લેનાર જે યુનિટ/બ્લોક પૈકીનો મકાન ખરીદ કરવા સંમત થયા છો તે બ્લોક/યુનિટના નકશા અને વિગત-વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે અલગથી તમોને આપવામાં આવેલ છે.

અમો લખી આપનારના ઉપરોક્ત યુનિટ/બ્લોક અંગેનું પુર્ણતાનુ પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી પાલનપુર નગરપાલિકાના પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી શકશો.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે પાલનપુર નગરપાલિકા તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનુ પાલન અમો લખી આપનારે યોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત બ્લોકનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે. અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા ઉપરોક્ત બ્લોક અંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશનું પ્રમાપણપત્ર આપવામાં આવશે.

તમો લખી લેનારે ઉપરોક્ત યોજનામાં બંધાઈ રહેલા "નંદ વિહાર-૪" નામની યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-અ વાળા બંગલા(મકાન)ની ફાળવણી કરવા માટે અમો લખી આપનારને અરજી કરી છે અને અરજીના આધારે તમો લખી લેનારે અમો લખી આપનારને આ કરારથી પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલ્કત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

સદરહું પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ મિલ્કત(યુનીટ)નો કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનિટનો ચોખ્ખે વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનિટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોના સમાવેશ થાય છે.) અને તેના માપની પધ્ધતી અમો વેચાણ આપનારે તમો લખી લેનારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે. અને તમો વેચાણ લેનારને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ મિલ્કત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે તમો લખી લેનારે કોઈપણ જાતના વાદવિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થશે નહીં.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા તમો લખી લેનારે અમો લખી આપનારના પાસેથી જે બંગલો(મકાન) વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે. તેના અવેજની આંશીક ચુકવણી આ નીચે ખંડ-૧/સી માં બતાવ્યા મુજબ અમો વેચાણ આપનારને મળી ગયેલ છે. તે અમો વેચાણ આપનારને કબુલ મંજુર છે, અને તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમ કલમ-૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉકત બંગલા(મકાન)ના વેચાણ માટે તમો લખી લેનારની સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષના આથી "નંદ વિહાર-૪" માં આવેલ મકાન તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

(૧) અમો લખી આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહું સ્કીમમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ઉપર મુજબ કુલ- ૮૯ મકાનોનું બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે. અને સદર તમામ બ્લોકનું બાંધકામ પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર લેખિત ખાત્રી આપીએ છીએ.

પરંતુ અમો લખી આપનારના કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મકાનને વિતરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મહત્વપૂર્ણ સુધારા વધારા કે ફેરફાર અમો લખી આપનાર કરી શકશું.

(૧/એ)

★ "નંદ વિહાર-૪" ના વેચાણ આપેલ મકાન કે જેનો કારપેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબ છે અને તે તમો લખી લેનાર ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છો. અને અમો વેચાણ આપનાર તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છીએ.

★ "નંદ વિહાર-૪" ના તમામ બ્લોકમાં આવેલ ઓપન ટેરેસ મકાન હોલ્ડર્સનું સ્વતંત્ર રહેશે. અને જેથી આવા ટેરેસની કોઈ કિંમત અલગથી તમો વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે નહીં.

સદરે એકત્રીત સર્વે નંબર: ૧૨૭૧ ના બીનખેતી હુકમ તથા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ "નંદ વિહાર-૪" ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ એરીયા, કોમન પ્લોટ સહિતની ફેસેલીટી તથા અવિભાજીત જમીનના વરાડે પડતા હિસ્સાનો તમો લખી લેનાર વણવહેંચાયેલ મજમુન વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરી કરાવી શકશો. તેમાં તમો લખી લેનારનો કોઈ સ્વતંત્ર હક્ક રહેશે નહી.

(૧/બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ "નંદ વિહાર-૪" ના નીચે પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલ્કતના અવેજની રકમ રૂા............./- અંકે રૂપિયા .... પુરા નક્કી કરેલ છે.

(૧/સી) સદર મિલ્કતના અવેજની નક્કી કરેલ રકમ પૈકી રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો લખી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચેની વિગતે બાના પેટે ચુકવી આપેલ છે. અને બાકી રહેતી રકમ તમો લખી લેનારે અમો વેચાણ આપનારને તે નીચે બતાવેલ હપ્તા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે તમો વેચાણ લેનાર સંમત થયેલ છો. અને જો સદર મિલ્કતના અવેજની નક્કી કરેલ અથવા કુલ વેચાણ રકમથી બાનાની રકમ ૧૦ % ઓછી હશે તો વગર બાનાખતથી અમો લઈ શકશું જેની વિગતો નીચે મુજબ છે.

<u>બાના પેટે ચુકવેલ અવેજની વિગત</u>

<u>રકમ (રૂા.માં)</u>	<u>ચેક નંબર/ યુટીઆર નંબર</u>	<u>તારીખ</u>	<u>બેંકનું નામ/શાખા</u>

અમો લખી આપનારને અવેજની રકમ મળેલ છે. જેની આથી અમો બાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જે રકમ અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે ગણી આપવાની રહેશે.

ટકાવારી	બાકી અવેજ ચુકવવાનો સમય
૩૦ %	બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ
૪૫ %	મકાનનું પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૭૦ %	મકાનનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૭૫ %	મકાનની દિવાલો, યુનિટનું અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ દરવાજા તથા બાકીનું ફીટીંગ થયેથી
૮૦ %	વેચાણ આપેલ મકાનમાં સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેરકેશનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૮૫ %	વેચાણ આપેલ મકાનનું બહારનું પ્લમ્બિંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનું વોટર પ્રુફીંગનું કાર્ય પૂર્ણ થયેથી
૯૫ %	વેચાણ આપેલ મકાનનું ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ વિગેરે કાર્ય પૂર્ણ થયેથી
૧૦૦ %	વેચાણ આપેલ મકાનના કબજા સોંપવા સમયે અગર બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી

(૧/ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટમાં કબજો સોંપવામાં આવેલ તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ અમો લખી આપનારે ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં નગરપાલિકા વેરાઓ, જીએસટી સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ. આઈ.ના નાણા, આઈ.સી.ના નાણા, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેકશન ચાર્જીસ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૧/ઈ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમત અમો વેચાણ આપનારે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રી/નગરપાલિકાના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસનાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના મટીરીયલ ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે જો મકાનની કિંમતમાં વધારો કરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે નગરપાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટેના જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૧/એફ) "નંદ વિહાર-૪" ના સદરહું મકાનનો કારપેટ એરીયા પરીશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબનો છે. જો કારપેટા એરીયામાં ૩ % ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા પાલનપુર નગરપાલિકા તરફથી વપરાશનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ અમો વેચાણ આપનારે કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ તમો વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારે આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ૪૫ દિવસમાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ-૧ એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧/જી) અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ નીચે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા તમો વેચાણ લેનારના દ્વારા અમો વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ છે અને અમો વેચાણ આપનારની આવી વહીવટી કામગીરીમાં તમો વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો, તકરાર લેવાના નથી.

<u>નોંધઃ-</u> ખંડ-૧-સી માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને મકાન સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨/૧) "નંદ વિહાર-૪" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ તમો વેચાણ લેનારને મકાનનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૨/૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પુર્ણ કરી વપરાશનું પ્રમાણપત્ર અમો વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાનું છે. અને તમો વેચાણ લેનારને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે અને કોમન સુવિધાઓનો કબજો તમો વેચાણ લેનારના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

એજ રીતે તમો વેચાણ લેનારે ઉપર બતાવ્યા મુજબ નક્કી કરેલ હપ્તા મુજબ વેચાણ અવેજના નાણા તેમજ અન્ય ચાર્જીસ, વેરાઓ વિગેરેની ચુકવણી અમો વેચાણ આપનારને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) સદર "નંદ વિહાર-૪" ની સ્કીમમાં પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો એફ.એસ.આઈ. ફક્ત ૮૫૮૫.૬૮ ચો.મી. છે, અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પણ મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૦૦-૦૦ ચો.મી.ના એફ.એસ. આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૮૫૮૫-૬૮ ચો.મી. નો એફ.એસ.આઈ. જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે સદરહુ બંગલો ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૪/૧) અમો વેચાણ આપનારના સદરહું પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા તમો વેચાણ લેનારને મકાનનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો તમો વેચાણ લેનાર કે જેઓ પરિયોજનામાંથી પાછળ ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર અમો વેચાણ આપનારે મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી તમો વેચાણ લનારને તમારા મકાનનો કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથેની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર નિયમ કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવામાં મોડુ કરશો તો મોડા ચુકવવાના સમય ગાળાનું વ્યાજ ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

(૪/૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવી આપવામાં જો તમો વેચાણ લેનાર કસુર કરો તો ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે વસુલ કરવાના અમો વેચાણ લેનારના હકકને બાધક બન્યા વિના અને તમો વેચાણ લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો અમો વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (તમો વેચાણ લેનારે નિયમ સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં તમો વેચાણ લેનારના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ અમો વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં તમો વેચાણ લેનારએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે. અને જો તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા અમો વેચાણ આપનારની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ અમો વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશું.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૯૦ દિવસમાં અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની છે, પરંતુ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી તમો વેચાણ લેનારને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી થયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ તમો વેચાણ લેનારને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નક્કી કરવાનું રહેશે.

(૫) સદરહું "નંદ વિહાર-૪" માં અમો વેચાણ આપનારે પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી બતાવેલ છે.

(૬) કબજો સોંપવા બાબત..

અમો વેચાણ આપનારે મકાનનો કબજો પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ તારીખઃ ૩૧-૦૧-૨૦૨૬ સમયે અથવા તે પહેલા તમો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરી આપવાનો છે. અમો વેચાણ આપનાર પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મકાનનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી અમો વેચાણ આપનારએ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. પરંતુ વેચાણ આપેલ મકાન જેમાં આવેલ હોય તે પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો અમો વેચાણ આપનારના મકાનની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧... યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.

૨... નામદાર સરકારશ્રી અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, કે કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, જાહેરનામું વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

૩... અમો વેચાણ આપનારના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલ્સની ડીલીવરના કારણે.

૪... ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ વિવાદ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ ધ્વારા કોઈ વિવાદ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણો.

૫... બાંધકામ વ્યવસ્થાને લગતા કોઈપણ યુનિયન કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

૬... તમો વેચાણ લેનાર કે તમારા વતી કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત ધ્વારા બદઈરાદાસર કરાયેલ ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ કરવાની પરિસ્થિતિ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં.

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થાય તો અમો વેચાણ આપનાર પ્રોજેકટનું બાંધકામ સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશુ. તો તેવા સંજોગોમાં તમો વેચાણ લેનાર નિયમ કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશો નહીં.

(૭/૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી.

અમો વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "નંદ વિહાર-૪" નામ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મેળવીએ અને તમો વેચાણ લેનારના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવતી અમો વેચાણ આપનારે કરી આપવામાં આવે ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને દસ્તાવેજ કરી આપી મકાનનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવાની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર તમો વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનારે દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો વેચાણ લેનારા દ્વારા તમારા પાનકાર્ડ, ઓળખના પુરાવા, ફોટા વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે આપવાના રહેશે તથા અન્ય તમામ બાકી લેણાની રકમ આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઓપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજી કરત પુરૂ કરવામાં તમો વેચાણ લેનાર નિષ્ફળ જાય તો અમો વેચાણ આપનારને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની તમો વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને ભરોષો આપે છે અને તમો વેચાણ લેનાર આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. અમો વેચાણ આપનાર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો વેચાણ લેનાર સંમત થયેલ છો.

(૭/૨) બી.યુ. પરમીશન અથવા કંમ્પલીશન સર્ટી આવી ગયેલ છે તથા મકાન વાપરવા માટે તૈયાર છે. તેવી અમો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર પાસેથી મકાનનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગો વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સી.સી. મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારે સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી મેળવીને તમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭/૩) બીજા પક્ષના મકાનનો કબજો મેળવવાનો નિષ્ફળ જાય તોઃ

અમો વેચાણ આપનાર તરફથી ખંડ ૭/૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો વેચાણ લેનારે મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટ તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈપણ કારણોસર તમો વેચાણ લેનાર પેરા ૭/૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ થશો અને મકાનનો કબજો ન સ્વીકારો તો પણ મકાનના મેઈન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

(૭/૪) તમો વેચાણ લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન મકાનનો અથવા "નંદ વિહાર-૪" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બાનાખતના કરાર અનુસાર તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશો. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો વેચાણ આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારની લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા તમો વેચાણ લેનાર કે તેના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાનો ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રોમેટરના કારણે ઉભી થયેલ છે. તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

૧) બીજા પક્ષનાને સદરહું વેચાણ આપેલ મકાનની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે. અને જે તે સમયે સદરહું મકાનમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની ક્વોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રકચરની મજબુતાઈમાં તથા સર્વીસીઝમાં કે અન્ય કોઈ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઈલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઈલેકટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વીસીઝમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારએ કરાવી લેવાની રહેશે. અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહું મિલકતને લગતા તમામ કામો જેવા કે કલબ હાઉસની જાળવણી ગાર્ડન, સી.સી. ટીવી કેમેરા વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી તમો વેચાણ લેનારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારની સદરહું કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા સદરહું કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની અમો વેચાણ આપનારને સોંપેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગની કે કાર્યો/ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવે છે.

૨) એ. એલોટી અથવા મકાનમાંના એપાર્ટમેન્ટના બીજા એલોટી(એલોટીઓ)એ, પ્રમોટર નક્કી કરે તેવા નામે ઓળખાતી, મંડળી અથવા એસોસિએશન અથવા લિમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં અને તેનું રજિસ્ટ્રેશન કરાવવામાં સહકાર આપવો જોઈશે અને આ હેતુ માટે પણ વખતોવખત રજિસ્ટ્રેશન અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી પણ સહી કરીને તે અમલમાં મૂકવી(રજુ કરવી) જોઈશે અને મંડળી અથવા એસોસિએશન અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના અને તેના રજિસ્ટ્રેશન માટેના તથા સભ્ય બનવા માટેના સુચિત મંડળીના પેટા-કાયદા સહિત, જરૂરી બીજા કાગળો અને દસ્તાવેજો, યોગ્ય રીતે ભરીને, સહી કરીને, પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને મોકલવામાં આવે તે તારીખથી સાત દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરવા જોઈશે. જેથી પ્રમોટર એલોટીનું એક સામાન્ય સંગઠન રજિસ્ટર કરાવી શકે. સહકારી મંડળીના રજિસ્ટ્રાર અથવા કંપનીના રજિસ્ટ્રાર અથવા યથાપ્રસંગ, બીજા કોઈ સક્ષમ સત્તાધિકારી ફરમાવે તેવા કોઈ ફેરફાર અથવા સુધારા પેટા-કાયદાના મુસદામાં અથવા ઉદેશ-પત્રમાં અને/અથવા કંપનીના ધારાધોરણોમાં કરવામાં આવે, તો એલોટીએ ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર લેવું જોઈશે.

બી. એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તેવી પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટિસ આપ્યા પછી ૧૫ દિવસની અંદર, એલોટી, પ્રોજેક્ટની જમીન અને મકાન/મકાનોના સંબંધમાં, સ્થાનિક વેરો, સુધારણા ચાર્જ અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લેવામાં આવતા બીજા વેરો, પાણી-ખર્ચ, વીમો, સાર્વજનિક પ્રકાશ(દીવાબત્તી), મરામત, કારકુન, બિલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સફાઈ-કામદાર (સ્વીપર) ના પગાર અને પ્રોજેક્ટની જમીન અને મકાન/મકાનોની વ્યવસ્થા અને નિભાવ માટે જરૂરી અને તેને આનુષંગિક બીજા તમામ ખર્ચ જેવા ખર્ચનો પ્રમાણસર હિસ્સો(એટલે કે એપાર્ટમેન્ટના ભોંયતળ વિસ્તારના પ્રમાણમાં ભોગવવા અને ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટીએ નક્કી કરવામાં આવે તેટલો ખર્ચનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવવો જોઈશે. એલોટી વધુમાં કબૂલ કરે છે કે એલોટીનો હિસ્સો આવી રીતે નક્કી કરવામાં આવે ત્યાં સુધી, એલોટી, ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. ૧૦૦૦/- નો કામચલાઉ માસિક હિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આવી રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે નહિ અને તે રકમ, ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે મંડળી અથવા એસોસિએશન અથવા લિમિટેડ કંપનીને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, પ્રમોટર પાસે જ રાખવામાં આવશે.

૩) વધુમાં તમો વેચાણ લેનારે તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ અમો વેચાણ આપનારને આ કરારની લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ સદરહું મકાનમાં તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કે કાર્યો કરશે નહીં અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહું મિલ્કત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ-૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

એ. સદરહું વેચાણ આપેલ મકાન અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાના નથી.

બી. સદરહું બ્લોકના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના/ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવુ કાર્ય તમો વેચાણ લેનારે કરવાનું નથી.

સી. તમો વેચાણ લેનારે સદરહું વેચાણ આપેલ મકાનમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પણ સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. સદરહું બ્લોકમાં કે કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી.

ઈ. બ્લોકની કે કોમન સુવિધાઓની બ્લોકની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર પ્રુફિંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કોર્ય/તોડફોડ તમો વેચાણ લેનારે કરવાનું નથી.

એફ. વેચાણ આપેલ મકાન તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જે વાપરવાની રહેશે. અને મકાનમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું ફીટીંગ વાપરવાનું રહેશે.

(૭/૫) બિલ્ડીંગ/બ્લોકને નુકશાનઃ-

૧. જો તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા બિલ્ડીંગ/બ્લોકના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોરકટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને તેના કારણે બિલ્ડીંગને કે તેના કોઈપણ ભાગને કે સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે વેચાણ લેનારને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરવા જવાબદાર રહીશુ નહિ.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપીત્તીઓ જેવી કે, તોફાન, રમખાણો, આતંકવાદ આગ લાગવા વિગેરેના કારણે તથા તમો વેચાણ લેનારના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રકચરફાયર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે તમો વેચાણ લેનારના મકાનવાળા બ્લોકને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા કે તેના માટે કોઈપણ પ્રકારનો કલેઈમ ચુકવવા માટે જવાબદારી રહીશુ નહિ.

(૭/૬) આગ તથા ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમઃ-

૧. જો તમો વેચાણ લેનાર કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાના કારણે અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાના કારણે કે ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાના કારણે કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ, અને આથી અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરવા કે તેનુ વળતર ચુકવવા માટે જવાબદાર રહીશુ નહિ.

૨. કબજો લેતા પહેલા તમો વેચાણ લેનારે પોતે ખરીદ કરેલ મકાનનું તથા કોમન સુવિધાઓનુ તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનુ એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનુ તથા વાઈરીંગનુ તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનુ ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ તમો વેચાણ લેનારે કબજો સ્વીકારતા પહેલા અમો વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધાઓથી તમામ રીતે તમો વેચાણ લેનાર સંતુષ્ટ છો તેમ ગણવાનુ રહેશે.

(૭/૭) આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનુ પાલન તમો વેચાણ લેનાર અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનુ ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૭/૮) અમો વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોલ્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમથી દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસેલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપીંગ, મકાન બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કમ્પાઉન્ડ વોલ, અને ગેઈટ, વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કટેકચરલ પર્પજ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે.

સદરહુ તમામ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોક્ત તમામ ફેસેલીટીઝ, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલો, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેક્ટ્રીફીકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનુ માત્ર યુનિટ/મકાનને આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસીલીટીઝ અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ ક્યારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા, વિરોધ કે દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી. અને જો કરે કરાવે તો તેઓની આવી અરજી રદબાતલ ગણાશે. પ્રમોટર એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મકાનને વિપરીત અસર ન થાય તે રીતે ચાલુ પ્રોજેક્ટના બ્રોશરમાં આર્કીટેક્ચરલ હેતુસર બિલ્ડીંગના એલીવેશન સારા લાગે તેવા હેતુસર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

(૮) તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ મકાન કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરવાનો છે યાને મકાનનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે તથા સદર "નંદ વિહાર" માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત તમો વેચાણ લેનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૯) તમો વેચાણ લેનારે "નંદ વિહાર-૪"ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા જે નામ સુચન કરવામાં આવે તે નામથી નોંધણી કરાવવાની રહેશે. અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજીપત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર અમો વેચાણ આપનારને પરત કરવાના રહેશે. અને સમયાંતરે સભ્યપદ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી અમો વેચાણ આપનાર સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકીએ અને મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબના કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯/૧) મકાનના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા તમો વેચાણ લેનારને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ તમો વેચાણ લેનાર પરિયોજનના જમીન અને "નંદ વિહાર-૪" ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરાઓ, સુખાકારી વેરાઓ અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતો હોય તેવા તમામ વેરાઓ, જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરો, વીમો, કોમન લાઈટવેરો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર-સફાઈ કામદાર-ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો સદરહુ મકાનના ભાગે આવતો હિસ્સો તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો અને ચુકવવાનો રહેશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનારે મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે. વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર સંમત થાય છે કે, જ્યાં સુધી વેચાણ લેનારનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ખર્ચ પેટે માસીક જે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી સંમત છે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ વેચાણ આપનારની પાસે જ રહેશે.

(૧૦) વેચાણ લેનારે કરારમાં જણાવવામાં આવેલ સામુહિક ખર્ચા અને વેરાઓ પૈકી વરાડે પડતી ચુકવવાની થતી રકમ ઉપરાંત પણ વેચાણ લેનારે, ઉક્ત મકાનનો કબજો સોંપવાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નક્કી કરે તેવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવાયા ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉક્ત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિમયો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા વેચાણ આપનારના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થયા તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાનો વેચાણ લેનારને ફાળે આવતો હિસ્સો વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૨) વેચાણ આપનાર દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે મકાનની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના વેચાણ લેનારના ફાળે આવતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરીઃ-

૧. આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો વેચાણ આપનાર ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનાર ધરાવે છે.

૨. વેચાણ આપનારએ પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ પાલનપુર નગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને વેચનાર પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજનાના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૫. પરિયોજનાની જમીન, યોજના અંતર્ગતના તમામ બ્લોક/બીલ્ડીંગ તથા યુનિટ/મકાન અંગે નગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના માન્ય અને ચાલુ છે. અને કાયદાની યોગ્ય પ્રકિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત સદર મકાન અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રકિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને અમો વેચાણ આપનારે સદર સ્કીમ/પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, મકાન અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ પાલન કરેલ છે અને કાયમી કરતા રહીશુ.

૬. વેચનાર આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને વેચાણ આપનારે કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરેલ નથી કે જેનાથી તમો વેચાણ લેનારના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન થાય.

૭. અમો વેચાણ આપનારે આ યોજનાની સમગ્ર જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કરેલ નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના તમો વેચાણ લેનારના હક્કોને કોઈપણ રીતે નુકશાન થાય.

૮. અમો વેચાણ આપનાર ખાત્રીપૂર્વક જણાવીએ છીએ કે, વેચાણ લેનારને વેચાણ કરવામાં આવેલ મકાન વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનુ નિયંત્રણ નથી. પરંતુ સોસાયટીની રચના થયેથી સોસાયટીને જાણ કરી વેચાણ કરવાની રહેશે.

૯. પરિયોજના(પ્રોજેક્ટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે વેચાણ લેનારાઓ દ્વારા રચવામાં આવનાર એસોસીએશને વેચાણ આપનાર દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧૦. વેચાણ આપનારે આજની તારીખે સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા વિવાદ રહિત સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ, કરવેરાઓ સહિતના અન્ય નાણા/પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટીની રકમ અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે તમામ ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે વેચનારને સરકારશ્રી તરફથી અથવા નગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ વેચનારને કોઈ નોટીસ મેળલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

૧. તમો વેચાણ લેનારને મકાનનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી વેચાણ લેનારએ પોતાના ખર્ચે મકાનની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને મકાન જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ "નંદ વિહાર-૪" ના નિયમો-વિનિમયો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહિ તેમ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહિ તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ અને નગરપાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહિ તેમજ શરત નંબર ૧/૧ થી ૭/૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનુ પાલન કરવાની વેચાણ લેનારે આપી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મકાનમાં કે સોસાયટીમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ભયંજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મકાન જે બ્લોકમાં આવેલ છે તે "નંદ વિહાર-૪" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહિ કે જે રાખવા માટે સબંધીત સ્થાનિક અથવા નગરપાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મકાનને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો માત્ર તમો વેચાણ લેનાર તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા પાત્ર બનશો. તેમજ "નંદ વિહાર-૪" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમજ પાણીનુ સ્ટોરેજ કરવા તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ મકાનના ધાબા ઉપર પાણીની ટાંકી મુકવાની રહેશે તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીમાં પાણીનુ સ્ટોરેજ કરવાનુ રહેશે.

૩. તમો વેચાણ લેનાર સદરહું સોસાયટીની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને વેચનારએ જે સ્થિતીમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા નગરપાલીકા નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને ધારા- ધોરણ વિરૂધ્ધ ઓય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે સદરહું "નંદ વિહાર-૪" માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મકાનમાં કરવા કરાવવાનું નથી. તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈઓનું ભંગ થાય એવું કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર તમો વેચાણ લેનાર જવાબદાર બનશો. અને આવા સંજોગોમાં વેચનાર સામે નુકશાની અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના તમો વેચાણ લેનાર તમામ હક્કો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

૪. તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા કરાવવાનો નથી. કે તમો વેચાણ લેનારે "નંદ વિહાર-૪" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી. તેમજ "નંદ વિહાર-૪" ની સામે તેમજ બિલ્ડીંગના વેચાણ આપેલ મકાનની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદરહું "નંદ વિહાર-૪" ની તમામ કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. અમો વેચાણ આપનારની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના તમો વેચાણ લેનારે "નંદ વિહાર-૪" માં કે તેના બિલ્ડીંગમાં કે સોસાયટીમાં આવેલ કોલમ, બીમ, દીવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોલ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતરકામ કરવા કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે સદરહું "નંદ વિહાર-૪" ને તથા કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી અને જો કરશે તો તેના નુકશાની ખર્ચની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

૫. તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી "નંદ વિહાર-૪" ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ સોસાયટીના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ તમો વેચાણ લેનારે કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનાર કરશો તો તેવા સંપુર્ણ ખર્ચની નુકશાની સહિતની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

૬. તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ રાખેલ મકાનના બ્લોકના કમ્પાઉન્ડમાં અથવા આ યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ ઉપર અને "નંદ વિહાર-૪" માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહિ કે જેથી કરીને "નંદ વિહાર-૪" ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭. અમો વેચાણ આપનાર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર તમો વેચાણ લેનારે સદરહું "નંદ વિહાર-૪" માં આવેલ વિજળી, પાણી, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલ સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮. તમો વેચાણ લેનારને મકાન જે હેતુ માટે આપવામાં આવે છે તે હેતુમાં ફેરફાર જવાના કારણે સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક વેરાઓ, પાણીવેરો, વિમોનું પ્રિમીયમ વિગેરે તથા અન્ય નાણાના લેણામાં થયેલ વધારો તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

૯. આ કરાર હેઠળ તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને તથા સોસાયટીને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવી આપો તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લો ત્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનાર સોસાયટીના કોઈપણ ભાગને યાને મકાનને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશો નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય મકાનને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશો નહિ અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિત વ્યકિતને સોપણી કરી શકશો નહી.

૧૦. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા કમીટીની રચના વખતે સદરહું "નંદ વિહાર-૪" અને તેમાં આવેલ મકાનની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ મકાન તથા અન્ય બાબતો સબંધિત નીયમો, વિનિયમો, પેટા નિયમો, ધારાધોરણ જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન તમો વેચાણ લેનારે કરવાનું રહેશે. તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું તમો વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ વેરાઓ, ચાર્જીસ, ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે તમો વેચાણ લેનારે વરાડે પડતા ભરવાના રહશે.

૧૧. તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને અને અમારા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે સદરહું મકાન અથવા સોસાયટીના કોઈપણ ભાગમાં તે જે તે મકાન કે બિલ્ડીંગની સ્થિતીને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા કરાવવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) તમો વેચાણ લેનાર તરફથી અમો વેચાણ આપનારને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેન્સની રકમ તેમજ સરકારી મંડળીને પ્રથાપીત કરવા માટેની શેર મુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને અમો વેચાણ આપનારે એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારમા સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ સદરહું મકાન અથવા "નંદ વિહાર-૪" ના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પહેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. તમો વેચાણ લેનાર સાથે સદરહું મકાનને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદરહું પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર તમો વેચાણ લેનારનો કોઈ હકક, હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, માલિકી હકક રહેશે નહીં. અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર (સીડી) અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સામુહિક ઉપયોગ હેતુથી સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અમો વેચાણ આપનારની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે તમો વેચાણ લેનારને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) વેચનાર ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી.

અમો વેચાણ આપનારના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ વેચાણ આપેલ મકાનને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહીં અને જો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો વેચનાર ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં વેચનાર ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો વેચાણ લેનાર અથવા વેચાણ લેવા સંમત થનારના હકક/હિતને નુકશાન કરશે નહીં.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર:

વેચનાર આ કરાર તમો વેચાણ લેનારને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ શરૂ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહીં. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહિત આ કરારને મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનારએ વેચનારને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી વેચનારએ ખરીદનારને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે. અને વેચનારએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ ખરીદનારે સબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. વેચનાર તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનારના કરાર પણ સહીઓ કરી વેચનારને પરત મોકલે અથવા વેચનાર ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી ખરીદનારના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો વેચનારના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે ખરીદનારને નોટીસ મોકલશે અને ખરીદનારના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો ખરીદનારની મકાન ખરીદનાર માટે અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે. અને ખરીદનારે તે સબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહિતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા વેચનારના ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. ખરીદનાર આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહીં. અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે વેચાણ લેનાર જવાબદારી ઠરશે. અને ખરીદનાર ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહિત સહી જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર સદરહું "નંદ વિહાર-૪" ના સદર વેચાણ આપેલ મકાન અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર:

આ કરારમાં તેના બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષકારોને તેમજ ખરીદનારમાં જોડાનાર તથા તે પછીના વખતો વખતના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ યોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ફાયદા સદરહું બિલ્ડીંગ કે સ્કીમના હવે પછીના ખરીદનારને તથા ખરીદનાર સાથે જોડાનાર તથા વખતો વખતના ખરીદનારાઓને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે સોસાયટી સાથે સંકળાયેલી છે.

(૨૨) પરિવર્તન સમતા બાબત

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ સદરહું અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે અસંગત હોઈ તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલ ગણાશે. આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે ખરીદનારે આ યોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવવાની કે ભોગવવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી યોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ મકાનના/સ્કીમના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધીત વેચાણ આપેલ મકાનના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) અમલનું સ્થળ:

આ કરાર વેચનારના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત વેચનારની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી મુજબ ના અન્ય કોઈપણ સ્થળ ખાતે કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

(૨૫) ખરીદનારે આ કરારની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને વેચનારે આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૬) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષકારોએ એક બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર ઉપરોકત બતાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે. અને ઉપરોકત સરનામે રજી. કે પોસ્ટ એ.ડી. બનાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર માન્ય ગણાશે.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની બંને પક્ષકારોએ એકબીજાને અરસ પરસ રજી.પોષ્ટ એડીથી જાણ કરવાની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસૂર કરે છે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું માનવામાં આવશે.

(૨૭) ખરીદનારની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા ખરીદનારને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર ખરીદનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ ખરીદનારાઓને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા બરાબર માનવામાં આવશે.

(૨૮) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૯) વિવાદનું નિરાકરણઃ

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વાદવિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાનથી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ સને-૨૦૧૬(રેરા) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

(૩૦) લાગુ પડતો કાયદોઃ

સદર કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અંગે કરારની શરતો બહાર કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ જો કોઈ તકરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તકરારોનું નિવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ દ્વારા કરવાનું રેહશે અને આ માટે ન્યાયક્ષેત્ર પાલનપુર શહેર રહેશે.

:: <u>પરિશિષ્ટ-અ</u> ::

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા-જીલ્લા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ એકત્રીત રે.સ.નંબરઃ ૧૨૭૧(જુનો સ.નં.૮૯૭ પૈકી ૨)ની હે.૧-૦૩-૯૮ આરે.ચો.મી. બરાબર ચો.મી.૧૦૩૯૮ આશરેની બીનખેતીની જમીનમાં પ્લાન ચીફ એક્ઝીક્યુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નંબરઃ 1016LD23240009, તા.૧૯-૦૪-૨૦૨૩ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવી "નંદ વિહાર-૪" નામે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર સુધી રહેણાંક હેતુના મકાનોની સ્કીમ બનાવવામાં આવેલ છે.

સદરહું "નંદ વિહાર-૪" યુનિટ(પ્લોટ) નંબરઃ ...., મકાન નંબરઃ ...., ટાઈપ ...., માપમાં આશરે .... ચોરસ મીટર(...........) ચોરસ ફુટ) પ્લોટ એરીયા તેમજ તેની ઉપર .... ચોરસ મીટર(........ ચોરસ ફુટ) કાર્પેટ એરિયા અને "બાલ્કની/વરાન્ડા" .... ચોરસ મીટર (......... ચોરસ ફુટ), ઓપન ટેરેસ ચો.મી.........., (મંજૂર પ્લાન મુજબ .... ચોરસ મીટર બિલ્ટ-અપ એરિયા) તથા અવિભાજીત જમીનના વરાડે પડતો હિસ્સો ચો.મી. .... વાળી મિલ્કતના બાંધકામવાળી મિલ્કત અમોએ તમોને આ બાનાલેખથી આકાશ-પાતાળ સહિત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના બહારના તમામ હક્ક, અધિકાર, કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓ સહિત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. જેના તળની જમીન સહિત સદરહું મકાન તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

જેનો એલોટમેન્ટ લેટર નિયત નમુનામાં તા............... ના રોજ મકાન અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

સદરહું મકાનનો કબજો અમોએ તમોને ખંડ-૬ માં બતાવેલ શરતોને આધિન તારીખઃ ૩૧-૦૧-૨૦૨૬ સુધીમાં સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

:: ચતુરસીમા ::

ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-
પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-

એનેક્ષર-એ
રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-બી

પાર્ટ :- ૧ સુવિધાઓ(Amenities)

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

* Tremix concrete / CC integral road with ample street lights.
* Impressive society main entrance with security & landscaping elements.
* Underground cabling for elecricity.
* Advance facility with undergrond gutter "Yojana" in society.

પાર્ટ-૨ :- સ્પેશીફીકેશન(Specifications)

Structure	:	All RCC & Brick Masonry Works AS per structural engineer's design.
Wall finish	:	Inside smooth plaster with double coat wall putty & outside surface to be painted with weather resistant paint.
Flooring	:	Vitrified Tiles.
Doors	:	Decorative main door as per design & all internal flush doors.
Windows	:	Colour Aluminium section windows.
Terrace	:	Open Terrace finished with water proofing.
Kitchen	:	Granite Kitchen platform with SS sink, ceramic, tiles dedo upto ceiling level.
Water Supply	:	Bore well & Underground water tank.
Bathrooms	:	Designer Bathrooms with branded fitting & vessels, ceramic tiles dedo upto lintel level. Plumbing provision for water heater.
Electrification	:	Concealed copper wiring & switches of approved(ISI) quality, sufficient electrical points as per architect's plan.

<u>મિલકતના ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ.</u>

મિલકતનું પોષ્ટલ સરનામું: "નંદ વિહાર-૪" પાલનપુર, (બ.કાં.)

મિલકત રાખનારની સહી:...............................

મિલકત તબદીલ કરનારની સહી:..........................

સદરહું રે.સ.નંબર: ૧૨૭૧ પૈકી, ચો.મી.૨૦૭૯-૬૦ આશરેની બીનખેતીની જમીનના ધોરણસરના પાકા રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજી.કચેરીમાં નોંધાવવા કબુલાત અંગે અમો લખી આપનાર નંબર: ૨ તથા ૩ વાળાએ શામળભાઈ જીવાભાઈ ગુડોલને એક કુલ મુખતિયારનામુ લખી-લખાવી આપી પાલનપુર સબ-રજી.કચેરીમાં અનુ.નંબર: ૧૦૮૩૭, તા.૧૮-૮-૨૦૨૩ થી પાવર નોંધાવેલ છે.

આ બાબતનો બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ હાલતમાં સમજી વિચારી કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાલચ વગર પોતાના હિત-અહિતનો બરાબર ખ્યાલ કરી તમોને લખી લખાવી આપેલ છે. તે શરૂથી આખર સુધી અમોએ વાંચી વંચાવી બરાબર સમજ્યો છે. જે અમોને તથા અમાર વાલી-વંશ-વારસો-એકઝીકયુટરો-એડમીનીસ્ટ્રેટરો હરેક રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમો અમારી સહીઓ કરી કરાવી આપીએ છીએ.

આજ લખ્યા તા......, માહે ...., સને-૨૦૨૩ ના રોજ.

અત્રે...................................મજકુર અત્રે.......................................શાખ.

<u>લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષકારની સહી:-</u> *<u>સાક્ષીઓની સહીઓ:-</u>*

<u>(૧) એમ.એસ.કન્સ્ટ્રકશન, મુ.પાલનપુરના ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી ભાગીદાર:-</u> (૧)

(૧) શામળભાઈ જીવાભાઈ ગુડોલ, (૨)

----

(૨) મેઘરાજભાઈ સવજીભાઈ ચોધરી,

----

(૨) મુમન બિલાલ યુસુફભાઈ મલપરા,

----

(૩) મુમન સૈફુલ્લાભાઈ અબ્દુલભાઈ,

(નંબર: ૨ તથા ૩ વાળાના કબુલાત આપવા માટેના આ કામના કુલ મુખતિયાર: શામળભાઈ જીવાભાઈ ગુડોલ)