

-: કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર :-

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૭ (ઓઢવ) ના મણીનગર તાલુકાના મોજે ગામ રાજપુર-હીરપુરની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં.૪ ના ફા.પ્લોટ નં.૯૬ ના હીસ્સા નં.બી/૧૫ ની ૪૧૧ સ.ચો.વાર યાને ૩૪૩.૬૪ સ.ચો.મી. જમીન ઉપર “શ્રીનાથ સ્વરા” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક નં..... ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.

વાળી મીલકત વેચાણ આપવા અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.....

...૨...

લખી આપનાર:-

શ્રીજી ડેવલોપર્સ, Pan No :-ADQFS 0781 B

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા

ભાગીદાર રાકેશભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ.પુષ્પ, ધર્મે-હીન્દુ, ધંધો-વેપાર,

રહેવાસી :- બી/૨૪, જીવણપાર્ક સોસાયટી, ઈસનપુર, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં લખી આપનાર એ રીતે

સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારનો તથા

લખી આપનારના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત

ભાગીદારોનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો,

એડમીનીસ્ટ્રેટરો, આરબીટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ ઇત્યાદી તમામનો

સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર :-

૧.

PAN No :-

૨.

PAN No :-

ઉ.વ.આ.પુષ્પ, ધર્મે/જાતે - હીન્દુ, ધંધો -

રહેવાસી:-

.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં તમો અગર તમારા અગર

તમો લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના

અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના

...૩...

વંશ,વાલી,વારસો,એકઝીક્યુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો,આરબીટ્રેટરો,
ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

- ૧) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૭ (ઓઢવ) ના મણીનગર તાલુકાના મોજે ગામ રાજપુર-હીરપુરની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં.૪ ના ફા.પ્લોટ નં.૯૬ ના હીસ્સા નં.બી/૧૫ ની ૪૧૧ સ.ચો.વાર યાને ૩૪૩.૬૪ સ.ચો.મી.જમીન ઉપર “શ્રીનાથ સ્વરા” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમ મુકવામાં આવેલ છે.તે સમગ્ર મીલકત અમો લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.
- ૨) મજકુર જમીનમાં રહેણાંક હેતુસારનું બાંધકામ કરવા અંગેના જરૂરી પ્લાન અમો લખી આપનારે તૈયાર કરાવેલ અને તેવા પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી તારીખ. ના રોજ જેને એનેક્સર-એ માં રજુ કરેલ છે.ત્યારબાદ અમો લખી આપનારે મજકુર જમીનમાં “શ્રીનાથ સ્વરા” ના નામે સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે.
- ૩) અમો લખી આપનાર ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬-૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધીનવીયમનની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે તારીખ. ના રોજ નોંધણી નં. થી અમદાવાદ ખાતેની કચેરીમાં કરાવેલ છે.જેને એનેક્સર-બી માં રજુ કરેલ છે.
- ૪) મજકુર સ્કીમમાં તમો લખાવી લેનારે બ્લોક નં..... ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ની આશરે સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા ધરાવતી તથા

...૪...

..... સ.ચો.મી. બાલકનીની, સ.ચો.મી. વોશ એરીયાની
બાંધકામવાળી મીલકત કે જેને પછી આ બાનાખતના કરારમાં “મજકુર મીલકત” એ
રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે કે જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ
છે. જે વેચાણ લેવાની ઈચ્છા વ્યક્ત કરેલ જે અનુસંધાને તમો લખાવી લેનાર તથા અમો
લખી આપનાર વચ્ચે જરૂરી વાટાઘાટો કરવામાં આવેલ અને સદર મીલકતના ઉચ્ચક
રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા માં
બાનાખતની નીચેની બધી શરતોનું પાલન કરવાની શરતે મજકુર મીલકત અમો લખી
આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

- ૫) સદરહુ મીલકતની ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ રકમમાં બાંધકામની કિંમત વગર વહેંચાયેલી
જમીનની કિંમત વોશ એરીયા, બાલકની, કોમન પાર્કિંગ, ટોરેન્ટ પાવર ચાર્જ તથા સ્કીમની
કોમન સુવીધાઓની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. પરંતુ દસ્તાવેજ ખર્ચ, જી.એસ.ટી.
તથા સરકારી અન્ય ટેક્ષોની કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.
- ૬) સદરહુ સ્કીમના મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચીટ્ટી, બીનખેતીની મંજુરી, ગામ નમુના નં. ૭/૧૨,
ગામ નમુના નં. ૬/અ, લોન પેપર્સ, ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ, સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરે જે
અમારી પાસે જે મોજુદ છે. તે તમામ તમો લખાવી લેનારે અમારી પાસે મેળવીને તમો
લખાવી લેનારના એડવોકેટ, સોલીસીટર્સ, કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે
અને તે તમામ દસ્તાવેજ પુરાવાથી તમોને સંતોષ થયેલ હોવાથી સદરહુ મીલકત
તમોએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.
- ૭) સદરહુ સ્કીમમાં વપરાયેલા તથા વાપરવામાં આવનાર તમામ માલ-સામાન, મટીરીયલ્સ
વિગેરેની માહિતી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે અને તે
તમામ માહિતી તમો લખાવી લેનારે તમારા એન્જનીયર તેમજ આર્કિટેક પાસે ચેક

...પ...

કરાવેલ છે. જે તમામથી તમો લખાવી લેનાર સારી રીતે માહિતગાર હોવાથી સદરહુ મીલકત તમો લખાવી લેનારે તમારી શુધ્ધબુધ્ધી પુર્વક વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે .

૮) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ અમો લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ આજથી તારીખ. માં પુર્ણ કરવાનું છે અને સદરહુ મીલકત અંગે બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ સદરહુ મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ કિંમત અમો લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી આપો ત્યારે સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે કરી આપવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સદરહુ મીલકતનો શાંત અને ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી સંજોગોને આધીન યાને કે ધરતીકંપ, પુર હોનારત, અગર હુલડ જેવા સંજોગોમાં તેવા સમયને મજરે ગણવાનો છે. યાને કે તેવા સમયનો આપો આપ વધારો થયેલ સમજવાનો છે .

૯) સદરહુ સ્કીમ/મીલકતમાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, લીફ્ટ વિગેરેની માહિતી આ સાથેના એનેક્ષર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે અને મુજબનું મટીરીયલ્સ વિગેરે અમો લખી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. સંજોગોને આધીન તેવું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ન હોય તો અમો લખી આપનારે એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબનું મટીરીયલ્સના સમાન ગુણવત્તા વાળી વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો હક્કદાર રહેશે.

૧૦) તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બાનાખતના વિશેષ પાલન માટે રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા ચેક નંબર- બેંક શાખા એકાઉન્ટ નંબર-..... તારીખ..... ના રોજ થી ચુકવી આપેલ છે. આ રકમને વેચાણ દસ્તાવેજના કુલ અવેજમાં મજરે ગણવાની રહેશે. જ્યારે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નીચે મુજબ તમો લખાવી લેનારે તમો બુકીંગ કરાવેલ

...૬...

ફલેટના બીલ્ડિંગનું કામ જેમ થતું જાય તેમ અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.તે મુજબ તમો લખાવી લેનાર બંધાયેલ હોવાથી આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

-: પેમેન્ટ કન્ડીશન :-

૧. ફલેટની કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં, આ કરારમાં સહી કર્યાના તારીખથી દિન-૭ માં લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવી આપવાના છે.
૨. ફલેટની કુલ કિંમતના ૩૫ ટકાથી વધુ નહીં, તમો લખાવી લેનારે પ્લીનથ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.
૩. ફલેટની કુલ કિંમતના ૪૦ ટકાથી વધુ નહીં, તમો લખાવી લેનારે પ્રથમ માળનો સ્લેબ ભરાયેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.
૪. ફલેટની કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં, તમો લખાવી લેનારે બીજા માળનો સ્લેબ ભરાયેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.
૫. ફલેટની કુલ કિંમતના ૫૦ ટકાથી વધુ નહીં, તમો લખાવી લેનારે ત્રીજા માળનો સ્લેબ ભરાયેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.
૬. ફલેટની કુલ કિંમતના ૫૫ ટકાથી વધુ નહીં, તમો લખાવી લેનારે ચોથા માળનો સ્લેબ ભરાયેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.
૭. ફલેટની કુલ કિંમતના ૬૦ ટકાથી વધુ નહીં, તમો લખાવી લેનારે પાંચમાં માળનો સ્લેબ ભરાયેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.
૮. ફલેટની કુલ કિંમતના ૬૫ ટકાથી વધુ નહીં, તમો લખાવી લેનારે છઠ્ઠા માળનો સ્લેબ ભરાયેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.
૯. ફલેટની કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં, તમો લખાવી લેનારે સાતમાં માળનો સ્લેબ ભરાયેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

...૭...

૧૦. ફલેટની કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં,તમો લખાવી લેનારના ફલેટનું અંદર-બહારનું પ્લાસ્ટર તેમજ બહારનું પ્લમ્બીંગ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.
૧૧. ફલેટની કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં,તમો લખાવી લેનારના ફલેટની અંદરનું ફ્લોરીંગ,સીડી,પેસેજના ફ્લોરીંગ કામપુરૂ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.
૧૨. ફલેટની કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં,તમો લખાવી લેનારના ફલેટના બહારનું એલીવેશન,ટેરેસનું વોટર પ્રુફીંગ,પાર્કીંગ ફ્લોરીંગ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.
૧૩. ફલેટની કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં,તમો લખાવી લેનારના ફલેટના બીલ્ડીંગની લીફ્ટ,પાણીના પંપ,ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ,વીજળી જોડાણનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવી આપવાના છે.
૧૪. બાકી રહેતી ફલેટની રકમ સદરહુ મીલકતની બી.યુ.પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ મીલકતનો લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તે પહેલા ચુકવી આપવાની છે.
-
- ૧૧) અમો લખી આપનારતમો લખાવી લેનારને જણાવીએ છીએ કે આ કરારમાં જોડાવવામાં આવેલ ટાઈટલ્સ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સ્કીમની જમીનના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો ધરાવે છે અને સદર જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો પણ ધરાવીએ છીએ અને સદર સ્કીમના અમલ માટે સ્કીમની જમીનના ખરેખર પ્રત્યેક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવીએ છીએ અને તેમજ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.તેમજ સદરહુ પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત વેચાણ કરવા કોઈપણ પ્રકારના નિયંત્રણ નથી.તેમજ ટાઈટલ્સ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે.તે સીવાય સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે અમો લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદાકાનુન સરકારી વટ હુકુમ આદેશ કે જાહેર નામા હેઠળ કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

...૮...

૧૨) આ કરાર હેઠળ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી રકમ કે જે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ ચુકવવાની નિયત તારીખે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ૧૮ ટકા (માસીક ૧.૫ ટકા) વ્યાજ ગણીને એવી રકમ લખી આપનાર વસુલ કરી શકશે અને તમો લખાવી લેનાર હમાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરો તો અમો લખી આપનાર આ કરાર એક તરફી સમાપ્ત કરવા યાને રદ કરવાને હક્કદાર બનીશુ અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર લીટીગેશન કે દાવાદુવી કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર વિરુદ્ધ કરવાને હક્કદાર રહેશે નહીં અને તેમ છતાં તેવા કોઈપણ કૃત્ય તમો લખાવી લેનાર કરો કરાવો તો તે આથી રદ બાતલ છે અને ગણવાના છે.

૧૩) આ કરારની કોઈપણ શરતો ભંગ થયા બદલ અમો લખી આપનાર આ કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો ધરાવીએ છીએ. તેમ જણાવી ૧૫ દિવસની નોટીસ તમો લખાવી લેનારને આ કરારમાં જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી જાણ કરવાની રહેશે અને તમો લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર શરતોનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ આ બાનાખત આપોઆપ રદ થયેલું ગણવાનું રહેશે અને અમો લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એક તરફી રદ કરવા હક્કદાર રહીશું અને તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને જે કાંઈ રકમો ચુકવી આપેલ છે તે કરાર સમાપ્તના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારે ચુકવેલી રકમમાંથી કુલ મકાનની કિંમતના ૧૦ ટકા (લીક્વીડેટેડ ડેમેજીસ) ચાર્જ બાદ કરતા બચેલી રકમ લખી આપનારે ચુકવવાની છે. જે આ કરારની મહત્વની શરત છે. જેને તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજૂર રાખો છો અને આવી ટર્મિનેશન ચાર્જ બાદ કર્યા બાદની રકમ જો તમો અમો લખી આપનાર પાસેથી એક મહીનામાં પરત લેવા નહીં આવો તો અમો લખી આપનાર

...૯...

આવી રકમ પોતાની પાસે વગર વ્યાજે મુકી રાખીશું અને તમો લખાવી લેનાર જ્યારે પણ માંગશો ત્યારે એક મહીનામાં અમો લખી આપનાર તમોને ચુકવી આપવા બંધાયેલા છીએ.

૧૪) સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ આંતરીક વિગ્રહ દેવી આપત્તી સરકાર સક્ષ (સત્તામંડળ, અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો અમો લખી આપનાર સદરહુ મીલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર છે.

૧૫) અમો લખી આપનારે સદરહુ સ્કીમ અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવીને તમો લખાવી લેનારને દિન-૭ માં જાણ કરી સદરહુ મીલકતની બાકીની રકમ નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસમાં ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો મેળવી લેવા જણાવીશું અને તે અનુસાર તમો લખાવી લેનારને અમો લખી આપનાર કબજો સોંપીશું. તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર નક્કી કરેલી રકમ ચુકવવામાં કસુર કરો તો તમો લખાવી લેનાર તરફથી બાકી રહેલ રકમ ઉપર ૧૮ ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે અને લખાવી લેનારે લખી આપનારને અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં મેઈન્ટેનન્સ ચુકવવાનો રહેશે. રેરા કાયદાની જોગવાઈ અન્વયે બી.યુ. આવ્યાથી વધુમાં ત્રણ મહીનાની અંદર તમોએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આ કરારનો ભંગ થયેલો ગણાશે.

૧૬) લખી આપનાર સદરહુ સ્કીમના સરળ સંચાલન અને મેઈન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરશે. તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપોઆપ સભ્ય બનેલા ગણાશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા સોસાયટીના સભ્યો માટે પાણી, ગટર, સફાઈ, આંતરીક રોડ, કોમન પ્લોટ વિગેરેની જાળવણી અને મરામત માટે વખતો વખત જે વહીવટી ફાળાની રકમ નક્કી કરવામાં આવે. તે તમો લખાવી લેનારે નિયમીત

...૧૦...

ચુકવવાની રહેશે.સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટે તમો લખાવી લેનારે રૂા.૨૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા વીસ હજાર પુરા લખી આપનારને મજકુર મીલકતના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવી આપવાના રહેશે.સદર મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટે મેળવેલ રકમ વિના વ્યાજે લખી આપનાર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટીમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

- ૧૭) સંજોગો વસાત તમો લખાવી લેનારે સદરહુ મીલકતને કેન્સલેશન કરાવાની આવે તો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં અમો લખી આપનારે સદરહુ મીલકતનું બાનાખત રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે અને તે બાનાખત કેન્સલેશન તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારની તરફેણમાં કરી આપવાનું રહેશે અને તે અંગેનો જે કાંઈપણ ખર્ચ એટલે કે ૧ ટકો રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા વકીલ ખર્ચ થાય તે તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે અને તેવું બાનાખત કેન્સલ કર્યેથી અમો લખી આપનાર જ્યાં સુધી તમોને વેચાણ આપવા ધારેલ યુનીટ અન્યને વેચાણ કરીએ અને તેમના તરફથી અમો લખી આપનારને રકમ મળે ત્યાર બાદ જ તમો લખાવી લેનારને ૧૦ ટકા વહીવટી ચાર્જ કાપીને બાકી રહેતી રકમ પરત કરવાની છે.જે આ કરારની મહત્વની શરત છે.
- ૧૮) સદરહુ મીલકત ઉપર તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા બેંકમાંથી લોન મેળવવા ઈચ્છો તો તે અંગે જરૂરી લોન માટેના કાગળો અમો લખી આપનારે તમોને સોંપેલ છે.પરંતુ લોન પાસ કરાવવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.એટલું જ નહીં પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તમારી લોન પાસ ન થાય કે ઓછી થાય તેવા સંજોગોમાં આ કરારમાં નક્કી થયેલા પેમેન્ટના હપ્તાના સમયમાં કોઈ ફેરફાર થશે નહીં.
- ૧૯) આથી તમો લખાવી લેનાર અમોને ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો કે....

એ- તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટનું તથા સમાગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વ ખર્ચે અને જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખુબજ સારી રીતે કરવાનું છે અને યોજના સંકુલ અને પોતાના ફ્લેટ ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ ફ્લેટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થાય બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલન જલ્દીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ એસીડીક પદાર્થ કે નુકશાન કારક હોય તેવી કોઈપણ ચીજ વસ્તુઓનો સંગ્રહ કરશે નહીં કે રાખશે નહીં.

બી- વધુમાં તમો લખાવી લેનાર ફ્લેટમાં આવેલ રસોડું, બાથરૂમ, ટોઈલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જ્યાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે. તમો લખાવી લેનારે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટનું યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અથવા લખાવી લેનારની કોઈપણ બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર ફ્લેટ સહ માલીકોને કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે અને તેવા સંજોગોમાં આવું રીપેરીંગ મેઈન્ટેનન્સ તમો લખાવી લેનારે પોતાના સ્વ ખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.

સી- તમો લખાવી લેનાર ફ્લેટનું બાંધકામ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જ કરવામાં આવશે. તમો લખાવી લેનારે ફ્લેટના પઝેશન લીધા બાદ ફ્લેટની અંદર કોઈપણ પ્રકારનું ઈન્ટરનલ ફેરફાર કે મોડીફીકેશન કોર્પોરેશનની, સર્વિસ સોસાયટીની તેમજ તમારા ફ્લેટના ઉપર-નીચે તેમજ આજુબાજુના ફ્લેટના મેમ્બરોની પુર્વ મંજૂરી સિવાય કરી શકશો નહીં. તેમ છતાં પણ જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કોઈપણ એવું ગેરકાયદેસર કામ કરો અને તેના લીધે ફ્લેટની સ્કીમને કે આજુબાજુ ઉપર-નીચે રહેવાવાળા મેમ્બરોને કોઈપણ પ્રકારનું આર્થિક કે અન્ય નુકશાન સહન કરવાનું આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે. તેના માટે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

...૧૨...

- ૨૦) સદર સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતા તમામ યાંત્રીક સાધનો જેવા કે લીફ્ટ, બોર, મોટર, પ્રેસર પંપ, ઇલેક્ટ્રીક કેબલ, લાઈટ ફીટીંગ ઇત્યાદી તમામ અમો લખી આપનાર દ્વારા સારી ગુણવત્તા વાળા નાખવાના છે. તેથી આવા કોઈપણ યંત્રને થતું નુકશાન કે તેને લીધે થતો અકસ્માત તે અમો લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી. તેથી તે અંગે અમો લખી આપનાર કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે ફરીયાદ કરી શકાશે નહીં. જે અંગે તમો લખાવી લેનાર પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.
- ૨૧) આ બાનાખતના હક્કો તમો લખાવી લેનાર અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરવાને હક્કદાર નથી. અમો લખી આપનાર સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો લખાવી લેનારના નામનો જ કરી આપીશું.
- ૨૨) સદરહુ મીલકત અંગે તમામ કરવેરા ટેક્ષ, ઇલેક્ટ્રીક બર્નીંગ બીલ વિગેરે તમામ વેચાણ દસ્તાવેજ સુધી અમો લખી આપનારે ભરપાઈ કરવાના છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તેવી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ભરપાઈ કરવાની રહેશે. તેમજ સદરહુ મીલકતનો તથા ટાઈટલનો સરકાર માન્ય વીમા કંપની દ્વારા જરૂરી વીમો તમો લખાવી લેનારે વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ફરજિયાત પણે સ્વખર્ચે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.
- ૨૩) અમો લખી આપનારે મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરીને નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં બી.યુ.પરમીશન મેળવવાની હોય સદરહુ મીલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનું એક્સ્ટ્રા કામ કરી આપીશું નહીં.
- ૨૪) સદરહુ સ્કીમની તમામ કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે આવા જવાના કોમન રોડ રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ, નળ ગટરના પાઈપ, લીફ્ટ, ટેરેસ વિગેરેની માલિકી એસોસીએશન અગર સર્વિસ

...૧૩...

સોસાયટીની રહેશે અને તેવી કોમન એમેનીટીઝ ફક્ત તમો સર્વિસ સોસાયટીના સભાસદો ઉપયોગ કરવાને હક્કદાર રહેશે.

૨૫) સદરહુ બીલ્ડીંગના બહારના એલીવેશનમાં રંગ રોગાનમાં તેમજ બહારના કોઈપણ સ્ટ્રક્ચરમાં કે સદરહુ સ્કીમના નામમાં તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાને હક્કદાર નથી અને તેવી સ્પષ્ટ શરત સહીત સદરહુ મીલકત તમોને વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ છે.

૨૬) આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતોનું જ્યારે અર્થ ઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થ ઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬-૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધીનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં કેટલાક શબ્દોના અનેક અર્થ થતાં હોય છે. માટે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬-૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ)ના કાયદા અન્વયેના અધીનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ જો કોઈ લખાણ કરેલ હોય તો તેમ ગણવાનું નથી. પરંતુ તેવી શરત કે તેવું લખાણ રેરાના કાયદામાં જે જોગવાઈ છે તે મુજબ સમજવાનું અને માનવાનું છે.

૨૭) આ બાનાખત કરાર ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬-૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધીનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ

...૧૪...

કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ વિવાદ સીવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખત નો કરાર વાંચવાનો સમજવાનો તેમજ ગણવાનો રહેશે.

૨૮) આ બાનાખતની શરત અંગે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ મતભેદ પડે તો કોઈપણ પક્ષકારે કોર્ટ કચેરીનો આશરો લીધા સીવાય તેનો નીકાલ લવાઈ મારફતે લાવવાનો રહેશે.

૨૯) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનારને એક બીજાને બજાવવાના તમામ નોટીસ વ્યવહાર રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડીથી તથા ઈમેઈલ આઈડી/ અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સંબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનારનું નામ:-.....

સરનામું :-

.....

મોબાઈલ નં:-

ઈમેઈલ આઈડી :-

લખી આપનારનું નામ :- શ્રી બીલ્ડકોન

સરનામું :-

મોબાઈલ નં:-

ઈમેઈલ આઈડી :-

આ કરાર કર્યા પછી ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડીથી કરવાની રહેશે અને જો તેમ નહીં કરો તો ઉપર જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને સંદેશા પક્ષકારોને મળેલા ગણાશે.

...૧૫...

- ૩૦) સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં લખી આપનારે તમામ પત્ર/નોટીસ વ્યવહાર લખાવી લેનાર નં.(૧) ના નામે મોકલવાના રહેશે અને તે તમામ લખાવી લેનારને મળ્યા છે.તેમ સમજવાનું રહેશે.તે તમામ લખાવી લેનારને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.
- ૩૧) આ બાનાખતના કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ,રજી.ફી., વકીલ ફી,જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષો તેમજ પરચુરણ તમામ ખર્ચા તમો લખાવી લેનારે એકલાએ ભોગવવાના છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૭ (ઓઢવ) ના મણીનગર તાલુકાના મોજે ગામ રાજપુર-હીરપુરની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં.૪ ના ફા.પ્લોટ નં.૯૬ ના હીસ્સા નં.બી/૧૫ ની ૪૧૧ સ.ચો.વાર યાને ૩૪૩.૬૪ સ.ચો.મી.જમીન ઉપર “શ્રીનાથ સ્વરા” ના નામે ઓળખાતી સ્કીમ મુકવામાં આવેલ છે.તેમાં આવેલ બ્લોક નં..... ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ની આશરે સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા ધરાવતી તથા સ.ચો.મી. બાલ્કનીની, સ.ચો.મી. વોશ એરીયા ની બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેના ફાળે આવતી વગર વહેંચાયેલ ચો.મી. જમીન સહીતની મીલકત.....

-: ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે	:-
પશ્ચિમે	:-
ઉત્તરે	:-
દક્ષિણે	:-

તે રીતે ખુંટચાર વચલી મીલકત.

...૧૬...

તે રીતે આ બાનાખત અમોએ અમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વીચારી, તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાનપણે લખી આપેલ છે. જેનો તમામ મજકુર અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે બરાબર છે.

સ્થળ :- અમદાવાદ

તારીખ :-

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

લખી આપનાર

સાક્ષી

શ્રીજી ડેવલોપર્સ એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વતી અને

તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.....

૧.....

રાકેશભાઈ પ્રહલાદભાઈ પટેલ

૨.....