કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

એકતરફવાળા :– વેચાણ આપનાર	SWETALEE DEVELOPERS PVT. LTD. કે જે કંપનીઝ એકટ–૧૯૫૬ અન્વયે નોંધાયેલ છે કે જેની ઓફીસ ૨૧૫/૨૧૬, ધી ગ્રાન્ડ મોનાર્ચ, સીમા હોલ પાસે, આનંદનગર રોડ, સેટેલાઈટ, અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે તેના વતી અને તરફથી તેનાં ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી શ્રી સિધ્ધાર્થ ડી. રાઠોડ ઉ.વ. પુખ્ત વયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો વેપાર.

જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતનાં કરારમાં એકતરફવાળા/ વેચાણ આપનાર/ પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં ડાયરેકટર તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :–

વેચાણ લેનાર પુખ્ત વયનાં ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, રહેવાસી ....

જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતનાં કરારમાં બીજીતરફવાળા/વેચાણ લેનાર/ એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે કોટેશ્વર ગામની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર–૧૯૭ (રી–સર્વે અગાઉના બ્લોક/સરવે નંબર–૧૨૭/૨) ની ૨૩૨૭ સમચોરસમીટર જમીનનો ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ–૪૭ (મોટેરા–કોટેશ્વર)માં થવાથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૪૭/૨ ની ૧૩૯૭ સમચોરસમીટર મલ્ટી પરપઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **પરિશીષ્ટ–૧** માં જણાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતનાં કરારમાં **'મજકુર જમીન'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, તે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી છે.

(બી) ત્યારબાદ, જીલ્લા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તારીખ ૨૫/૪/૨૦૧૯ ના રોજના હુકમ નંબર–સીબી/એનએ/ગાંધીનગર/ કોટેશ્વર/૧૯૭/૧૦૦૪૭૭૧/૨૦૧૯ થી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૪૭/૨ ની ૧૩૯૭ સમચોરસમીટર જમીનને મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

(સી) મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મીતેષભાઇ બળવંતરાય ફતેહકર પાસેથી તારીખ ૧૦/૫/૨૦૧૯ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે.

સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, ગાંધીનગરનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૧૧૦૮૪ તારીખ ૧૦/૫/૨૦૧૯ નાં રોજથી નોંધાયેલ છે અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે અનુક્રમ નંબર–૧૩૯૫ તારીખ ૨૯/૫/૨૦૧૯ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

(ડી) મજકુર જમીનમાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે **'સેપલ એલીગન્ટ–૫'** એ નામની રહેણાંક/વાણીજય હેતુ માટેની યોજના મુકેલ છે (જેને હવે પછી **"મજકુર યોજના"**એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તેનાં અનુસંધાને લે–આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરીમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ બાંધકામનાં નકશા તારીખ ૨૯/૮/૨૦૧૯ થી મંજુર કરેલ છે (જેને હવે પછી **મંજુર થયેલ પ્લાન** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંક/વાણીજય લાયક બાંધકામ કરવા સારુની વિકાસ પરવાનગી તારીખ ૨૯/૮/૨૦૧૯ નાં રોજ અનુક્રમ નં. PRM/269/7/2019/381 થી આપવામાં આવેલ છે અને મંજુર થયેલ પ્લાનની રુઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે સેલરમાં પાર્કિંગ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર શોપ તથા ફસ્ટૅ ફ્લોર થી સેવન્થ ફ્લોર ઉપર ફ્લેટ મળી કુલ ૧૯ યુનીટોનું બાંધકામો મંજુર કરાવેલ

ત્યારબાદ, એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે રીવાઈઝ વિકાસ પરવાનગી મેળવવા સારુની અરજી તથા નકશા મંજુરી અર્થે ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની કચેરીમાં રજુ કરેલ અને ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ રીવાઈઝડ વિકામસ પરવાનગી તથા બાંધકામનાં નકશા તારીખ ૧૭/૧૦/૨૦૨૨ થી મંજુર કરેલ છે (જેને હવે પછી **રીવાઈઝ મંજુર થયેલ પ્લાન** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંક/વાણીજય લાયક બાંધકામ કરવા સારુની વિકાસ પરવાનગી તારીખ ૧૭/૧૦/૨૦૨૨ નાં રોજ અનુક્રમ નં.પીઆરએમ/GMC/૧૫૬/કોટેશ્વર–૪૭/૦૩/૨૦૨૨/૨૦૧૨૭ થી આપવામાં આવેલ છે અને મંજુર થયેલ રીવાઈઝ પ્લાનની રુઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે સેલરમાં પાર્કિંગ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર શોપ તથા ફસ્ટૅ ફ્લોર થી ટેનન્થ ફ્લોર ઉપર ફ્લેટ મળી કુલ ૨૫ યુનીટોનું બાંધકામો મંજુર કરાવેલ છે. આ બાનાખત કરારને આનુષાંગીક જરુરી રજાચિઠીની નકલ આ સાથે **એનેક્ષર–એ** થી

સામેલ છે.

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે "મજકુર યોજના" ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક–PRM/81/7/2020/242 તારીખ ૨૯/૮/૨૦૨૦ નાં રોજનો છે, જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ આ સાથે **એનેક્ષર–બી** થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ) અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(જી) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિઠીને આધીન મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **'સેપલ એલીગન્ટ–૫ '** નામની યોજના કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં **'મજકુર યોજના'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તેનાં .... માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નંબર–............. ની .... ચોરસફુટ યાને કે .... ચોરસમીટરનાં કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ **...............** સમચોરસમીટર બાલ્કની/વૉશ એરીયા સહીતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં 'મજકુર યુનીટ' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનાં ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે **એનેક્ષર–સી** માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરનાં હકકો સહીત **(વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો)** તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **પરિશીષ્ટ–૩** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાનાં વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે **કોમન એરીયા** તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે **'મજકુર મીલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેનાં **પરિશીષ્ટ–૨** માં દર્શાવેલ છે.

- મજકુર યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલોનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એચ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રુઈએ આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠી, સ્પેસીફીકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાનાં અધિકત આર્કિટેકટ .... ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનનાં અન્ય ટાઈટલ ડીડસ્, રેવન્યુ રકેર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ **(મજકુર એકટ)** તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ **(મજકુર રુલ્સ)** મુજબ જરુરી છે તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમનાં કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાંથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(આઈ) મજકુર યુનીટનું બાંધકામ આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનખતનાં કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન પૂર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધીન બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારની તરફેણમાં મજકુર મીલકતનો **વેચાણ દસ્તાવેજ** કરી આપવાનો છે.

(જે) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રુા................ અંકે રુપીયા .... પુરા વેચાણ આપનારને બુકીંગ/બાનાપેટે ચુકવી

આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એકટની કલમ–૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર ધ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરુરી છે.

(કે) અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતનાં વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાતરી, બાહેંધરીને અનુસંધાને મજકુર મીલકત એકતરફવાળ ા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રુા.............................. અંકે રુપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો :–

(૧) મજકુર યોજનાનાં મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા**સેલરમાં પાર્કિંગ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર શોપ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સેવન્થ ફ્લોર ઉપર ફ્લેટ મળી કુલ ૧૯ યુનીટોનું** બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મીલકત સહીતનાં તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનીક, રાજય કે કેન્દ્ર સરકારની સૂચના મુજબ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સીવાય જો મજકુર મીલકત સહીતનાં બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારાવધારા કરવાપાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારની લેખીત સંમતીથી કરવાનાં છે અને રહેશે.

૧(એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક/વાણીજયનાં યુનીટ પૈકી,

- .... માળ ઉપર આવેલ યુનીટ નંબર–.......... ની .... ચોરસમીટર યાને કે .... ચોરસફુટનાં કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકતની કિંમત રુા.................. અંકે રુપીયા .... પુરા કે જેમાં મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત રુા............... અંકે રુપીયા .... પુરાનો સમાવેશ થઈ જાય છે તે તથા
- મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની કિંમત રુા.................

અંકે રુપીયા .... પુરા મળી
કુલ રુા.................... અંકે રુપીયા .... પુરામાં વેચાણ
આપવાનું નકકી કરેલ છે.

૧(બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ....% (.........) રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારનાં 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 છે.

રકમ (રૂા.) તારીખ ચેક/ડીડી/રેફ.નં બેંક
(બુકીંગ વખતે ચુકવેલ રકમની
વિગત દર્શાવવી)
(બાના પેટે ચુકવેલ રકમની વિગત
દર્શાવવી)

૧(સી) એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા રુ. .... (અંકે રુપિયા .... પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમત ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી ખથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રુ. .... (અંકે રુપિયા .... પુરા) ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૧) રુ. .... (અંકે રુપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમત ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(૨) રુ. .... (અંકે રુપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમત ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ટેનામેન્ટ જયાં આવેલુ છે તે મકાન અથવા પાંખનુ પ્લીથ સુધીનુ બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩) રુ. .... (અંકે રુપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમત ૭૦ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત યુનીટ જયાં આવેલુ છે તે મકાન અથવા પાંખનુ પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીતના સ્લેબનુ બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૪) રુ....................... (અંકે રુપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમત ૭૫

ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત યુનીટ ની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારીબારણાનુ કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૫) રૂ. .... (અંકે રુપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમત ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત યુનીટ ના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લીફટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનુ કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૬) રૂ. .... (અંકે રુપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમત ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત યુનીટ જયાં આવેલુ છે તે મકાન અથવા પાખંનુ બહારનુ પ્લંમ્બીગ, બહારનુ પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીગ સાથેની ટેરેસીસનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવાં આવશે.

(૭) રૂ. .... (અંકે રુપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમત ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત યુનીટ જયાં આવેલુ છે તે મકાન અથવા પાખંનુ લીફટ, પાણીના પંપ, વીજળો જોડાણો, વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરુરીયાતો જે વેચાણ–ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય–તેનુ કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૮) રૂ. .... (અંકે રુપિયા .... પુરા) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી યુનીટ નો કબ્જો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

૧(ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતાં ટેક્ષ સીવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીનાં ચુકવવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે આ કરારનાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની સૂચના મુજબ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

૧(ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતનાં વધારા સીવાયની કિંમત છે, સીવાય કે સક્ષમ અધીકારી ધ્વારા અગર સ્થાનીક કચેરી અગર સરકારશ્રી ધ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનાં ખર્ચે, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવાપાત્ર સુધારા–વધારા કરતાં અગાઉ તે અંગેનાં જરુરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ

લેનારને માહિતગાર કરવાનાં રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાહેંધરી 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 ચુકવણીનાં તબકકામાં ઉમેરવાની રહેશે.

૧(એફ)મજકુર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ચકાસેલ છે અને તે મુજબાનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો ધ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટનાં નકકી થયેલ કાર્પેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમનાં દિવસથી ગણતાં SBIMCLR+2% વ્યાજ સહીત દિન–૪૫ (પીસતાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાનાં ક્ષેત્રફળ ની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગે મૂળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીનાં જેતે તબ્બકા દરમ્યાન આ કરારનાં વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

૧(જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારનાં વેચાણ આપનારને મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા સારુ કરવાપાત્ર ખર્ચે અગર ચાર્જે અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાનાં અધીકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર મજકુર કાયદા અને મજકુર રુલ્સની જોગવાઈએ તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચે કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સૂચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

૨.૧ સ્થાનીક સક્ષમ સત્તા ધ્વારા મજકુર યોજનાં મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મીલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું

પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતી આપે છે.

૨.૨ સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મેળવીને વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તેમજ વેચાણ લેનારે આ કરારનાં વેચાણ આપનારને બાંધકામનાં સમયાતંરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા–૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (**પેમેન્ટ પ્લાન**)

૩. પ્રમોટર, આથી જાહેર છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફકત ૧૬૭૬.૪૦ ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઇ (FSI-FLOOR-SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઇ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇનો લાભ મેળવીને ૨૫૧૪.૬૦ ચોરસમીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૩૯૬.૯૩ ચોરસમીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ, સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઇનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મેળવ્યા પહેલા. વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઇ મળવા પાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લોન રીવાઇઝ કરાવી શકાશે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ અન્વયે રીવાઇઝ કરી શકાશે. વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

૪.૧ જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતનાં કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પૂર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધીન મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મુજબ મજકુર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીનાં સમય માટે એકતરફવાળ ા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક SBIMCLR+2% મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક SBIMCLR+2% મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

૪.૨ વેચાણ લેનાર ધ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જિસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર ધ્વારા સળંગ માસીક 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 પૂર્વગ્રહ વગર અબાધીત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

જો વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને દિન–૧૫ (પંદર) ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનાર ધ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ–મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવેલ કસૂર અગર શરતભંગને દિન–૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પૂર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર કાયદેસરની રદની નોંધણી કરવાની રદબાતલ કરી શકશે અને બાનાખતનાં કરારને રદ કરવા માટે થતો તમામ ખર્ચ આ કરારનાં વેચાણ લેનારે ચુકવવાનો રહેશે.

વધુમાં વેચાણ આપનાર ધ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ

કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર ધ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસીક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૫% (પંદર) રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની અવેજની રકમો બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન–૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

૫. મજકુર યુનીટનાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી જેવી કે એક કે વધુ લીફટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પેસીફીકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં **એનેક્ષર–ડી** માં જણાવ્યા મુજબની છે.

૬. મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ તારીખ ૩૧/૩/૨૦૨૩ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેનાં એજન્ટની નિયંત્રણની બહારનાં સંજોગો સીવાયનાં કારણે મજકુર યુનીટનો કબજો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે, તો વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનાં વેચાણથી પ્રાપ્ત કરેલ વેચાણ અવેજની રકમો તેમને જે તે તારીખે મળેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા–૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબનાં વ્યાજ સહીત તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

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

- જો કોઈ યુધ્ધ, સમાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી આફતોને કારણે,
- કેન્દ્ર, રાજય કે સ્થાનીક સરકાર ધ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામુ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

૭.૧ કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી

વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકત અંગેની આ બાનાખતનાં કરારમાં નકકી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેર તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર ધ્વારા અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતાં પત્રથી માસ–ર (બે) સુધીમાં વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર ધ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે–તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાહેંધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ સારુનાં માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની તથા મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની નકકી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી દિન–૭ માં સુધીમાં વેચાણ લેનારને લેખીત જાણ કરી આપી શકશે.

૭.ર મજકુર યુનીટનાં કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી માસ–ર (બે) સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

૭.૩ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા–૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાહેંધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરુરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સ્વીકારતા સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો સ્વીકારવામાં કસુર કરે તો પણ વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહીત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૭.૪ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેનાં બિલ્ડીંગનાં બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે સૌ પ્રથમ તેવી કહેવાતી ક્ષતિની ચકાસણી યોજનાનાં આર્કીટેક અને સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર પાસે કરાવવાની રહેશે અને ચકાસણી કરતાં ક્ષતિ હોવાની રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો, જયાં સુધી શકય હશે ત્યાં સુધી તેવી તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારનાં સંજોગોને કારણે, કુદરતી આફતનાં કારણે, કારીગરીની ખામીનાં કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેનાં કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભૂલનાં કારણો 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 યુનીટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક/વાણીજયના હેતુ માટે કરવાનો રહેશે અને મજકુર બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં બતાવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારુ જ કરવાનો રહેશે.

૯. મજકુર યોજનાનાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારુ વેચાણ આપનાર જે એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની સ્થાપના કરે તેમાં વેચાણ લેનાર સભ્ય થવુ ફરજીયાત રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી **'મજકુર સોસાયટી'** તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારુ જરુરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોની હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ લેનારાઓને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન–૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી–સીકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારુની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે તેમાં વેચાણ લેનારે પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે અને મજકુર સોસાયટીનાં જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર,

સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધીકત કચેરી ધ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબનાં સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર કોઈ વાંધો કે તકરાર લઈ શકશે નહિ.

૧૦. વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઈ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની માસ–૨ (બે) ની લેખીત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ જમીનનાં હકકો મુજબ જે કોઈપણ વરાડે પડતાં ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રુપાંતર કર, માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જિસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં સમારકામ, સુધારા–વધારાનાં ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરુરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી સોસાયટી ધ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ રુપે રુા............../– અંકે રુપીયા .... પુરા વેચાણ આપનારને ચુકવવાનાં રહેશે. વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબનાં ખર્ચ કરવાનાં રહેશે.

૧૧. આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે વેચાણ લેનારને અન્ય જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થતો હશે તેવા તમામ ખર્ચની રકમો મજકુર યુનીટનો કબજો સ્વીકારતાં સમયે વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૨. આ કરારનાં વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ વેચાણ આપનાર સોસાયટી/મેન્ટેનન્સ કંપની/ એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરુરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતાં અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરુરીયાત

ઉપસ્થીત થાય તો તે અંગેની જરુરી ફી તથા જે–તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચે તથા ચાર્જીસ મજકુર યુનીટનાં ધોરણે વરાડે પડતી રકમ રુ................/– અંકે રુપીયા .... પુરા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

૧૩. મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનાં 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 જરુરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીનાં નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફીની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકાવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

૧૪. **વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાહેંધરી**

૧૪.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારનાં **મજકુર બેંકનાં બોજા સીવાયનાં** મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

૧૪.૨ મજકુર યોજનાનાં વિકાસ સારુ જે–તે સક્ષમ કચેરી/અધીકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ મંજુરીઓ/હુકમો/ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે વેચાણ આપનાર મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૪.૩ મજકુર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઈ હોય તો) અવરોધ સીવાય મજકુર જમીન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.

૧૪.૪ મજકુર જમીનનાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉનાં અદાલતી મુકદમા (જો કોઈ હોય તો) સીવાય કોઈપણ મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૪.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે

મુજબની જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે પણ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવવાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપનાર મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ કાયદા, જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનુ પાલન કરવા બંધાયેલા છે.

૧૪.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સારુ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મીલકતનાં રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૪.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબનાં મજકુર યોજના કે તેનાં કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનીટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતનાં કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૪.૮ મજકુર યુનીટનું વેચાણ લેનારને તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધીત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાહેંધરી આપે છે.

૧૪.૯ મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહીતનાં હિસાબો સહીત તથા મજકુર યોજનાનાં તમામ બંધારણ સહીત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૪.૧૦ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બેમાંથી જે પ્રથમ થાય, ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાનાં સંદર્ભમાં મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ પ્રિમીયમ, દંડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૪.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનીક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર ધ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

૧૫. **વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેમના કુટુબના સભ્યો તથા મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાહેંધરી આપે છે કે,**

૧૫.૧ વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાનાં ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટોને તેમજ મજકુર યોજનાનાં અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબનાં કોઈપણ જાતનાં સુધારાવધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાનાં નથી તેમજ કાયદેસરનાં જે કોઈપણ સુધારાવધારા મજકુર યુનીટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમત અધિકારીની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાનાં છે અને રહેશે.

૧૫.૨ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ આંતરીક કે બાહય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પકતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરનાં અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયા, દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનીટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા–લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ મુજબનું કત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૫.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં આંતરીક અને બાહ્યભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર મજકુર યુનીટમાં કરવામાં આવેલ નળ–ગટર–પાણીનાં જોડાણો કે વિજળીનાં જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનીક સક્ષમ અધીકારીની લેખીત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા–કરાવવાનાં નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આ મુજબનું કત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેનાં પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે

૧૫.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર **"સેપલ એલીગન્ટ–૫"** જ રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં.

૧૫.૫ મજકુર યોજનાનાં વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવા કોઈપણ જાતનું કત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા–કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કત્ય વેચાણ લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવશે તેવા વધારાનાં ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૫.૬ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાનાં યુનીટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૫.૭ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સૂચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન–૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સ્થાનીક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસીક માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૫.૮ મજકુર યુનીટનાં સ્થાનીક અધીકત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૫.૯ જયાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ધ્વારા અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતનાં કરારનાં લાભ અને પરિબળ સહીત મજકુર યુનીટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન, તબદીલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૫.૧૦ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારુ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતીનિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતીનિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારાવધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનું પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતનાં કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજય સરકાર કે સ્થાનીક હુકમત ધ્વારા જો

કોઈ નિયમો, કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતાં હોય તેમાં સુધારોવધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવાવાની છે અને રહેશે.

૧૫.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારનાં વેચાણ આપનારને તથા તેનાં સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર યુનીટની પરિસ્થીતીની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનીટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૬. મજકુર યોજનમાં મુકવામાં આવેલ કોઈને સ્વતંત્રરીતે એલોટ કરવામાં આવેલ નથી, પરંતુ તમામ પાર્કિંગ તમામ યુનીટ ધારકો માટે કોમન રહેશે.

૧૭. વેચાણ આપનારને મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાનાં કોમન માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારને સ્થાનીક નેશનલાઈઝ બેંકમાં ખાતુ ખોલવાવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબનાં ખર્ચ સારુ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૮. આ બાનાખતનાં કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનીટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહીં તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સીવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જયાં સુધી વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજનાનાં ખુલ્લા ભાગો, કોમન ધાબા, પાર્કિંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૯. આ બાનાખતનાં કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થીત કરી શકશે નહીં અને જો તેવું વેચાણ આપનાર ધ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારનાં આ બાનાખતનાં કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહીં.

૨૦. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશીષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારનાં પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહાર સારુ બંધારણ ઉપસ્થીત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખીક કે લેખીત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

૨૧. આ બાનાખતનાં કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી સુધારોવધારો કરી શકાશે.

૨૨. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનીટનાં વેચાણ લેનાર તેમજ તેનાં વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતનાં માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજુર રાખે છે.

૨૩. જો આ બાનાખતનાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારમાં 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 તેનાં 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.

૨૪. આ લેખની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નીયમો અને વીનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલ પાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ, તે આ લેખના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા તે નીયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરુપ હોવ જરુરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ લેખની બાકીની જોગવાઇઓ આ લેખના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે

માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૫. વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટનાં વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યુનીટનાં કાર્પેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાનાં કોમન એરીયામાં વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબનાં વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

૨૬. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર યુનીટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારુ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરુરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવાનાં રહેશે.

૨૭. આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે/સ્થળે કરેલ છે અને આ બાનાખતનાં કરારમાં વેચાણ આપનાર વતી તેનાં અધીકત વ્યકિતશ્રી સિધ્ધાર્થ ડી. રાઠોડ એ સહી મતા કરેલ છે અને મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર નોંધણી અર્થે સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાં કરાવા રજુ કરેલ છે.

૨૮. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરારને આધીન આ બાનાખતનાં પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ પત્રવ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોનાં નીચે જણાવ્યા મુજબનાં સરનારે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ ઈમેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણપત્ર મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર :

નામ : SWETALEE DEVELOPERS PVT. LTD.

સરનામુઃ ૨૧૫/૨૧૬, ધી ગ્રાન્ડ મોનાર્ચ, સીમા હોલ પાસે, આનંદનગર રોડ, સેટેલાઈટ, અમદાવાદ

ઈમેઈલઃ

વેચાણ લેનારઃ

નામ :

સરનામુઃ

ઈમેઈલઃ

આ બાનાખતનો કરાર કર્યો તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબનાં

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 ધ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબનાં પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૯ જો આ બાનાખતનાં લેખમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા લાવવાનું રહેશે.

૩૦. કરાર રદ કરવા બાબત

આ કરાર ની કોઇપણ જોગવાઇ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો અને વિનનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા પાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ આ કરાર ની હેતુ સાથે સુસંગત હોય તેટલા પુરતી અને અધિનિયમો અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરુપ હોવી જરુરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરાર ની બાકી ની જોગવાઇઓ આ કરાર ના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૩૧. મજકુર મીલકતનાં આ બાનાખતનાં કરાર તેમજ તબદીલીનાં દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવ્યા મુજબનાં અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે અંગે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફીનો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૩૨. જો આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા લાવવાનું રહેશે.

૩૩. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદ્‌ભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતનાં કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીનાં અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર ગાંધીનગર હોવાનું ગણાશે.

પરિશીષ્ટ–૧

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે કોટેશ્વર ગામની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર–૧૯૭ (રી–સર્વે અગાઉના બ્લોક/સરવે નંબર–૧૨૭/૨) ની ૨૩૨૭ સમચોરસમીટર જમીનનો ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ–૪૭ (મોટેરા–કોટેશ્વર)માં થવાથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૪૭/૨ ની ૧૩૯૭ સમચોરસમીટર મલ્ટી પરપઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનના ખુંટ ચારની વિગતઃ–

પુર્વે :– ગાર્ડન માટેનો રીઝર્વ પ્લોટ

પચ્છીમે :– સર્વે નંબર–૧૨૭/૧

ઉત્તરે :– ૨૪ મીટર રોડ

દક્ષિણે :– સર્વે નંબર–૧૩૭

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી જમીન.

પરિશીષ્ટ–૨

એ સઘળી બાંધકામ સહીતની મીલકત કે ભાગ કે જે, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે કોટેશ્વર ગામની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર–૧૯૭ (રી–સર્વે અગાઉના બ્લોક/સરવે નંબર–૧૨૭/૨) ની ૨૩૨૭ સમચોરસમીટર જમીનનો ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ–૪૭ (મોટેરા–કોટેશ્વર)માં થવાથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૪૭/૨ ની ૧૩૯૭ સમચોરસમીટર મલ્ટી પરપઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ "સેપલ એલીગન્ટ–૫" એ નામની સ્કીમના મંજુર થયેલ સઘળા બાંધકામો પૈકી ....માળ પર આવેલ યુનીટ નંબર–..................ની .... ચોરસફુટ યાને કે .... ચોરસમીટરનાં કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... સમચોરસમીટર બાલ્કની/વોશ એરીયા સહીતની મીલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની ૧૩૯૭ સમચોરસમીટર જમીન

પૈકીની ....સમચોરસમીટર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન તથા સદરહુ ''સેપલ એલીગન્ટ–પ '' સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત.

યુનીટ નંબર–...............ના ખુંટ ચારની વિગતઃ–

પૂર્વે :–

પચ્છીમે :–

ઉત્તરેઃ–

દક્ષિણે :–

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી મીલકત.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે. જે બંને પક્ષકારો તથા તેમનાં હાલના તથા વખતો વખતના ડાયરેકટર, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ માહે માર્ચ સને ૨૦૨૩ ના દિને :–

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ.

વેચાણ આપનાર :–

———————————— ————————

————————