બાનાખતનો કરાર
(કબજા સિવાય)

આ વેચાણનો દસ્તાવેજ લખી આપનાર (એક તરફવાળા) :

શ્રી લક્ષ્મીનારાયણ બિલ્ડકોનના ભાગીદાર વહીવટ કર્તા (પાનકાર્ડ નં.**ADYFS7915H**) નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજી. ઓફીસ ૨૧૬,બીજો માળ, પ્લેટીનીયમ પ્લાઝા સરદારની પ્રતિમા પાસે, સ્ટેશન રોડ, નડીઆદ, તા.નડીઆદ, જી.ખેડા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટી ભાગીદાર

(૧) ભરતભાઈ લાલજીભાઈ પ્રજાપતિ ઉ.વ.આ. : ૪૩, ધંધો : વેપાર
(પાનકાર્ડ નં.**BDQPP5460H**)
રહે. ૮, નીલકંઠ સોસાયટી, જુના ડુમરાલ રોડ, વૈશાલી સિનેમા પાસે, નડીઆદ

(૨) ઈશાન રાજેન્દ્રકુમાર પટેલ ઉ.વ.આ. : ૨૯, ધંધો : વેપાર
(પાનકાર્ડ નં.**AWTPP7450J**)
રહે.૫, કર્મવીલા, સંતરામ દેરી રોડ, નડીઆદ, તા.નડીઆદ, જી.ખેડા.

(જેમને હવે પછી આ એલોટમેન્ટના આ બાનાખત કરારમાં ''અમો'', ''એક તરફવાળા અથવા'' ''વેચાણ આપનાર'' યાને કે ''પ્રોમોટર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનાં હાલના તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો પોતે જોતે તથા તેના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ વેચાણનો દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર (બીજી તરફવાળા) :

(૧) વેચાણ લેનાર

જેમનો પાનકાર્ડ નંબર

ઉંમર : પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી/વેપાર/ઘરકામ

રહે.

(જેમને હવે પછી આ એલોમેન્ટના આ બાનાખતના કરારમાં ''તમો'' ''બીજી તરફવાળા'' અથવા ''વેચાણ લેનાર'' યાને કે ''એલોટી'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર બીજી તરફવાળા એલોટીનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની,એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો તમામ રીતે સમાવેશ થાય છે.)

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ખેડા અને સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકે નડીઆદના મોજે ગામ નડીઆદ કાકરખાડપાર્ટી તા. નડીઆદ, જી.ખેડાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૭૧૨/૧+૭૧૨/૨, જેનું કુલ ક્ષે.૧૩૪૫૬ ચો.મી., સીટી સર્વે નં. એન.એ. ૭૧૨/૧, ૭૧૨/૨, વાળી રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીન ઉપર આવેલ **"સંકલ્પ રેસીડેન્સી"** કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં ''મજકુર જમીન'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન એક તરફવાળા વેચાણ આપનારની વેચાણ હક્કની રૂઈએ પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણ માલીકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે કે જે સરકારી રેવન્યુ સહિત તમામ રેકર્ડમાં વેચાણ આપનારના નામે ચાલે છે.

(બી) મજકુર રેવન્યુ સર્વે નં.૭૧૨/૧+૭૧૨/૨, જેનું કુલ ક્ષે.૧૩૪૫૬ ચો.મી.,સીટી સર્વે નં. એન.એ. ૭૧૨/૧, ૭૧૨/૨, વાળી રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલી જમીન બીનખેતીની મંજુરી અર્થે જીલ્લા કલેકટરશ્રી ખેડાને અજરી કરતા જીલ્લા કલેકટરની કચેરી, જીલ્લા સેવા સદન, ડભાણ રોડ, નડીઆદના રોજના હુકમ નં. જમન નં. ૧/એન.એ./એસ.આર.નં./૧૨૧/ ૧૬-૧૭/વશી/૧૩૧૭ થી ૧૩૨૩/૧૭ તા.૧૦/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજની મેળવેલી છે.

(સી) મજકુર જમીન અગાઉનાં માલીકો સુમિત્રાબેન અરવિંદભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી તા.૦૬/ ૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ અનુક્રમ દસ્તાવેજ નં.૫૨૧૨ થી અમો વેચાણ આપનારનાઓએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી તરફેણમાં કરાવી લઈ તે અલગ અલગ વેચાણ દસ્તાવેજથી નોધવામાં આવેલ તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર નામની માલીકી કબજેદાર બનેલ છે.

(ડી) મજકુર જમીન ઉપર એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે **"સંકલ્પ રેસીડેન્સી"** નામની રહેણાંક હેતુની યોજના મુકેલ છે. અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે સદરહું જમીન માં રહેણાંકના મકાનના જરૂરી નકશાઓ વિગેરે તૈયાર કરીને વિકાસ માટે પરવાનગી નડીઆદ શહેરી વિકાસ સંત્તામંડળ દ્વારા તેમના કેસ નં.૧૩૧૦૦૧૭, રજાચિઠ્ઠી નં.એન.એ.ડી.એ/૦૮-૦૫-૨૦૨૦/૧૩૧૦૦૧૭/૦૧/૦૦૦૩૫૪, તા. ૨૦/૦૬/૨૦૨૦ ના

રોજ રહેણાંક હેતું સારૂ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે. (જેને હવે પછી '' મંજુર થયેલ પ્લાન'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) (જેને હવે પછી'' વિકાસ માટેની પરવાનગી'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. (જેને હવે પછી ''રજાચિઢ્ઢી'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) આ બાનાખતના કરાર સારું જરૂરી લે-આઉટ પ્લાન અને રજા ચિઢ્ઢીની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી બીડેલ છે.

(ઈ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ થયેલી પ્લાનની રૂઈએ એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં રહેણાંકના ૯૫ યુનીટનું બાંધકામ કરવાનાં છે.

(એફ) આ રીતે મજકુર જમીન એક તરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો, મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષંગીક વેચાણ વજેની રકમો સ્વીકારવાનો એક તરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(જી) બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખવાની EåAk nkuE, yuf íkhVðk¤k ðu[ký ykÃkLkkhLkku MktÃkfo fhu÷ Au. બીજી તફરવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચા વિચારણાના અનુસંધાને એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાના મકાન નં...................... ની .... ચો.મી. ના કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી... બાલ્કની/વોશ એરીયા સહિતની મિલ્કત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''મજકુર યુનીટ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. ના હક્કો સહિત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝના ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહીતની મિલ્કત બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારને આ

વેચાણ બાનાખતથી આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

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

મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે ‘‘મજકુર મિલ્કત’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.

મજકુર યુનીટની આતંરિક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, ઓપન માર્જીન એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી. પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કારપેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એચ) બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીથી રૂઈએ આ કરારના એક

íkhVðk¤k ðu[ký ykÃkLkkhu {sfwh ÞkusLkkLke MktÃkwýo {krníke

રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે એક તરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેક્ટ .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડસ, રેવન્યુ રેકર્ડ, પરવાનગીઓ, મંજુરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

(આઈ) મજકુર યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પૂર્ણ થયેથી એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે નડીઆદ નગરપાલિકા અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને વેચાણ લેનારની સંમતિથી મજકુર મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(જે) અને તે રીતે એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એક્ટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતાં એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી નંબર........................... ના રોજનો છે. જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી સામેલ છે.

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

(એલ) એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મિલ્કતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાન મજકુર મિલ્કત એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજી તફરવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂા............................./- અંકે રૂા................................... પુરામાં વેચાણ આપવાનું વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો :-

(૧) મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા જુદા બીલ્ડીંગ પૈકી મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના રહેણાંક મકાનમાં યુનિટ-૯૫ યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મિલ્કત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો મજકુર મિલ્કત સહિતના બાંધકામોનમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખિત સંમતિથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ પૈકી મકાન નં............... .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા સહિતની મિલ્કત તેમજ મજકુર જમીન તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમ એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હક્કોની કિંમત મળી કુલ રૂા........................../- અંકે રૂા...................................... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧-બી) મજકુર મિલ્કતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ ૧૦ % રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતમાં કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ૩૦ % (ત્રીસ) રકમ આજદીન સુધીમાં બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એક તફરવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે. અને તે મુજબની રકમો એક તરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે જે એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવામાં રહેશે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ	શાખા

(૧-સી) મજકુર મિલ્કતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એક તરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૪૫ % કુલ વેચાણ અવેજનાં પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ મજકુર બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે

૭૦ % કુલ વેચાણ અવેજનાં સીત્તેર ટકા જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી જમીન લેવલ સુધીનાં સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનું બાંધકામ તેમજ પોડીયમનું બાંધકામ પાર્કીંગ થાય તે મુજબનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે

૭૫ % કુલ વેચાણ અવેજનાં પંચોત્તેર ટકા જેટલી રકમ સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ, લોબી,

વિગેરે તમામ માળ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે

૮૦ % કુલ વેચાણ અવેજનાં એંસી ટકા જેટલી રકમ દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી, દરવાજાનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.

૮૫ % કુલ વેચાણ અવેજનાં પંચ્યાસી ટકા જેટલી રકમ પ્લમ્બીંગ તથા બાહ્ય દિવાલો, એલીવેશન વોટરપ્રફીંગ, સહીતનાં ધાબાનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે

૯૫ % કુલ વેચાણ અવેજનાં પંચાણું ટકા જેટલી રકમ લીફ્ટ પાણીનો પંપ, વિજળી ફીટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો લોબો, ગેટ, વિગેરે તમામ કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે

૧૦૦ % કુલ વેચાણ અવેજની બાકીની રકમો બી.યું પરમીશન અવેથી ચુકવી આપવાનાં રહેશે.

અથવા

(૧-સી) મજકુર મિલ્કતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એક તરફવાળા વેચાણ આપનારને એક સરખાં કુલ .... માસિક હપ્તે ચુકવી આપવાના રહેશે.

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

(૧-ઈ) મજકુર મિલ્કતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને મહિતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧-એફ) મજકુર યુનિટ કારપેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કારપેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩ % (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તે તેની જાણ વેચાણ લેનારે કરવાની રહેશે અને બન્ને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેર માપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનિટના નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતાં ૧૨ % (બાર ટકા) ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે. તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

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

(૨-૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા મજકુર યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મિલ્કત 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 એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતિ આપે છે.

(૨-૨) સમય મર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. મજકુર યોજનાને

પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તમે વેચાણ લેનારને કરારના વેચાણ આપનારને બાંધકામ સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧ (સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે. તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)

(૩) એફ.એસ.આઈ :-

સદરહું સ્કીમ અંગે એક તરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ૧૬૮૩૫.૯૮ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૨૫૨૫૩.૯૭ ચો.મી.ના એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૫૧૦૦.૮૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. જાહેર કરેલ છે અને તે રીતે એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર કર્યું છે સદરહું સ્કીમમાં એક તરફવાળાએ, સદરહું સ્કીમની જમીન પર તેમણે મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને એક તરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાના છે. અને સદરહું સ્કીમના યુનિટોનું વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ ભવિષ્યમાં રેરા કાયદાના કલોઝ-૧૪ (૨) મુજબ ૨/૩ સભ્યોની બહુમતિ મેળવી કરવાનો છે તેમજ પાસ થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ બ્લોકો પૈકી જે બ્લોકની બી.યુ. પરમીશન મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારે તે બ્લોક અંગેની વધારાની એફ.એસ.આઈ. અને કોમન ટેરેસના હક્કો સર્વિસ સોસાયટી/એસોસિએશન ઓફ એલોટીના રહેશે જે હકીકત એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખે છે એવી સમજના આધારે સદર મિલ્કત ખરીદવા બીજી તરફવાળા સંમંત થયા છે.

(૪.૧) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૨ % (બાર ટકા) **(SBI MCLR+2%)** મુજબ વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક ૧૨ % (બાર ટકા) **(SBI MCLR+2%)** મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

(૪.૨) વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા - ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી

વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મિલ્કતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાનું ગણાશે.

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

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ ટકા) **(SBI MCLR+2%)** રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

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

(૬) મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને અંદાજે તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૪ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો ત્રીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે

આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર યુનિટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પૂર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનિટનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલ ધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે કેન્દ્ર રાજય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે, મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.

વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટના વેચાણ અવેજની તમામ રકમો ચુકવી આપે અને મજકુર યુનિટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવે ત્યારબાદ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં કબજો મેળવી લેવા અંગેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મિલ્કત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે અને વેચાણ લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી વેચાણ આપનારે મજકુર મિલ્કતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં તૈયાર હોય તેવા સમયે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. તેમજ ત્યારથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારુંના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

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

(૭.૩) મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફક્ત સ્ટ્રકચર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ

અગર ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

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

(૭.૫) મજકુર યુનિટના વેચાણ લેનાર આ કરારથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી મજકુર યુનિટના વપરાશ ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યુનિટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કીચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી ચકલા, વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્કુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફટનો યોગ્ય ઉપયોગ ઉંમરના અને જાણકાર વ્યકિત સિવાયનાઓના અણઆવડતભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સંભવ છે. જેથી વેચાણ લેનારે આવી મૂળભૂત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે.

(૮) મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે.

(૯) મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના

યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારું વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ લેનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી **"સંકલ્પ રેસીડેન્સી"** તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારુ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા

સારુંની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટા નિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૧૦) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૧) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારું મજકુર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/ એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા નિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટડ એકાઉન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે-તે કચેરીમાં ચુકવવાના ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહીં.

(૧૨) સહિયારી મિલ્કતો તથા સગવડતાઓ બાબત :-

સદરહું સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલ્કતો તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજી તરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી. સદરહું મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ યુનિટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલ્કતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજી તફરવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ સંયુક્ત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે તથા અન્ય તમામ યુનિટ હોલ્ડરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજી તરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હક્કો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા પાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડા પેટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) વેચાણ આપનારની ખાત્રી અને બાંહેધરી

૧૩.૧ આ કરારના વેચાણ આપનાર મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના 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 હક્ક અને અધિકાર છે.

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

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

૧૩.૪ મજકુર જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.

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

૧૩.૬ મજકુર મિલ્કતનો આ બાનાખત કરવા સારું વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને મજકુર મિલ્કતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

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

૧૩.૮ મજકુર યુનિટનું વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૩.૯ મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમ એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગિક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડીપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવના સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે.

૧૩.૧૦ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન, મહેસુલ, વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૩.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામુ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને

આપવામાં આવેલ ની અગર મળેલ નથી.

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

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

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

૧૪.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના આંતરિક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગ રોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતિ

વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હંરહંમેશ માટે માત્ર **"સંકલ્પ રેસીડેન્સી"** રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહી.

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

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

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

૧૪.૮ મજકુર યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વિમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯ જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરીબળ સહિત મજકુર યુનિટને વેચાણ, ભાડા પટ્ટે, એસાઈન તબદીલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે

સોંપી શકશે નહી.

૧૪.૧૦ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારું વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતી-નિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતિનિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા-વધારા- ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતો વખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા 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 યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

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

(૧૫) વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીના સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે વેચાણ આપનારે સ્થાનિક યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારું જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

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

ગણાશે.

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

(૧૮) આ બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કચેરીમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુર કરીને દિન-૩૦ માં સહીમતા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળ્યેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનારની સૂચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવુ કૃત્ય સુધારવા સારું વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦ % રકમ **(SBI MCLR+2%)** ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

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

(૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી સુધારો

વધારો કરી શકાશે.

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

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

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

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

(૨૫) આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બન્ને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર નડીઆદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે

અગર તેના અધિકૃત વ્યકિતએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારને અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

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

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

આ વેચાણનો દસ્તાવેજ લખી આપનાર (એક તરફવાળા) :

શ્રી લક્ષ્મીનારાયણ બિલ્ડકોનના ભાગીદાર વહીવટ કર્તા (પાનકાર્ડ નં.**ADYFS7915H**)

(૧) ભરતભાઈ લાલજીભાઈ પ્રજાપતિ ઉ.વ.આ. : ૪૩, ધંધો : વેપાર
(પાનકાર્ડ નં.**BDQPP5460H**)
રહે. ૮, નીલકંઠ સોસાયટી, જુના ડુમરાલ રોડ, વૈશાલી સિનેમા પાસે, નડીઆદ

(૨) ઈશાન રાજેન્દ્રકુમાર પટેલ ઉ.વ.આ. : ૨૯, ધંધો : વેપાર
(પાનકાર્ડ નં.**AWTPP7450J**)
રહે.૫, કર્મવીલા, સંતરામ દેરી રોડ, નડીઆદ, તા.નડીઆદ, જી.ખેડા.

જોગ વેચાણનો દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર (બીજી તરફવાળા) :

(૧) વેચાણ લેનાર

નામ :

સરનામું

ઈ-મેઈલ :

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખ થી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર અગર

વેચાણ લેનારની પત્ર વ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખિત જાણ કે પક્ષકારને કરવાની રહેશે. અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યહારની અંતિમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો મજકુર મિલ્કત એક થી વધુ વ્યકિત દ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યકિતનું નામ હોય તે વ્યકિતના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૨૯) મજકુર મિલ્કતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફીનો તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૩૦) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈ પણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંને પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટા ઘોટાથી કરવાનું રહેશે. તેમ છતા જો નિરાકરણ ન આવે જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગયુલેશન એકટ તથા નિયમોને અધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરેટી અગર એપલેટ ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા લખવાનું રહેશે.

(૩૧) આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગું હોવાનું ગણાંશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ-૧ મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

મોજે ગામ	રેવન્યુ સર્વે નંબર	ક્ષેત્રફળ
નડીઆદ કાકરખાડપાર્ટી	૭૧૨/૧+૭૧૨/૨	૧૩૪૫૬

જેનો સીટી સર્વે નં.એન.એ. ૭૧૨/૧-૭૧૨/૨

વાળી ખેતી સિવાયના ઉપયોગની એન.એ.પરવાનગી વાળી રહેણાંકના ઉપયોગવાળી ખુલ્લી જમીન

તથા તેનાં ખુંટ ચારની વિગત :

પૂર્વે : કમલેશભાઈ રાવજીભાઈ પટેલની જમીન આવેલ છે. (રે.સર્વે નં. ૭૧૧)

પશ્ચિમે : ટી.પી. નો રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે : ખ્રિસ્ત્રી સમાજનું પાસ્ટલ સેન્ટર આવેલ છે. (રે.સર્વે નં. ૭૧૩)

દક્ષિણે : જે.આર.પટેલની જમીન આવેલ છે. તથા નડીઆદ સેફ વાળાની જમીન આવેલ છે. (રે.સર્વે નં. ૭૦૦,૭૧૨/૩)

પરિશિષ્ટ-૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

સદર **"સંકલ્પ રેસીડેન્સી"** નામની યોજનામાં આકર્ષક મેઈન ગેટ અને સીકયુરીટી કેબીન સાથે, લીફટ, અંડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવર હેઠ પાણીની ટાંકી, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ૨૪ કલાક પાણી વિગેરે સુવિધાઓનો કોમન ઉપયોગ કરવાના હક્કો સહીતની મિલ્કત.

પરિશિષ્ટ-૩

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ખેડા અને સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકે નડીઆદના મોજે ગામ નડીઆદ કાકરખાડપાર્ટી તા. નડીઆદ, જી.ખેડાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૭૧૨/૧+૭૧૨/૨, જેનું કુલ ક્ષે.૧૩૪૫૬ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીન આ જમીનમાં આવેલ **"સંકલ્પ રેસીડેન્સી"** નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મિલ્કત તથા મજકુર રહેણાંક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલ હક્કો સહીતની મિલ્કતના ખુંટ ચારની વિગત :-

બ્લોક નંબર :

મકાન નંબર :

માળ :

જમીનનો વ.વ. હિસ્સો :

કારપેટ ક્ષેત્રફળ :

બાલ્કની/વોશ એરીયા :

કુલ ક્ષેત્રફળ :

:: ખુંટ ચારની વિગત ::

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મિલ્કત

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફલોર પ્લાનની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લે આઉટ પ્લાન અને રજા ચિઠ્ઠીની નકલ અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

સ્પેશસીફીકેશન

ફલોરીંગ	:	વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
દરવાજા અને બારી	:	ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર વુડન ફ્રેમ સાથે, તથા અન્ય ફલશ ડોરમાં બારીઓ એલ્યુમીનીયમ સેકશન
પ્લાસ્ટર	:	બહારની તરફ ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર, એકેલીક કલર સાથે તથા અંદરની તરફ ફીનીશ પ્લાસ્ટર
કીચન	:	મીરર પોલીશ ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ
ટોઈલેટ અને પ્લમ્બીંગ	:	સારી કંપનીનું પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ
ઈલેકટ્રીફીકેશન	:	સારી કંપનીની એસેસરીઝ તેમજ કોપર વાયરીંગ સાથે

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજ તા............ માહે .... સને .... ના રોજ શહેર નડીઆદ મધ્યે

અત્રે....................................મતુ અત્રે....................................... શાખ

એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર

....

શ્રી લક્ષ્મીનારાયણ બિલ્ડકોનના ભાગીદાર વહીવટ કર્તા

ભરતભાઈ લાલજીભાઈ પ્રજાપતિ

ઈશાન રાજેન્દ્રકુમાર પટેલ

....