<u>ફ્લેટનો કબજા વગરનો બાના કરારલેખ</u>

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા પાલનપુર, તા.પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમના બીનખેતી રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/૧)ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ વાળી બીનખેતી જમીન ઉપર બનાવેલ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામની સ્કીમમાં આવેલ પ્લોટ નંબર ૩૦ માં બનાવેલ રહેણાંક હેતુના ફ્લેટ નંબર ..... વાળી મિલ્કતના વેચાણનો બાના કરારલેખ :

<u>અમો લખી આપનાર /પ્રથમ પક્ષકાર</u>

પટેલ લક્ષ્મીચંદભાઈ મગનભાઈ હાજીપુરા, ઉ.વ.આ.૭૨
(પ્રોપરાઈટરશ્રી, આદિત્ય બીલ્ડસેપ)
ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી,
રહેવાસી : મુ.રામપુરા, પો.સદરપુર,
તા.પાલનપુર, જી.બ.કાં.
આધાર નંબર PANo.AJBPP 8754 G

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો/અમો લખી આપનાર/અમો વેચાણ આપનાર/ વેચનાર/પ્રથમ પક્ષકાર/પ્રમોટર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ લખી આપનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એકઝીકયુટરો-વકીલો-સકશેનર્સ-એડમીનીસ્ટેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

<u>તમો લખી લેનાર /બીજા પક્ષકાર :</u>

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

આથી અમો લખી આપનાર તે તમો લખી લેનારને બંધાઈને લખી આપીએ છીએકે,

મોજે-કસ્બા પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠાના રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/૧)ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારએ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામથી રેસીડેન્સીયલ સ્કીમ બનાવેલ છે. જે સ્કીમ પૈકીની પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ વિગત-વર્ણન-માપ અને ચતુરસીમાવાળી મિલ્કત અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને આ નીચે બતાવેલ શરતોએ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા-પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/ ૧)ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ ખેતીની જમીન અમો પટેલ લક્ષ્મીચંદભાઈ મગનભાઈ હાજીપુરાએ તેના માલિકશ્રી પટેલ માનજીભાઈ નાગરભાઈ કુગશીયા વિગેરે પાસેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૨૭૬૦, તા.૧૧-૪-૨૦૧૮ થી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૫૨૯૯, તા.૧૧-૪-૨૦૧૮) તે પછી અમોએ સદર ખેતીની જમીન મહે.કલેકટર સાહેબશ્રી, બનાસકાંઠા, પાલનપુરના હુકમ નંબર સીબી/એન./બનાસકાંઠા/પાલનપુર/ ૧૩૫૫/૯૯૮૭૬૨/૨૦૧૯, તા.૨૦-૧-૨૦૧૯ થી બહુહેતુક માટે બીનખેતી કરાવેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૫૭૯૩, તા.૭-૨-૨૦૧૯ "બીનખેતી") અને તે સાથે સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં

પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટોનો લે-આઉટ પ્લાન ચીફ એકઝીકયુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ઓર્ડર નંબર પાડા/૧૬-૧૨-૨૦૧૯/૧૩૧૭૬૪૭/૦૧/૦૦૨૨૬, તા.૨-૧-૨૦૨૦ થી મંજુર કરાવેલ છે અને તે સાથે રો-હાઉસના બાંધકામ પ્લાન પણ મંજુર કરી આપેલ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ માં રો-હાઉસ ટાઈપના રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવાનુ આયોજન કરેલ છે, જયારે પ્લોટ નંબર ૩૦, ચો.મી.૧૧૨૨-૭૯ તથા પ્લોટ નંબર ૩૧, ચો.મી.૧૦૪૭-૯૪ ની જમીનમાં રહેણાંક હેતુના ફલેટો બનાવવા હેતુથી પાલનપુર નગરપાલિકાના ચીફ એકઝીકયુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ઓર્ડર નંબર પાડા/૨૮-૧-૨૦૨૦/૧૩૭૭૨૩૭/૦૧/૦૦૩૭૧, તા.૨૮-૧-૨૦૨૦ થી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે ઉપરોકત લે-આઉટ/બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુના રો-હાઉસ ટાઈપના મકાનો, તથા પ્લોટ નંબર ૩૦ તથા ૩૧ માં ફલેટ એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ બીનખેતી જમીન" શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે) જે બીનખેતી જમીનની ચતુરસીમામાં : ઉત્તર તરફ : ૯.૦૦ મી. રસ્તો લાગે છે, દક્ષિણ તરફ : રે સ નં ૩૨૪૪ લાગુ આવેલ છે. પૂર્વ તરફ : રે.સ.નં.૧૩૫૬ તથા ૩૨૪૪ લાગુ આવેલ છે. પશ્ચિમ તરફ : રે.સ.નં.૧૩૫૨, ૧૩૫૩, ૧૩૫૪ લાગે છે.

પ્લોટ નંબર ૩૦ તથા ૩૧ માં બનાવવામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ તથા દુકાનો, જયારે ફર્સ્ટ, સેકન્ડ, થર્ડ, ફોર્થ, ફીફથ અને સીકસથ ફલોર સુધી રહેણાંક હેતુના ફલેટો બનાવવાનુ આયોજન કરેલ છે. જે સ્કીમમાં બન્ને બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ તથા એક બ્લોકમાં દરેક ફલોર ઉપર કુલ છ ફલેટ આમ બે બ્લોકમાં સાત માળમાં કુલ ૮૪ ફલેટો તથા બન્ને બ્લોકમાં સ્ટેર કેબીન, સીડી, લીફટ, પાર્કીંગ વિગેરે બનાવવામાં આવનાર છે. જે સમગ્ર સ્કીમને "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર, સદર પ્રોજેકટની જમીન પર બાંધકામ કરવાનો હકક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ ખાતે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર PG/GJ/BANASKANTHA/PALANPUR/ others/ , તા છે.

સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"નામની રહેણાંક હેતુની યોજનાને હવે પછી આ કરાર/દસ્તાવેજમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ઉપરોકત યોજનાની જમીન પર ઉપરોકત વિગતો મુજબ ફલેટોનુ બાંધકામનુ આયોજન કરીને તેનુ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉપરોકત યોજનામાં યાને કે "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામની (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ પ્રોજેકટ અને/અગર યોજના તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-અ મુજબની મિલ્કત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ સદરહુ મિલ્કત/યુનિટ/ફલેટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

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

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

અમો વેચાણ આપનારના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલ, એપાર્ટમેન્ટ (બ્લોક)નુ બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે યોજનાની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હકકોનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક-૬ ની નોંધો, ૭+૧૨ ના ઉતારા અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો તથા પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા લેઆઉટ-બાંધકામના નકશા, અને સક્ષમ મહેસુલી અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા બીનખેતી હુકમની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખી લેનારને સંતોષ થયો છે. અને સમજી વિચારીને આ ફલેટ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે.

જેમાં ફલેટોની નીચે ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર રાખવામાં આવેલ પાર્કીંગ એરીયા, લીફ્ટ, સીડી તથા શોષકુવા માત્ર જે તે બ્લોકના ફલેટોના માલિકોના સામૂહિક ઉપયોગ માટે રાખવામાં આવેલ છે. જેથી તેના વખતો વખતના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટનો ખર્ચ જે તે બ્લોકના ફલેટ માલિકોએ ભોગવવાનો રહેશે, જેમાં બ્લોકના ફલેટોવાળાઓ પાસેથી કોઈ હિસ્સો લેવાનો રહેશે નહિ. અને તેનુ વખતોવખત કરવાનુ થતુ રીપરીગ, રીપ્લેસમેન્ટ, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે જે તે બ્લોકના ફલેટ માલિકોએ ભોગવવાનુ રહેશે.

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

તમો વેચાણ લખી લેનાર સદર યુનિટ/બ્લોક પૈકીનો ફલેટ ખરીદ કરવા સંમત થયા છો તેના નકશા અને હુકનોની નકલો અલગથી તમોને આપવામાં આવેલ છે.

અમો લખી આપનારના ઉકત યુનિટ/બ્લોક અંગેનુ પૂર્ણતાનુ પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી પાલનપુર નગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે પાલનપુર નગરપાલિકા તથા સરકારશ્રીએ જે

શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનુ પાલન અમો લખી આપનારે યોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત બ્લોકનુ બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનુ યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા ઉકત બ્લોક અંગેનુ પૂર્ણતા અથવા વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

તમો લખી લેનારે ઉપરોકત યોજનામાં બંધાઈ રહેલા "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામની યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-અ વાળા ફ્લેટની ફાળવણી કરવા માટે અમો લખી આપનારને અરજી કરી છે અને અરજીના આધારે તમો લખી લેનારે અમો લખી આપનારને આ કરારથી પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલકત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

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

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

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

ઉકત અધિનિયમ કલમ ૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉકત ફ્લેટના વેચાણ માટે તમો લખી લેનારની સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષના આથી "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં આવેલ ફ્લેટ તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

(૧) અમો લખી આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ઉપર મુજબ સદર બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર કુલ પાર્કીંગ તથા ફ્લેટ નંગ ૮૪ નુ બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે. અને સદર બ્લોકનુ બાંધકામ

પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર લેખિત ખાત્રી આપીએ છીએ.

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

(૧/એ)

★ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના વેચાણ આપેલ ફલેટ કે જેનો કારપેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબ છે અને તે તમો લખી લેનાર ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છો. અને અમો વેચાણ આપનાર તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છીએ.

★ સદર વેચાણ આપેલ ફલેટ કે જેની બાલ્કની તથા વરંડાનો એરીયા તથા વોશ એરીયા પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબ છે.

★ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" બ્લોકમાં પાંચમા માળની ઉપર આવેલ ઓપન ટેરેશ તમામ ફલેટ હોલ્ડર્સનુ સંયુક્ત રહેશે. જેથી તેમાં તમો વેચાણ લેનારે એકલાએ કોઈ માલિકી હક્ક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહિ અને આવા ઓપન ટેરેસની માલિકી તમો વેચાણ લખી લેનાર તથા સદર બ્લોકના તમામ ફલેટ હોલ્ડરોની સંયુક્ત રહેશે. અને જેથી આવા ટેરેસની કોઈ કિંમત અલગથી તમો વેચાણ લેનારએ અમો વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે નહિ.

સદરહુ બીનખેતી જમીનના બીનખેતી હુકમ તથા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ એરીયા, કોમન પ્લોટ સહીતની ફેસેલીટી તથા અવિભાજીત જમીનના વરાડે પડતો હિસ્સાનો તમો લખી લેનાર વણવહેચાયેલ મજમુન વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરી કરાવી શકશો. તેમાં તમો લખી લેનારનો કોઈ સ્વતંત્ર હક્ક રહેશે નહિ.

(૧/બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ની આ નીચે પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલ્કતના અવેજની કુલ રકમ રૂા. ,૦૦૦/- પુરા નક્કી કરેલ છે.

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

અવેજની વિગત

રકમ (રૂા.માં)	ચેક નંબર/તારીખ	બેંકનુ નામ / શાખા

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

કુલ વેચાણ કિંમત આધારે ટકાવારી	બાકી અવેજ ચુકવવાનો સમય
૩૦%	બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ
૪૫%	બિલ્ડીંગનુ પ્લીન્થ લેવલનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૭૦%	બિલ્ડીંગનુ સ્લેબનુ પોડીયમ/સ્ટીલ્સ સહિતનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૭૫%	બિલ્ડીંગની દિવાલો, યુનીટનુ અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ દરવાજા તથા બાકીનુ ફીટીંગ થયેથી..
૮૦%	વેચાણ આપેલ યુનીટમાં સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેરકેશ, લીફટ, લોબીનુ બિલ્ડીંગના તમામ ફલોરનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૮૫%	વેચાણ આપેલ યુનિટ/બિલ્ડીંગનુ બહારનુ પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનુ વોટર પ્રુફીંગનુ કાર્ય પૂર્ણ થયેથી
૯૫%	વેચાણ આપેલ યુનિટ/બિલ્ડીંગનુ લીફટ ફીટીંગ, વોટર પંપ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, બહારની લોબી પ્લીન્થ પ્રોટેકશન વિગેરે કાર્ય પૂર્ણ થયેથી
૧૦૦%	વેચાણ આપેલ યુનીટના કબજા સોપવા સમયે અગર બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી

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

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

(૧/એફ) "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના સદરહુ ફલેટનો કારપેટ એરીયા પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબનો છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા પાલનપુર નગરપાલિકા તરફથી વપરાશનુ

પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ અમો વેચાણ આપનારે કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ તમો વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારે આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જ્યારથી અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ૪૫ દિવસમાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ-૧-એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

નોધ : ખંડ-૧-સી માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હસાને બહુમાળી મકાનના ભોંયરા તથા સ્લેબની સાથે હસાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨/૧) "આદિત્ય હાઈટ્સ ફેઝ-૧" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ તમો વેચાણ લેનારને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

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

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

(૩) સદર "આદિત્ય હાઈટ્સ ફેઝ-૧" ની સ્કીમમાં પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો પ્લોટ નંબર ૧ થી ૩૦ નો એફ.એસ.આઈ. ફક્ત ૧૩૯૬૨-૨૨ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રત વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના

સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્લોટ નંબર ૧ થી ૩૦ નો એફ.એસ.આઈ.૧૪૫૭૫-૭૧ ચો.મી.ના એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલો એફ.એસ.આઈ. ચો.મી.૪૩૮૮-૬૮ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે સદરહુ ફ્લેટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૪/૧) અમો વેચાણ આપનાર સદરહુ પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા તમો વેચાણ લેનારને ફ્લેટનો કબજો સોપવા નિષ્ફળ જાય તો તમો વેચાણ લેનાર કે જેઓ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર અમો વેચાણ આપનારે મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી તમો વેચાણ લેનારને તમારા ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથેની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર નિયમ કરેલ સમય મર્યાદમાં વેચાણ અવેજની રકમ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવામાં મોડુ કરશો તો મોડા ચુકવવાના સમય ગાળાનુ ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે હપ્તાની રકમ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બન્ને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

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

પરંતુ અમો વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં તમો વેચાણ લેનારએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા અમો વેચાણ આપનારની નોટીસના

સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહિ શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ અમો વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશુ.

વધુમાં, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસમાં અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલ્કત કોઈપણ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી અમોવેચાણ આપનારને અવેજની રકમ સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના અમોવેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી આ કરારના આધારે અમોને થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી થયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ તમો વેચાણ લેનારને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બન્ને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષ/વેચનારએ નક્કી કરવાનુ રહેશે.

(૫) સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં અમો વેચાણ આપનારે પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી બતાવેલ છે.

(૬) કબજો સોપવા બાબત...

અમો વેચાણ આપનારે ફ્લેટનો કબજો પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૩ ના સમયે અથવા તે પહેલા તમો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરી આપવાનો છે. અમો વેચાણ આપનાર પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી અમો વેચાણ આપનારએ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. પરંતુ વેચાણ આપેલ ફ્લેટ જેમાં આવેલ હોય તે પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો અમો વેચાણ આપનાર ફ્લેટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકદાર બનશે.

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

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

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

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

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

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

સદરહુ કરણોસર જો કબજો સોપવામાં જો વિલંબ થાય તો અમો વેચાણ આપનાર પ્રોજેક્ટનુ બાંધકામ સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશુ, તો તેવા સંજોગોમાં તમો વેચાણ લેનાર નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશો નહિ.

(૭/૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી

અમો વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **"આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"** ના વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર મેળવીએ અને તમો વેચાણ લેનારના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી અમો વેચાણ આપનારે કરી આપવામાં આવે ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને દસ્તાવેજ કરી આપી ફલેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવાની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર તમો વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનારે દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા તમારા પાનકાર્ડ, ઓળખના પુરાવા, ફોટા વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે આપવાના રહેશે તથા અન્ય તમામ બાકી લેણાની રકમ આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં તમો વેચાણ લેનાર નિષ્ફળ જાય તો અમો વેચાણ આપનારને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની તમો વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને ભરોષો આપે છે અને તમો વેચાણ લેનાર આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. અમો વેચાણ આપનાર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો વેચાણ લેનાર સંમત થયેલ છો.

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

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

(૭/૩) બીજા પક્ષના ફલેટનો કબજો મેળવવાનો નિષ્ફળ જાય તો :

અમો વેચાણ આપનાર તરફથી ખંડ ૭/૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો વેચાણ લેનારે ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટ

તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈપણ કારણોસર તમો વેચાણ લેનાર પેરા ૭/૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ થશો અને ફલેટનો કબજો ન સ્વીકારો તો પણ ફલેટના મેઈન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

(૭/૪) તમો વેચાણ લેનારને કબજો સપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફલેટનો અથવા "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશો. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ અમો વેચાણ આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા તમો વેચાણ લેનાર કે તેના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાનો ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં વર્ણવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રોમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે. તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

૧) બીજા પક્ષનાને સદરહુ વેચાણ આપેલ ફલેટની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી તથા તપાસ કરી લેવાની રહેશે. અને જે તે સમયે સદરહુ ફલેટમાં તથા કોમન સુવિધાઓના કામની કવોલીટીમાં, વર્કમેનશીપમાં, સ્ટ્રકચરની મજબુતાઈમાં તથા સર્વીસીઝમાં કે અન્ય કોઈ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ જેવી કે પ્લાસ્ટરમાં, ટાઈલ્સ કામમાં, આર.સી.સી. કામમાં, પ્લમ્બીંગ કામમાં, ઈલેકટ્રીક કામમાં, સેનેટરી કામમાં તથા અન્ય સર્વીસીઝમાં, લીફટમાં, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં, પાર્કીંગમાં તથા અન્ય તમામ કામોમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતિ કે ખામી અંગેની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારએ કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહુ મિલ્કતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફટ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી તમો વેચાણ લેનારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની અમો વેચાણ આપનારે સોપેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગની કે કાર્યો/ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં

આવે છે.

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

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

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

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

ડી. સદરહુ બ્લોકમાં કે કોમન સુવિધાના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનુ નથી.

ઈ. બ્લોકની કે કોમન સુવિધાઓની બ્લોકની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર પ્રુફિંગને, પ્લાસ્ટર વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ તમો વેચાણ લેનારે કરવાનુ નથી.

એફ. વેચાણ આપેલ ફ્લેટ તેમજ બ્લોકમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને ફ્લેટમાં અને બ્લોકમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનુ ફીટીંગ વાપરવાનુ રહેશે.

(૭/૫) બિલ્ડીંગ/બ્લોકને નુકશાન :

૧) જો તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા બિલ્ડીંગ/બ્લોકના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝનીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોરકટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને તેના કારણે બિલ્ડીંગને કે તેના કોઈપણ ભાગને કે સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે. તેવી કોઈ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહિ, અને અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર રહીશુ નહિ.

૨) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે કેપ તોફાન, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવા વિગેરેના કારણે તથા તમો વેચાણ લેનારના કારણે બિલ્ડીંગ

કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે તમો વેચાણ લેનારના ફલેટવાળા એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગ/બ્લોકને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા કે તેના માટે કોઈપણ પ્રકારનો કલેઈમ ચુકવવા માટે જવાબદારી રહીશુ નહિ.

(૭/૬) આગ તથા ફાયર સેફટી સીસ્ટમ :

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

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

૩) સદરહુ બ્લોકના રહીશોને સદરહુ બ્લોકના વહીવટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમનુ એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનુ સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી બ્લોક/સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ થાય અને ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર/ સોસાયટીની રહેશે, અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહિ. અને આથી તમો વેચાણ લેનારની આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અમો વેચાણ આપનાર જવાબદારી રહીશુ નહિ.

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

(૭/૮) અમો વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોર્લ્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમથી દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસેલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપીંગ, ફલેટ બહારના તથા

અંદરના ફર્નિચર, કમ્પાઉન્ડ વોલ, અને ગેઈટ, વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કિટેકચરલ પર્પજ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે.

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

(૮) તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ ફલેટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરવાનો છે યાને ફલેટનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે તથા સદર "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત તમો વેચાણ લેનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૯) તમો વેચાણ લેનારે "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના ફલેટસના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા જે નામ સુચન કરવામાં આવે તે નામથી નોંધણી કરાવવાની રહેશે. અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજીપત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર અમો વેચાણ આપનારને પરત કરવાના રહેશે. અને સમયાંતરે સભ્યપદ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી અમો વેચાણ આપનાર સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકીએ અને મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબના કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯/૧) ફલેટના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા તમો વેચાણ લેનારને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ તમો વેચાણ લેનાર પરિયોજનના જમીન અને "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરાઓ, સુખાકારી વેરાઓ અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધીત સ્થાનીસ સત્તામંડળ તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તેવા તમામ વેરાઓ, જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરાઓ, વીમો, કોમન લાઈટવેરો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર-સફાઈ કામદાર-ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના

મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો સદરહુ ફ્લેટના ભાગે આવતો હિસ્સો તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો અને ચુકવવાનો રહેશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનારે મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાના રહેશે. વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર સંમત થાય છે કે, જ્યાં સુધી વેચાણ લેનારનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ખર્ચ પેટે માસીક જે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી સંમત છે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ વેચાણ આપનારની પાસે જ રહેશે. જે તમામ સુવિધાઓ માત્ર ફ્લેટ માલિકો પુરતી મર્યાદીત છે, જેથી તેના મેઈન્ટેનન્સના તમામ ખર્ચની જવાબદારી તમામ ફ્લેટ માલિકોની સહિયારી રહેશે, તેવા ખર્ચામાં રો-હાઉસ માલિકોએ કોઈ ભાગ આપવાનો રહેશે નહિ.

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

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

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

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :

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

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

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

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

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

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

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

૮)   અમો વેચાણ આપનાર ખાત્રીપૂર્વક જણાવીએ છીએ કે, વેચાણ લેનારને વેચાણ કરવામાં આવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનુ નિયંત્રણ નથી.

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

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

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

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

૧)   તમો વેચાણ લેનારને ફ્લેટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે

તારીખથી વેચાણ લેનારએ પોતાના ખર્ચે ફલેટની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને ફલેટ જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ કરશે નહિ તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહિ તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ અને નગરપાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહિ તેમજ શરત નંબર ૧/૧ થી ૭/૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનુ પાલન કરવાની વેચાણ લેનારે આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨) તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ ફલેટમાં કે બિલ્ડીંગ/એપાર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ કે "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" બ્લોકના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહિ કે જે રાખવા માટે સબંધીત સ્થાનિક અથવા નગરપાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફલેટને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ફલેટને નુકશાન થશે તો માત્ર તમો વેચાણ લેનાર તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા પાત્ર બનશો. તેમજ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમજ પાણીનુ સ્ટોરેજ કરવા તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ ફલેટમાં પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી.

૩) તમો વેચાણ લેનાર સદરહુ બ્લોક/સોસાયટીની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને વેચનારએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનુ રહેશે. અને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા નગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને ધારા-ધોરણ વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટમાં કરવા કરાવવાનુ નથી. તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈઓનુ ભંગ થાય એવુ કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર તમો વેચાણ લેનાર જવાબદાર બનશો. અને આવા સંજોગોમાં વેચનાર સામે નુકશાની અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના તમો વેચાણ લેનાર તમામ હક્કો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

૪) તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા બ્લોક/સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા કરાવવાનો નથી. કે તમો વેચાણ લેનારે "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી. તેમજ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ની સામે તેમજ બીલ્ડીંગના વેચાણ આપેલ ફલેટની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" બિલ્ડીંગ/બ્લોકની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે . અમો વેચાણ આપનારની અથવા બ્લોક/સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વીના તમો વેચાણ લેનારે "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં કે તેના બિલ્ડીંગમાં કે બ્લોક/સોસાયટીમાં

આવેલ કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતરકામ કરવા કરાવવાનુ નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય રીતે સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ને તથા કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનુ નથી અને જો કરશે તો તેના નુકશાની ખર્ચની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

૫) તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમા (ઈન્સ્યુરન્સ)ને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ તમો વેચાણ લેનારે કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનાર કરશો તો તેવા સંપૂર્ણ ખર્ચની નુકશાની સહિતની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

૬) તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ ફલેટના બ્લોકના કમ્પાઉન્ડમાં અથવા આ યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ ઉપર અને "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેકવા દેશે નહિ કે જેથી કરીને "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭) અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં આવેલ વિજળી, પાણી, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮) તમોવેચાણ લેનારને ફલેટ જે હેતુ માટે આપવામાં આવે છે તે હેતુમાં ફેરફાર થવાના કારણે સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક વેરાઓ, પાણીવેરો, વિમોનુ પ્રિમીયમ વિગેરે તથા અન્ય નાણાના લેણામાં થયેલ વધારો તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

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

૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા કમીટીની રચના વખતે સદરહુ"આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" અને તેમાં આવેલા ફલેટની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ ફલેટ સબંધીત તથા અન્ય બાબતો સબંધીત નિયમો, વિનિયમો, પેટા નિયમો, ધારાધોરણ જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનુ પાલન તમોવેચાણ લેનારે કરવાનુ રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ તમો વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ વેરાઓ, ચાર્જીસ, ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે તમો વેચાણ લેનારે વરાડે પડતા ભરવાના રહેશે.

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

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

(૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ સદરહુ ફ્લેટ અથવા "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પહેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનુ કરવાનુ નથી. તમો વેચાણ લેનાર સાથે સદરહુ ફ્લેટને લેવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદરહુ પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર તમો વેચાણ લેનારનો કોઈ હક્ક હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, માલિકી હકક રહેશે નહિ અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર (સીડી), અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સામુહિક ઉપયોગ હેતુથી સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અમો વેચાણ આપનારની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે તમોવેચાણ લેનારને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

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

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

(૧૮) બંધનકર્તા અસર :

વેચનાર આ કરાર તમો વેચાણ લેનારને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ શરૂ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી. તેમજ બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહિ. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનારએ વેચનારને પોતાની સહી સંમતિ કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે. કરાર મળ્યેથી વેચનારએ

ખરીદનારને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે. અને વેચનારએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ ખરીદનારે સબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. વેચનાર તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનાર આ કરાર પર સહીઓ કરી વેચનારને પરત મોકલે અથવા વેચનાર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી ખરીદનારના આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો વેચનાર આ ચુકને સુધારી લેવા માટે ખરીદનારને નોટીસ મોકલશે અને ખરીદનાર નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો ખરીદનારની ફ્લેટ ખરીદનાર માટે અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે. અને ખરીદનારે તે સબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા વેચનારના દ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. ખરીદનાર આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહિ. અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે વેચાણ લેનાર જવાબદાર ઠરશે. અને ખરીદનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર સદરહુ **"આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"** ના સદર વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અંગે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર :

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

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

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

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત...

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

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

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

(૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ :

બન્ને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી જેમને ખાસ કરીને ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખાતે સામેના પક્ષના કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનુ સ્થળ :

આ કરાર વેચનારના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત વેચનારની ઓફીસ ખાતે અથવા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ મુજબ ના અન્ય કોઈપણ સ્થળ ખાતે કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબરજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે.

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

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બન્ને પક્ષકારોએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર ઉપરોકત બતાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે, અને ઉપરોકત સરનામે રજી.પોષ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર માન્ય ગણાશે.

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

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

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

(૩૦) વિવાદનુ નિરાકરણ :

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

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :

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

પરિશિષ્ટ-અ

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા-પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ બીનખેતી રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/૧) ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ માં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર ૩૦ તથા ૩૧ ની કુલ ચો.મી.૨૧૭૦-૭૩ માં પાલનપુર નગરપાલિકાના હુકમ નંબર : પાડા/૨૮-૧-૨૦૨૦/૧૩૭૭૨૩૭/૦૧/૦૦૩૭૧, તા.૨૮-૧-૨૦૨૦ સાથે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામે પ્લોટ નંબર ૩૦ ની જમીનમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ, જયારે ફર્સ્ટ, સેકન્ડ, થર્ડ, ફોર્થ, ફીફ્થ તથા સીકસથ ફલોર સુધી રહેણાંક હેતુના કુલ ૮૪-ફલેટોની સ્કીમ બનાવવામાં આવેલ છે.

સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" પૈકી પ્લોટ નંબર ૩૦ માં આવેલ બ્લોક પૈકી...... ફલોરનો ફલેટ નંબર ...... રેરા કારપેટ એરીયા ચો.મી........ તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.........., મળી કુલ બાંધકામ એરીયા ચો.મી.......... તથા અવિભાજીત જમીનનો વરાડે પડતો હિસ્સો ચો.મી. ....સહિતની મિલ્કત

અમોએ તમોને આ બાનાલેખથી ધાબા ઉપરના માલિકી હક્ક સિવાય તથા તળની જમીનમાં મજલાવાર વરાડે પડતા મજમુન માલિકી હક્ક સહિત તથા લાગતા વળગતા અંદરના, બહારના તમામ હક્કો, અધિકાર, કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓના મજમુન ભોગવટાના હક્ક સહિત સદરહુ ફલેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

જેનો એલોટમેન્ટ લેટર નિયત નમૂનામાં તા.......... ના રોજ અમોએ તમોને આપેલ છે.

સદરહુ ફલેટનો કબજો અમોએ તમોને ખંડ-૬ માં બતાવેલ શરતોને આધિન તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૩ સુધીમાં સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

ચતુરસીમા

ઉત્તર :	સદરહુ ફલેટની હદને લાગુ ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર ખુલ્લી પેસેજ છોડી ૭.૫૦ મી. પહોળો રોડ લાગે છે.
દક્ષિણ :	ફલેટ નંબર લાગુ આવેલ છે. જેની સાથે વચ્ચેની દિવાલ સહિયારી માલિકીની છે.
પૂર્વ :	
પશ્ચિમ :	સદરહુ ફલેટના દરવાજાને લગતે રસ્તા ઉપયોગની ખુલ્લી પેસેજ આવેલ છે,

એનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ લે-આઉટ તથા બાંધકામ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

એનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-સી

પાર્ટ : ૧

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

૧) બ્લોકમાં લીફ્ટ તથા સીડી

૨) બ્લોકમાં નીચેના ભાગે એટલે કે હોલોપ્લીન્થમાં ટુ વ્હીલર, ફોર વ્હીલર કોમન પાર્કીંગ રાખેલ છે. જે બ્લોકના તમામ ફલેટોવાળાઓએ સહિયારુ વાપરવાનુ રહેશે.

૩) કોમન અન્ડર ગ્રાઉન્ડવોટર સંપ સબમર્શીબલ મોટર/પ્રેશરપંપ સાથે

૪) સી.સી.રોડ, ગાર્ડન તથા જોગીંગ ટ્રેક

૫) નગરપાલિકા ડ્રેનેજ કનેકશન

૬) કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા આકર્ષક મેઈન ગેટ

૮) પાણીની સુવિધા માટે સંકુલનો એક બોરવેલ, બ્લોક ઉપર ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી જરૂરી કેપેસીટી સાથે

૯) ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક

પાર્ટ-૨ : સ્પેશીફીકેશન

૧/	ફલોરીંગ :	ડ્રોઈંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, અને દરેક બેડરૂમ એરિયામાં વિટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ
૨/	કિચન :	ગ્રેનાઈટ ફીનીશ્ડ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સીંક સાથે અને લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો
૩/	ઈલેકટ્રીફીકેશન :	કન્સીલ્ડ કોપર ફલેકસીબલ વાયરીંગ, દરેક રૂમમાં પુરતા પ્રમાણમાં ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટ તથા મોડયુલર સ્વીચ
૪/	ટોઈલેટ/બાથરૂમ:	કલર ગ્લેઝ્ડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ તથા લીંન્ટલ લેવલ ડેડો, યુપીવીસી-સીપીવીસી, પાઈપનુ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે પ્રીમયમ સી.પી.ફીટીંગ
૫/	વોલ ફીનીશ :	બહારની બાજુ ડબલ કોટ સેન્ડફેશ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક વોટર કલર સાથે અને અંદર ફીનીશ પ્લાસ્ટર વોલપુટી સાથે
૬/	બારી/દરવાજા :	મેઈન દરવાજો વુડન ફ્રેમમાં ડેકોરેટીવ બનાવવાનો છે, તથા અન્ય ફલશ ડોર ગ્રેનાઈટ ફ્રેમીંગ કરવાના છે તથા બારીઓ એનોડાઈઝ એલ્યુમીનીયમ સેકશનમાં ફીનીશ કરવામાં આવશે

<u>મિલકતના ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ</u>

મિલ્કતનુ પોષ્ટલ સરનામુ : "આદિત્ય હાઈટ્સ ફેઝ-૧", પાલનપુર, જી.બ.કાં.

મિલ્કત રાખનારની સહી : ....

મિલકત તબદીલ કરનારનીસહી ....

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

આજ લખ્યા તારીખ -૭-૨૦૨૦ ઈસ્વીના રોજ

અત્રે ....મતુ અત્રે ....શાખ

<u>લખી આપનારની સહીઓ</u> <u>સાક્ષીઓની સહીઓ</u>

રો-હાઉસ મકાનનો કબજા વગરનો બાના કરારલેખ

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા પાલનપુર, તા.પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમના બીનખેતી રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/૧)ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ વાળી બીનખેતી જમીન ઉપર બનાવેલ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામની સ્કીમમાં આવેલ પ્લોટ નંબર ...... માં બનાવેલ રહેણાંક હેતુના મકાનના વેચાણનો બાના કરારલેખ :

અમો લખી આપનાર /પ્રથમ પક્ષકાર

પટેલ લક્ષ્મીચંદભાઈ મગનભાઈ હાજીપુરા, ઉ.વ.આ.૭૨
(પ્રોપરાઈટરશ્રી, આદિત્ય બીલ્ડસેપ)
ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી,
રહેવાસી : મુ.રામપુરા, પો.સદરપુર,
તા.પાલનપુર, જી.બ.કાં.
આધાર નંબર PANo.AJBPP 8754 G

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો/અમો લખી આપનાર/અમો વેચાણ આપનાર/વેચનાર/પ્રથમ પક્ષકાર/પ્રમોટર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ લખી આપનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એકઝીકયુટરો-વકીલો-સકશેનર્સ-એડમીનીસ્ટેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

તમો લખી લેનાર /બીજા પક્ષકાર :

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

આથી અમો લખી આપનાર તે તમો લખી લેનારને બંધાઈને લખી આપીએ છીએકે,

મોજે-કસ્બા પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠાના રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/૧)ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારએ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામથી રેસીડેન્સીયલ રો-હાઉસ મકાનની સ્કીમ બનાવેલ છે. જે સ્કીમ પૈકીની પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ વિગત-વર્ણન-માપ અને ચતુરસીમાવાળી મિલ્કત અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને આ નીચે બતાવેલ શરતોએ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા-પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/૧)ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ ખેતીની જમીન અમો પટેલ લક્ષ્મીચંદભાઈ મગનભાઈ હાજીપુરાએ તેના માલિકશ્રી પટેલ માનજીભાઈ નાગરભાઈ કુગશીયા વિગેરે પાસેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૨૭૬૦, તા.૧૧-૪-૨૦૧૮ થી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૫૨૯૯, તા.૧૧-૪-૨૦૧૮) તે પછી અમોએ સદર ખેતીની જમીન મહે.કલેકટર સાહેબશ્રી, બનાસકાંઠા, પાલનપુરના હુકમ નંબર સીબી/એન./બનાસકાંઠા/પાલનપુર/૧૩૫૫/૯૯૮૭૬૨/૨૦૧૯, તા.૨૦-૧-૨૦૧૯ થી બહુહેતુક માટે બીનખેતી કરાવેલ છે.(નોંધ નંબર ૨૫૭૯૩, તા.૭-૨-૨૦૧૯ "બીનખેતી") અને તે સાથે સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટોનો લે-આઉટ પ્લાન ચીફ એકઝીકયુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ઓર્ડર નંબર પાડા/૧૬-૧૨-૨૦૧૯/૧૩૧૭૬૪૭/૦૧/૦૦૨૨૬, તા.૨-

૧-૨૦૨૦ થી મંજુર કરાવેલ છે અને તે સાથે સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ માં રો-હાઉસ ટાઈપના રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવાનુ આયોજન કરી તે મુજબના રો-હાઉસના બાંધકામ પ્લાન પણ મંજુર કરી આપેલ છે.

ઉપરોકત લે-આઉટ/બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુના રો-હાઉસ ટાઈપના મકાનોનુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ બીનખેતી જમીન" શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે) જે બીનખેતી જમીનની ચતુરસીમામાં : ઉત્તર તરફ : ૯.૦૦ મી. રસ્તો લાગે છે, દક્ષિણ તરફ : રે સ નં ૩૨૪૪ લાગુ આવેલ છે. પૂર્વ તરફ : રે.સ.નં.૧૩૫૬ તથા ૩૨૪૪ લાગુ આવેલ છે. પશ્ચિમ તરફ : રે.સ.નં.૧૩૫૨, ૧૩૫૩, ૧૩૫૪ લાગે છે. જે સમગ્ર સ્કીમને "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર, સદર પ્રોજેકટની જમીન પર બાંધકામ કરવાનો હકક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ ખાતે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર PG/GJ/BANASKANTHA/PALANPUR/ others/ , તા છે.

સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામની રહેણાંક હેતુની યોજનાને હવે પછી આ કરાર/દસ્તાવેજમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ઉપરોકત યોજનાની જમીન પર પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ માં ઉપરોકત વિગતો મુજબ રહેણાંક હેતુના રો-હાઉસનુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરીને તેનુ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉપરોકત યોજનામાં યાને કે "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"નામની (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ પ્રોજેકટ અને/અગર યોજના તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-અ મુજબની મિલ્કત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ સદરહુ મિલ્કત/યુનિટ/રો-હાઉસ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

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

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

અમો વેચાણ આપનારના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલ, એપાર્ટમેન્ટ (બ્લોક)નુ બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે યોજનાની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હકકોનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક-૬ ની નોંધો, ૭+૧૨ ના ઉતારા અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો તથા પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા લેઆઉટ-બાંધકામના નકશા, અને સક્ષમ મહેસુલી અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા બીનખેતી

હુકમની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખી લેનારને સંતોષ થયો છે. અને સમજી વિચારીને આ રો-હાઉસ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં મુકવામાં આવેલા પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ ના માલિકોના સામૂહિક ઉપયોગ માટે કોમન પ્લોટ નંબર ૨ રાખવામાં આવેલ છે. જેથી તેના વખતો વખતના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટનો ખર્ચ પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ ના માલિકોએ ભોગવવાનો રહેશે, ને તેનુ વખતોવખત કરવાનુ થતુ રીપરીગ, રીપ્લેસમેન્ટ, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ ના માલિકોએ કરવાનુ રહેશે. જયારે કોમન પ્લોટ નંબર ૧ પ્લોટ નંબર ૩૦ તથા ૩૧ માં બ્લોકના ફલેટોવાળાઓએ ભોગવવાનો છે. અને તેનુ વખતોવખત કરવાનુ થતુ રીપરીગ, રીપ્લેસમેન્ટ, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તે બ્લોકના ફ્લેટ માલિકોએ ભોગવવાનુ રહેશે.

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

તમો વેચાણ લખી લેનાર સદર યુનિટ/રો-હાઉસ ખરીદ કરવા સંમત થયા છો તેના નકશા અને હુકમોની નકલો અલગથી તમોને આપવામાં આવેલ છે.

અમો લખી આપનારના ઉકત યુનિટ/રો-હાઉસ અંગેનુ પૂર્ણતાનુ પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી પાલનપુર નગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે પાલનપુર નગરપાલિકા તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનુ પાલન અમો લખી આપનારે યોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને સદર રો-હાઉસનુ બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનુ યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા સદર રો-હાઉસ અંગેનુ પૂર્ણતા અથવા વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

તમો લખી લેનારે ઉપરોકત યોજનામાં બંધાઈ રહેલા "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામની યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-અ વાળા રો-હાઉસની ફાળવણી કરવા માટે અમો લખી આપનારને અરજી કરી છે અને અરજીના આધારે તમો લખી લેનારે અમો લખી આપનારને આ કરારથી પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલકત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

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

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનુ વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર

વિશ્વાસ રાખીને બન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

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

ઉકત અધિનિયમ કલમ ૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ રો-હાઉસના વેચાણ માટે તમો લખી લેનારની સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રશન એકટની કલમ ૧૯૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષના આથી "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં આવેલ રો-હાઉસ તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

(૧) અમો લખી આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ઉપર મુજબ સદર રો-હાઉસનુ બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે. અને સદર રો-હાઉસનુ બાંધકામ પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર લેખિત ખાત્રી આપીએ છીએ.

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

(૧/એ)

★ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના વેચાણ આપેલ રો-હાઉસ કે જેનો કારપેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબ છે અને તે તમો લખી લેનાર ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છો. અને અમો વેચાણ આપનાર તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છીએ.

★ સદર વેચાણ આપેલ રો-હાઉસનુ બાંધકામ તથા તેની સાથે સ્વતંત્ર ભોગવટાની વરંડો વાળેલ માલિકીની ખુલ્લી જગ્યા પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબ છે.

★ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" પૈકી સદર તમોને વેચાણ કરેલ રો-હાઉસ તેના ધાબા ઉપરના સ્વતંત્ર માલિકી, ભોગવટાના આકાશ-પાતાળ સુધીના હક્કો સહિત તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીનના બીનખેતી હુકમ તથા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન રસ્તા અને કોમન પ્લોટ નંબર ૨ સહીતની ફેસેલીટી તથા અવિભાજીત જમીનના વરાડે પડતો હિસ્સાનો તમો લખી લેનાર વણવહેચાયેલ મજમુન વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરી કરાવી શકશો. તેમાં તમો લખી લેનારનો કોઈ સ્વતંત્ર હક્ક રહેશે નહિ.

(૧/બી) ઉપરોકત જણાવેલ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ની આ નીચે પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલ્કતના અવેજની કુલ રકમ રૂા. ,૦૦૦/- પુરા નક્કી

કરેલ છે.

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

અવેજની વિગત

રકમ (રૂા.માં)	ચેક નંબર/તારીખ	બેંકનુ નામ / શાખા

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

કુલ વેચાણ કિંમત આધારે ટકાવારી	બાકી અવેજ ચુકવવાનો સમય
૩૦%	બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ
૪૫%	બિલ્ડીંગનુ પ્લીન્થ લેવલનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૭૦%	બિલ્ડીંગનુ સ્લેબનુ પોડીયમ/સ્ટીલ્સ સહિતનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૭૫%	બિલ્ડીંગની દિવાલો, રો-હાઉસનુ અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ દરવાજા તથા બાકીનુ ફીટીંગ થયેથી..
૮૦%	વેચાણ આપેલ રો-હાઉસમાં સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેરકેશ, રો-હાઉસના તમામ ફ્લોરનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૮૫%	વેચાણ આપેલ યુનિટ/રો-હાઉસનુ બહારનુ પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનુ વોટર પ્રુફીંગનુ કાર્ય પૂર્ણ થયેથી
૯૫%	વેચાણ આપેલ યુનિટ/રો-હાઉસનુ વોટર ટેન્કનુ કામ, પંપ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, કલરનુ કામ વિગેરે કાર્ય પૂર્ણ થયેથી
૧૦૦%	વેચાણ આપેલ યુનીટના કબજા સોપવા સમયે અગર બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી

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

(૧/ઈ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમત અમો વેચાણ આપનારે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રી/નગરપાલિકાના ડેવલોપેમન્ટ ચાર્જીસમાં કે

હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના મટીરીયલ ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ રો-હાઉસની કિંમતમાં વધારો કરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે નગરપાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટેના જાહેરનામા/પરિપત્ર/ હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૧/એફ) "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના સદરહુ રો-હાઉસનો કારપેટ એરીયા પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબનો છે. જો કારપેટ એરીયામાં 3% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા પાલનપુર નગરપાલિકા તરફથી વપરરાશનુ પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ અમો વેચાણ આપનારે કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ તમો વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારે આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જ્યારથી અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ૪૫ દિવસમાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ-૧-એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

નોધ : ખંડ-૧-સી માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને રો-હાઉસના
સ્લેબની સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨/૧) "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ તમો વેચાણ લેનારને રો-હાઉસનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

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

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

(૩) સદર "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ની સ્કીમમાં પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો પ્લોટ નંબર ૧ થી ૩૦ નો એફ.એસ.આઈ. ફકત ૧૩૯૬૨-૨૨ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રત

વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્લોટ નંબર ૧ થી ૩૦ નો એફ.એસ.આઈ.૧૪૫૭૫-૭૧ ચો.મી.ના એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલો એફ.એસ.આઈ. ચો.મી.૪૩૮૮-૬૮ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના રો-હાઉસ અને એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે સદરહુ રો-હાઉસ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

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

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

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

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસમાં અમો વેચાણ આપનારે

મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલ્કત કોઈપણ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારને અવેજની રકમ સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી આ કરારના આધારે અમોને થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી થયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ તમો વેચાણ લેનારને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બન્ને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષ/વેચનારએ નક્કી કરવાનુ રહેશે.

(૫) સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં અમો વેચાણ આપનારે પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-સી થી બતાવેલ છે.

(૬) કબજો સોપવા બાબત...

અમો વેચાણ આપનારે રો-હાઉસનો કબજો પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૩ સમયે અથવા તે પહેલા તમો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરી આપવાનો છે. અમો વેચાણ આપનાર પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર રો-હાઉસનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી અમો વેચાણ આપનારએ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. પરંતુ વેચાણ આપેલ રો-હાઉસ જેમાં આવેલ હોય તે પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો અમો વેચાણ આપનાર રો-હાઉસની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

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

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

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

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

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

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

સદરહુ કરણોસર જો કબજો સોપવામાં જો વિલંબ થાય તો અમો વેચાણ આપનાર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશુ, તો તેવા સંજોગોમાં તમો વેચાણ લેનાર નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશો નહિ.

(૭/૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી

અમો વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર મેળવીએ અને તમો વેચાણ લેનારના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી અમો વેચાણ આપનારે કરી આપવામાં આવે ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને દસ્તાવેજ કરી આપી રો-હાઉસનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવાની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર તમો વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનારે દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા તમારા પાનકાર્ડ, ઓળખના પુરાવા, ફોટા વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે આપવાના રહેશે તથા અન્ય તમામ બાકી લેણાની રકમ આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં તમો વેચાણ લેનાર નિષ્ફળ જાય તો અમો વેચાણ આપનારને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની તમો વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને ભરોષો આપે છે અને તમો વેચાણ લેનાર આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. અમો વેચાણ આપનાર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો વેચાણ લેનાર સંમત થયેલ છો.

(૭/૨) બી.યુ.પરમીશન આવી ગયેલ છે તથા રો-હાઉસ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી અમો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર પાસેથી રો-હાઉસનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

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

(૭/૩) બીજા પક્ષના રો-હાઉસનો કબજો મેળવવાનો નિષ્ફળ જાય તો :

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

(૭/૪) તમો વેચાણ લેનારને કબજો સપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન રો-હાઉસનો અથવા "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનારે શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ અમો વેચાણ

આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા તમો વેચાણ લેનાર કે તેના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાનો ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં વર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રોમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે. તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

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

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

એ. સદરહુ સ્કીમની કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાના નથી.

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

સી. વેચાણ આપેલ રો-હાઉસમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને રો-હાઉસ તથા સ્કીમની કોમન લાઈટીંગ વ્યવસ્થામાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનુ ફીટીંગ વાપરવાનુ રહેશે.

(૭/૫) રો-હાઉસને કે સ્કીમને નુકશાન :

૧) જો તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા તમોને વેચાણ કરેલ રો-હાઉસના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોરકટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર

કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને તેના કારણે આજુબાજુના મકાનના કોઈપણ ભાગને કે સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે. તેવી કોઈ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહિ, અને અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર રહીશુ નહિ.

૨) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કેપ તોફાન, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવા વિગેરેના કારણે તથા તમો વેચાણ લેનારના કારણે રો-હાઉસ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે રો-હાઉસના કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે તમો વેચાણ લેનારના રો-હાઉસને કે આજુબાજુના રો-હાઉસને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા કે તેના માટે કોઈપણ પ્રકારનો ક્લેઈમ ચુકવવા માટે જવાબદારી રહીશુ નહિ.

(૭/૬) આગ તથા ફાયર સેફટી સીસ્ટમ :

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

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

૩) સદરહુ સ્કીમના રો-હાઉસના રહીશોને સોસાયટીના વહીવટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર સેફટી સીસ્ટમનુ એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનુ સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ થાય અને ફાયર સેફટી સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર/ સોસાયટીની રહેશે, અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહિ. અને આથી તમો વેચાણ લેનારની આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અમો વેચાણ આપનાર જવાબદારી રહીશુ નહિ.

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

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

સદરહુ તમામ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોકત તમામ ફેસેલીટીઝ, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલો, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેકટ્રીફીકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનુ માત્ર રો-હાઉસ નુ આ સાથે જોડેલ કોમન સર્વીસીઝ, ફેસીલીટીઝ અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ કયારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા, વિરોધ કે દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી. અને જો કરે કરાવે તો તેઓની આવી અરજી રદબાતલ ગણાશે. પ્રમોટર એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ રો-હાઉસને વિપરીત અસર ન થાય તે રીતે ચાલુ પ્રોજેકટના બ્રોશરમાં આર્કીટેકચરલ હેતુસર રો-હાઉસના એલીવેશન સારા લાગે તેવા હેતુસર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

(૮) તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ રો-હાઉસ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરવાનો છે યાને રો-હાઉસનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે તથા સદર "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"માં આવેલા કોમન પ્લોટ નંબર ૨ નો ઉપયોગ માત્ર સાર્વજનિક/પ્રાસંગિક હેતુસર કરવાનો રહેશે અને આ બાબત તમો વેચાણ લેનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૯) તમો વેચાણ લેનારે "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"ના રો-હાઉસીસના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા જે નામ સુચન કરવામાં આવે તે નામથી નોંધણી કરાવવાની રહેશે. અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજીપત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર અમો વેચાણ આપનારને પરત કરવાના રહેશે. અને સમયાંતરે સભ્યપદ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી અમો વેચાણ આપનાર સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકીએ અને મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબના કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯/૧) રો-હાઉસના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા તમો વેચાણ લેનારને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ તમો વેચાણ લેનાર પરિયોજનના જમીન અને "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરાઓ, સુખાકારી વેરાઓ અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધીત સ્થાનીસ સત્તામંડળ તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તેવા તમામ વેરાઓ, જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરાઓ, વીમો, કોમન લાઈટવેરો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર-સફાઈ કામદાર-ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો સદરહુ રો-હાઉસના ભાગે આવતો હિસ્સો તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો અને

ચુકવવાનો રહેશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનારે મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાના રહેશે. વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર સંમત થાય છે કે, જયાં સુધી વેચાણ લેનારનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ખર્ચ પેટે માસીક જે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી સંમત છે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ વેચાણ આપનારની પાસે જ રહેશે. જે તમામ સુવિધાઓ માત્ર રો-હાઉસના માલિકો પુરતી મર્યાદીત છે, જેથી તેના મેઈન્ટેનન્સના તમામ ખર્ચની જવાબદારી તમામ રો-હાઉસ માલિકોની સહિયારી રહેશે, તેવા ખર્ચામાં ફ્લેટના માલિકોએ કોઈ ભાગ આપવાનો રહેશે નહિ.

(૧૦) વેચાણ લેનારે કરારમાં જણાવવામાં આવેલ સામૂહિક ખર્ચા અને વેરાઓ પૈકી વરાડે પડતી ચુકવવાની થતી રકમ ઉપરાંત પણ વેચાણ લેનારે, ઉકત રો-હાઉસનો કબજો સોપવાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રોમટર નક્કી કરે તેવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવાયા ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

(૧૨) વેચાણ આપનાર દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે રો-હાઉસીસ માટે નિયત કરેલ કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી, અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમ પૈકી વેચાણ લેનાર ના ફાળે આવતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) **પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :**

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

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

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

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

૫) પરિયોજનાની જમીન, યોજના અંતર્ગતના તમામ રો-હાઉસીસ અંગે નગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના માન્ય અને ચાલુ છે. અને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત સદર રો-હાઉસ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને અમો વેચાણ આપનારે સદર સ્કીમ/ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, રો-હાઉસ અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ પાલન કરેલ છે અને કાયમી કરતા રહીશુ.

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

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

૮) અમો વેચાણ આપનાર ખાત્રીપૂર્વક જણાવીએ છીએ કે, વેચાણ લેનારને વેચાણ કરવામાં આવેલ રો-હાઉસ વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનુ નિયંત્રણ નથી.

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

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

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

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

૧) તમો વેચાણ લેનારને રો-હાઉસનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી વેચાણ લેનારએ પોતાના ખર્ચે રો-હાઉસની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને રો-હાઉસ નો ઉપયોગ **"આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"** ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ કરશે નહિ, તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહિ તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ અને નગરપાલિકાની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની

પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહિ તેમજ શરત નંબર ૧/૧ થી ૭/૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનુ પાલન કરવાની વેચાણ લેનારે આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨) તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ રો-હાઉસમાં કે સોસાયટી કમ્પાઉન્ડમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય કે જેનાથી સદરહુ તમોને વેચાણ કરેલ રો-હાઉસ કે "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" અન્ય રો-હાઉસના બાંધકામને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહિ કે જે રાખવા માટે સબંધીત સ્થાનિક અથવા નગરપાલિકાને વાંધો હોય તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે કોઈને નુકશાન થશે તો માત્ર તમો વેચાણ લેનાર તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા પાત્ર બનશો. તેમજ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં આવેલ કોમન રસ્તા કે કોમન પ્લોટમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી કે વાહન પાર્ક કરવાના નથી.

૩) તમો વેચાણ લેનાર સદરહુ રો-હાઉસની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરવા કરાવવાની રહેશે અને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા નગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને ધારા-ધોરણ વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ રો-હાઉસમાં કરવા કરાવવાનુ નથી. તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈઓનુ ભંગ થાય એવુ કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર તમો વેચાણ લેનાર જવાબદાર બનશો. અને આવા સંજોગોમાં વેચનાર સામે નુકશાની અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના તમો વેચાણ લેનાર તમામ હક્કો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

૪) તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા કરાવવાનો નથી. કે તમો વેચાણ લેનારે "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"ના રો-હાઉસના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી. તેમજ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"ના રો-હાઉસની સાથે જોડાયેલ ભાગો જેવા કે, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપો અને કોમન સુવિધાને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદરહુ"આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે . અમો વેચાણ આપનારની અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વીના તમો વેચાણ લેનારે "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" સોસાયટીમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન કે ફેરફાર કરવાના નથી અને જો કરશે તો તેના નુકશાની ખર્ચની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

૫) તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ રો-હાઉસમાંથી આ યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ ઉપર અને "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેકવા દેશે નહિ કે જેથી કરીને "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

૬) અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં આવેલ વિજળી, પાણી, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સીકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૭)   તમો વેચાણ લેનારને રો-હાઉસ જે હેતુ માટે આપવામાં આવે છે તે હેતુમાં ફેરફાર થવાના કારણે સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક વેરાઓ, પાણીવેરો, વિમાનુ પ્રિમીયમ વિગેરે તથા અન્ય નાણાના લેણામાં થયેલ વધારો તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

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

૯)   મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા કમીટીની રચના વખતે સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" અને તેમાં આવેલા રો-હાઉસની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ રો-હાઉસ સબંધીત તથા અન્ય બાબતો સબંધીત નિયમો, વિનિયમો, પેટા નિયમો, ધારાધોરણ જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનુ પાલન તમોવેચાણ લેનારે કરવાનુ રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ તમો વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ વેરાઓ, ચાર્જીસ, ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે તમો વેચાણ લેનારે વરાડે પડતા ભરવાના રહેશે.

૧૦)   તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને અને અમારા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે સદરહુ સોસાયટીના કોઈપણ ભાગમાં અથવા જે તે રો-હાઉસની સ્થિતિને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા કરાવવા દેવાનો રહેશે.

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

(૧૬)   આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ સદરહુ રો-હાઉસ અથવા "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનુ કરવાનુ નથી. તમો વેચાણ લેનાર સાથે સદરહુ રો-હાઉસને લેવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદરહુ પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર તમો વેચાણ લેનારનો કોઈ હક્ક હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, માલિકી હકક રહેશે નહિ અને રસ્તા અને કોમન પ્લોટની ખુલ્લી જગ્યાને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સામુહિક ઉપયોગ હેતુથી સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અમો વેચાણ આપનારની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે તમો વેચાણ લેનારને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઇને આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

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

અમો વેચાણ આપનારના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા બાદ વેચાણ આપેલ રો-હાઉસને ગીરો મુકી શકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહિ અને જોઈ કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો વેચનાર દ્વારા ઉભો

કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં વેચનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો વેચાણ લેનાર અથવા વેચાણ લેવા સંમત થનારના હક્ક/હિતને નુકશાન કરશે નહિ.

(૧૮) બંધનકર્તા અસર :

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

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહિત અહી જણાવેલા વિષય અંગે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના સદર વેચાણ આપેલ રો-હાઉસ અંગે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર :

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

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

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ યોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ

જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ફાયદા સદરહુ બિલ્ડીંગ કે સ્કીમના હવે પછીના ખરીદનારને તથા ખરીદનાર સાથે જોડાનાર તથા વખતોવખતના ખરીદનારાઓને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે સોસાયટી સાથે સંકળાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત...

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

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

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

(૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ :

બન્ને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી જેમને ખાસ કરીને ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખાતે સામેના પક્ષના કરી આપશે તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનુ સ્થળ :

આ કરાર વેચનારના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત વેચનારની ઓફીસ ખાતે અથવા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ મુજબ ના અન્ય કોઈપણ સ્થળ ખાતે કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબરજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે.

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

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બન્ને પક્ષકારોએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર ઉપરોકત બતાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે, અને ઉપરોકત સરનામે રજી.પોષ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર માન્ય ગણાશે.

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

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

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

(૩૦) વિવાદનુ નિરાકરણ :

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

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :

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

પરિશિષ્ટ-અ

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા-પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ બીનખેતી રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/૧) ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ માં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ ની જમીનમાં ચીફ એકઝીકયુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ઓર્ડર નંબર પાડા/૧૬-૧૨-૨૦૧૯/૧૩૧૭૬૪૭/૦૧/૦૦૨૨૬, તા.૨-૧-૨૦૨૦ સાથે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"નામે રહેણાંક હેતુના કુલ ૨૯ રો-હાઉસ ટાઈપના મકાનોની સ્કીમ બનાવવામાં આવેલ છે. જેના બાંધકામમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર એક બેડરૂમ, હોલ (લીવીંગ રૂમ), કીચન, ઓસરી, જાજરૂ-બાજરૂમ, સીડીનો સમાવેશ થાય છે, જયારે પ્રથમ માળે એક બેડ રૂમનુ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" પૈકી પ્લોટ નંબર ...... માં આવેલ રહેણાંક હેતુનુ રો-હાઉસ, રેરા કારપેટ એરીયા ચો.મી........ તથા કુલ બાંધકામ એરીયા ચો.મી........... તથા અવિભાજીત જમીનનો વરાડે પડતો હિસ્સો ચો.મી. ....સહિતનુ ગ્રાઉન્ડ તથા ફર્સ્ટ ફલોર સુધીના બાંધકામવાળુ રો-હાઉસ ટાઈપનુ મકાન અમોએ તમોને આ બાનાલેખથી ધાબા ઉપરના તથા તળની જમીનમાંના સ્વતંત્ર માલિકી હકક સહિત તથા લાગતા વળગતા રસ્તા ચાલના તથા કોમન પ્લોટ અને તથા કોમન સુવિધાઓના મજમુન ભોગવટાના હકક સહિત વેચાણ આપેલ છે.

જેનો એલોટમેન્ટ લેટર નિયત નમૂનામાં તા......... ના રોજ અમોએ તમોને આપેલ છે.

સદરહુ રો-હાઉસનો કબજો અમોએ તમોને ખંડ-૬ માં બતાવેલ શરતોને આધિન તારીખ ૩૧-૧૨-૨૦૨૩ સુધીમાં સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

ચતુરસીમા

ઉત્તર : રો-હાઉસ નંબર ..... લાગુ આવેલ છે. જેની સાથે સદરહુ મકાનની વચ્ચેની દિવાલ તથા કમ્પાઉન્ડ વોલ સહિયારી માલિકીની છે.

દક્ષિણ : રો-હાઉસ નંબર ..... લાગુ આવેલ છે. જેની સાથે સદરહુ મકાનની વચ્ચેની દિવાલ તથા કમ્પાઉન્ડ વોલ સહિયારી માલિકીની છે.

પૂર્વ : રે.સ.નં.... લાગુ આવેલ છે.

પશ્ચિમ : સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના રો-હાઉસના મજમુન ભોગવટા હેતુનો ૬.૦૦ મી. પહોળો આંતરીક રસ્તો લાગુ આવેલ છે.

<u>એનેક્ષર-એ</u>

મંજુર થયેલ લે-આઉટ તથા બાંધકામ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

<u>એનેક્ષર-બી</u>

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

<u>એનેક્ષર-સી</u>

<u>પાર્ટ : ૧</u>

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

૧) દરેક રો-હાઉસમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડવોટર પાણીની ટાંકી સબમર્શીબલ મોટર સાથે

૨) સી.સી.રોડ, ગાર્ડન તથા જોગીંગ ટ્રેક

૩) નગરપાલિકા ડ્રેનેજ કનેકશન

૪) કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા આકર્ષક મેઈન ગેટ

૫) પાણીની સુવિધા માટે સંકુલનો એક બોરવેલ, ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી જરૂરી કેપેસીટી સાથે

૬) દરેક રો-હાઉસમાં ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક

પાર્ટ-૨ : સ્પેશીફીકેશન

૧/	ફલોરીંગ :	ડ્રોઈંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, અને દરેક બેડરૂમ એરિયામાં વિટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ
૨/	કિચન :	ગ્રેનાઈટ ફીનીશ્ડ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સીંક સાથે અને લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો
૩/	ઈલેકટ્રીફીકેશન :	કન્સીલ્ડ કોપર ફલેકસીબલ વાયરીંગ, દરેક રૂમમાં પુરતા પ્રમાણમાં ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટ તથા મોડયુલર સ્વીચ

૪/ ટોઈલેટ/બાથરૂમઃ કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ તથા લીંન્ટલ લેવલ ડેડો, યુપીવીસી-સીપીવીસી, પાઈપનુ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે પ્રીમયમ સી.પી. ફીટીંગ

૫/ વોલ ફીનીશ : બહારની બાજુ ડબલ કોટ સેન્ડફેશ પ્લાસ્ટર એકેલીક વોટર કલર સાથે અને અંદર ફીનીશ પ્લાસ્ટર વોલપુટી સાથે

૬/ બારી/દરવાજા : મેઈન દરવાજો વુડન ફ્રેમમાં ડેકોરેટીવ બનાવવાનો છે, તથા અન્ય ફ્લશ ડોર ગ્રેનાઈટ ફ્રેમીગ કરવાના છે તથા બારીઓ લાકડાની ફ્રેમમાં ગ્લાસ ફીનીશ કરી આપવામાં આવશે

મિલકતના ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલ્કતનુ પોષ્ટલ સરનામુ :"આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧", પાલનપુર, જી.બ.કાં.

મિલ્કત રાખનારની સહી : ....

મિલકત તબદીલ કરનારનીસહી ....

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

આજ લખ્યા તારીખ -૭-૨૦૨૦ ઈસ્વીના રોજ

અત્રે ....મતુ અત્રે ....શાખ

લખી આપનારની સહીઓ **સાક્ષીઓની સહીઓ**