-: બાનાખત :-

જત અમદાવાદ ડીસ્ટ્રીક્ટ રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ), મોજે ગામઃ- વસ્ત્રાલની સીમના ખાતાનં. ૧૧૯૩ હેઠળના બ્લોક/સર્વે નં.૧૧૩૯/૨૬, ૧૧૩૯/૩૪ અને ૧૧૩૯/૪૫ ની કુલ મળીને હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૫-૬૪ સમ ચો.મી.વાળી જમીન આવેલ છે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૧૩ (ટી.પી.રોડ કપાતની ૨૨૨૬ ચો.મી. જમીન બાદ કરતા) માં થતાં મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૧, ૧૦૨, ૧૦૩ ની કુલ ૩૩૩૮ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણિજયક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર "સંકલ્પ ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બનાવવામાં આવેલ "પ્રયોશા પેરેડાઈઝ" ના નામથી બાંધવામાં આવેલ વાણિજય તેમજ રહેણાંકના ફ્લેટની યોજનામાં આવેલ યુનિટ નં.... માપ..... સમ ચોરસ મીટર (કારપેટ એરીયા) ની મિલક્ત તથા સદર યુનિટ વરાડે પડતા વગરવહેંચાયેલ મળવા પાત્ર જમીનમાંના હક્કો કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીનના હક્કો સહિતની મિલક્તનો બાનાખતનો કરાર રૂા........... (અંકે રૂપિયા.............. પુરાનો)

લખી આપનાર :- સંકલ્પ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

SANKALP DEVLOPERS

PAN :-ACXFS 2773 H

ઠે. પ્રયોશા પેરેડાઈઝ, સીલ્વર આર્કેડની પાછળ, રૂદ્રાક્ષ બંગ્લોઝની સામે, એસ.પી. રીંગ રોડ, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ.

તે ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી વહીવટકર્તા અને ભાગીદાર તરીકે

શ્રી મંથન મહેન્દ્રભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો- વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ

રહે. ૧૪, શ્રીજી પાર્ક સોસાયટી, સ્મૃતિ મંદિરની બાજુમાં, ઘોડાસર, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનાર અમે પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દમાં અર્થમાં વેચાણ આપનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, વકીલો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર :-

PAN :-

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો-વેપાર , ધર્મે- હિન્દુ

રહે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનાર અને અલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દમાં અર્થમાં વેચાણ લેનાર તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, વકીલો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(એ) જત અમદાવાદ ડીસ્ટ્રીક્ટ રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ), મોજે ગામઃ- વસ્ત્રાલની સીમના ખાતાનં. ૧૧૯૩ હેઠળના બ્લોક/સર્વે નં.૧૧૩૯/૨૬, ૧૧૩૯/૩૪ અને ૧૧૩૯/૪૫ ની કુલ મળીને હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૫-૬૪ સમ ચો.મી.વાળી જમીન આવેલ છે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૧૩ (ટી.પી.રોડ કપાતની ૨૨૨૬ ચો.મી. જમીન બાદ કરતા) માં થતાં મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૧, ૧૦૨, ૧૦૩ ની કુલ ૩૩૩૮ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણિજયક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની "સંકલ્પ ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વેચાણ હક્કની રૂઈએ પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણ માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેકર્ડમાં ગીગેવ

કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

(૨) મજકુર જમીન સર્વે નં.૧૧૩૯/૨૬, ૧૧૩૯/૩૪ અને ૧૧૩૯/૪૫ ની કુલ મળીને હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૫-૬૪ સમ ચો.મી.વાળી જમીન આવેલ છે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૧૩ (ટી.પી.રોડ કપાતની ૨૨૨૬ ચો.મી. જમીન બાદ કરતા) માં થતાં મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૧, ૧૦૨, ૧૦૩ ની કુલ ૩૩૩૮ ચો.મી. જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીની મંજુરી અર્થે જીલ્લા કલેકટરશ્રીને અરજી કરતા જીલ્લા કલેકટરશ્રીની કચેરી, સુભાષબ્રીજ સર્કલ, આશ્રમ રોડ, અમદવાદના તા.૧૯-૦૬-૨૦૦૯ ના રોજના હુકમ નં.સીબી/જમીન/એન.એ./એસ.આર.-૩૦૩/૦૮ થી રહેણાંક તથા વાણિજય ના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(સી) મજકુર સર્વે નં.૧૧૩૯/૨૬, ૧૧૩૯/૩૪ અને ૧૧૩૯/૪૫ ની ૩૩૩૮ ચો.મી.જમીન મુળ (૧) ભારતીબેન મહેશકુમાર મહેતા (૨) સેજલ રાજીવકુમાર મહેતા (૩) રૂપલબેન રોનકકુમાર મહેતા (૪) બકુલાબેન કિર્તીકુમાર મહેતા (૫) હિરલ ચિરાગ મહેતાની સંયુક્ત માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ તેઓની પાસેથી અમો એકતરફવાળા પ્રયોજક સંકલ્પ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી તરફેણમાં તારીખ ૧.૦૧.૨૦૧૬ના રોજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્મ નં.૪૧ થી નોંધવામાં આવેલ તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો એકતરફવાળા પ્રયોજક સંકલ્પ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી માલિક કબજેદાર અને મુખત્યાર આવેલ અને

બનેલ જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નં.૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૮૧૫૮ થી તા.૪.૦૧-૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જેને તા.૧૫.૦૨.૨૦૧૬ ના રોજ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(ડી) મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે પ્રયોશા પેરેડાઈઝ એ નામની રહેણાંક તથા વાણિજયની યોજના કે જેને હવે પછી મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર યોજના મુકેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (અ.મ્યુ.કો.) માં રજૂ કરેલ હતા અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સદરહું યોજનાના રહેણાંક તથા વાણિજય બાંધકામના નકશા તા.૧૫.૦૩.૨૦૧૬ ના રોજ મંજુર કરેલ છે (જેને હવે પછી મંજુર થયેલ પ્લાન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંક તથા વાણિજય બાંધકામ કરવા સારૂની રજાચિઠ્ઠી તા.૧૫.૦૩.૨૦૧૬ ના રોજ બ્લોક એ**+**બી ના કેસ નં.**BLNTI/EZ/200116/GDR/A5716/R0/M1,** રજાચિઠ્ઠી નં.**5623/200116/A5716/R0/M1** થી તા.૧૫.૦૩.૨૦૧૬ ના રોજ તથા બ્લોક નં.સી. ના કેસ નં.**BLNTS/EZ/200116/GDR/A5717/R0/M1,** રજાચિઠ્ઠી નં.**5624/200116/A5717/R0/M1** થી તા.૧૫.૦૩.૨૦૧૬ ના રોજ તથા બ્લોક નં.ડી ના કેસ નં.**BLNTS/EZ/200116/GDR/A5718/R0/M1,** રજાચિઠ્ઠી નં.**5625/200116/A5718/R0/M1** થી તા.૧૫.૦૩.૨૦૧૬ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી રજાચિઠ્ઠી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) આ બાનાખતના કરાર સારૂ જરૂરી લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

આ સાથે એનેક્ષર-એ થી જોડેલ છે.

(ઈ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાની રૂઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં કુલ-૪ બિલ્ડીંગનો વિકાસ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જે સંયુક્ત બ્લોક-એ, બ્લોક-બી, બ્લોક-સી અને બ્લોક-ડી ના ઉપર ભોંયતળિયા ઉપર પાર્કિંગ અને પ્રથમ માળથી સાતમાં માળ સુધી ૧૧૨ રહેણાંક તથા ૧૩ વાણિજય લાયક એમ કુલ મળી ૧૨૫ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે.

(એફ) અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના ના તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુસાંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વિકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(જી) બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચા-વિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાના બ્લોક નં...... ના.......... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં...... ની.......... ચો.મી. યાને કે........ ચો.ફુટના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલક્ત તેમજ તેમાં આવેલ....... ચો.મી. યાને કે........ ચો.ફુટની બાલ્કની સહિતની મિલક્ત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં મજકુર યુનિટ એ

રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે પરિશિષ્ટ-બી માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનિટ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ.......... ચો.મી.ના હક્કો સહિત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમોનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-ર માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની સઘળી મિલક્ત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

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

મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરિયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે મજકુર મિલક્ત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે.

મજકુર યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી. પરંતુ, મજકુર યુનિટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કારપેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એચ) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફિકેશન, ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળાના અધિકૃત આર્કિટેક અમિતવિક્રમ એસ.

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

(આઈ) મજકુર યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પૂર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધિન બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારની તરફેણમાં મજકુર મિલક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(જે) અને તે રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એક્ટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતા એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સની જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત

રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક.............. તા.......... ના રોજનો છે, જે નોંધણીનું સર્ટીફિકેટ એનેક્ષર-બી થી દર્શાવેલ છે.

(કે) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા.................... અંકે રૂપિયા.................. પુરા વેચાણ આપનારને બુકિંગ/બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦ ટકા રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મિલક્તનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

(એલ) અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મિલક્તના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજૂઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મિલક્ત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂા........... અંકે રૂપિયા................ પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો:-

(૧) મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા જુદા બિલ્ડીંગ પૈકી સંયુક્ત બ્લોક નં..................... પૈકી મજકુર મિલક્તવાળા બ્લોક નં........ (મજકુર બિલ્ડીંગ) માં એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા ભોયરામાં

પાર્કિંગ, ભોંય તળીયા ઉપર પાર્કિંગ તથા પ્રથમ માળથી સાતમાં માળ ઉપર કુલ.............. યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મિલક્ત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સૂચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જો મજકુર મિલક્ત સહિતના બાંધકામોમાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખિત સંમતિથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં રહેણાંક તથા વાણિજય યુનિટ પૈકી...

૧.. બ્લોક નં.......... ના.......... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.......... ની .... ચો.મી. યાને કે ....ચો.ફુટના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલક્તની કિંમત રૂા................ અંકે રૂપિયા.............................. પુરા.

૨.. તેમાં આવેલ .... ચો.મી. યાને કે.......... ચો.ફુટની બાલ્કનીની કિંમત રૂા.............. અંકે રૂપિયા............ પુરા.

૩.. મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની કિંમત રૂા........... અંકે રૂપિયા............... પુરા તથા.

૪.. મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હક્કોની કિંમત

રૂા...... અંકે રૂપિયા................ પુરા મળી.
કુલ્લે રૂા................ અંકે રૂપિયા.................
પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧-બી) મજકુર મિલક્તના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકિંગ પેટે ચુક્વેલ ૧૦ ટકા રકમ ઉપરાંત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી .....ટકા (......) રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચૂકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વીગિતે મળેલ છે. જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે. રૂા......... ચેક નં.........તા..........બેંકનું નામ................ શાખા............ અમદાવાદ. બુકિંગ વખતે ચૂકવેલ રકમની વિગત દર્શાવવી.

બાના પેટે ચુક્વેલ રકમની વિગત દર્શાવવી.

(૧-સી) મજકુર મિલક્તના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુક્વી આપવાની છે અને રહેશે,

-:વિગત:-

૪૫ ટકા કુલ વેચાણ અવેજના પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ મજકુર

બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે

૭૦ ટકા કુલ વેચાણ અવેજના સીત્તેર ટકા જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી જમીન લેવલ સુધીના સ્લેબ, સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનું બાંધકામ તેમજ પોડીયમનું બાંધકામ પાર્કિંગ થાય તે મુજબનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે

૭૫ ટકા કુલ વેચાણ અવેજના પંચોતેર ટકા જેટલી રકમ સેનીટીરી ફીટીગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, લોબી વિગેરેનું તમામ માળ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે,

૮૦ ટકા કુલ વેચાણ અવેજના એંસી ટકા જેટલી રકમ મજકુર યુનિટના દિવાલ, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી, દરવાજાનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે,

૮૫ ટકા કુલ વેચાણ અવેજના પંચાસી ટકા જેટલી રકમ પ્લમ્બીંગ તથા બાહ્ય દિવાલો, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહિતના ધાબાનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે...

૯૫ ટકા કુલ વેચાણ અવેજના પંચાણું ટકા જેટલી રકમ લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, વિજળી ફિટીંગ્સ, પર્યાવરણને લગતી જરૂરિયાતો, લોબી, ગેટ વિગેરે તમામ કામો પૂર્ણ થાય ત્યારે...

૧૦૦ ટકા કુલ વેચાણ અવેજનો બાકી ચૂકતે રકમો બી.યુ.પરમીશન આવેથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

/

(૧-સી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલક્તના કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતા ટેક્ષ સિવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલક્તનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવા પાત્ર સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની સૂચના મુજબ અલગથી ચૂકવી આપવાની છે અને રહેશે.

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

(૧-ઈ) મજકુર યુનિટના કાર્પેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ એક તરફવાળા

વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ તથા બાદ અને બી.યુ.પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં 3 ટકા (ત્રણ ટકા) સુધીની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરિયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનિટના નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરિયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળનો વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતાં ૧૨ ટકા (બાર) ટકાના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચૂકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧-એફ) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનારને મજકુર મિલક્તના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ

જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

(૨-૧) સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા મજકુર યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મિલક્તનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મિલક્ત અંગેની બી.યુ.પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતિ આપે છે.

(૨-૨) સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ.પરમીશન મેળવીને વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામ સમયમર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તેમજ વેચાણ લેનારે આ કરારના વેચાણ આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હવેથી ઉપર પેરા નં.૧(સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે (પેમેન્ટ પ્લાન)

(3) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે, મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર .... ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર) નિ વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફઆઈઆઈ અંગે પ્રોત્સાહિત યોજના અમલમાં આવેલ અગર યોગ્ય પ્રીમીયમની રકમની ચૂકવણી કરી વધુ એફએસઆઈ અમળવાપાત્ર છે જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન પૈકી............. ચો.મી. એફએસઆઈ મજકુર યોજનાના વિકાસ કરવા સારૂ જાહેર કરેલ છે અને જાહેર કરવામાં આવેલ બાકીની એફએસઆઈ ઉપર માત્ર વેચાણ આપનારના હક્કો રહેશે તે હકીકતે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સૂચિત બાંધકામ આધિન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૪-૧) જો વેચાણ આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર યોજના પૂર્ણ નં કરે તેમજ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યા સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યા સુધીના સમય માટે એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ

ઉપર વાર્ષિક ૧૨ ટકા મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

(૪-૨) વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવા પાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા નં.૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઈપણ પૂર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મિલક્તનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાનું ગણાશે.

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

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માલિકી હપ્તેથી જે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચૂકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦ ટકા રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી રકમો દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(૫) મજકુર યુનિટના વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનીટરી ફીટીંગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટ જેવી કે એક કે વધુ લીફ્ટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પીસીફિકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેના એનેક્ષર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ તા............ (જે તે બ્લોકની સૂચિત બી.યુ. મુજબની તારીખ લખવી) સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચૂકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો

વેચાણ આપનારે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચૂકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચૂકવવામાં ન આવે ત્યા સુધી પેરા ૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

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

(એ) જો કોઈ યુદ્ધ, સામાજીક ધાંધલ-ધમાલ, કુદરતી આફતોને કારણે.

(બી) કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામુ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે.,

(સી) મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી.

(૭) સદર જમીનમાં તમો લખાવી લેનારનો વગર વહેંચાયેલ માલિકી હક્ક આવેલ છે. જ્યારે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો લખાવી લેનારને વેચવામાં આવેલ યુનિટવાળી મિલક્ત જુદી છે. તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ સંજોગોમાં સદર જમીન, બિલ્ડીંગ, રોડ-રસ્તા તથા કોમન ફેસીલીટીઝ, સર્વિસીઝ વિગેરેમાં અલગ હિસ્સો હક્ક કે પાર્ટીશન કે ડિવીઝન માંગવાને કે કરવા કરાવવાને હક્કદાર નથી. જો કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આફત જેવી કે, પુર,

ધરતીકંપ, વાવોજોડુ કે અન્ય કોઈ માનવ સર્જીત આફતો જેવી કે, યુદ્ધ, હુલ્લડ, આંતરીક વિગ્રહ વિગેરેને કારણ સદર યોજનાની બિલ્ડીંગ ધ્વસ્ત, ધારાશાહી થાય અથવા સદર યોજનાની બિલ્ડીંગને કોઈપણ હાની સર્જાય તો તમો લખાવી લેનારનો સદર જમીનમાં વ્યક્તિગત રીતે કોઈપણ બાંધકામ કરવા કરાવવાનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં પરંતુ તમો લખાવી લેનારને તમોએ ખરીદેલ ફલેટની માપ તથા એ જ ફલોર ઉપર તમારા ખર્ચે સદર યોજનાના બીજા કબજેદાર માલિક સાથે બાંધકામ-રીપેરીંગ વિગેરે કરાવવાનો રહેશે.

(૭.૧) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મિલક્ત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચૂકવણી કરે તેમજ વેચાણ આપનાર દ્વારા અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખિત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખિત જાણ કરતા પત્રથી માસ-3 (ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મિલક્તના આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકાર

દ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાંહેધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. વેચાણ આપનાર મજકુર મિલક્તનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ.પરમીશન મળેથી દિન-૭ માં, સુધીમાં વેચાણ લેનારને લેખિત જાણ કરી આપી શકશે.

(૭.૨) મજકુર યુનિટના કબાજ અંગેની નોટિસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.3) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા નં.૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાહેંધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરીપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચૂકવણી કરીને મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ મીસિક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ

સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૪) મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચૂક જણાય તો તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જ્યા શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે એ જો બાકી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધિન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

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

(૮) એલોટીઝને સદર યુનિટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો એલોટીઝ સદર યુનિટ અથવા જે ઈમારતમાં

સદર યુનિટ હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગલક્ષી કાર્ય, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન હોય તો, એલોટીઝ અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ પ્રમોટર પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

આ શરતે કે પ્રમોટર તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદરા નહીં ઠરે જેના માટે તેઓ જવાબદાર હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય, વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે લખાવી લેનારને જાણ છે કે, પાણી જે સહેલાઈથી છટકે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલીસના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે જેવા કે, ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે તેથી ભવિષ્યમાં સદર યુનિટનો કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ દિવાલ સુવે તો તે માટે લખાવીલેનારે વેચાણ આપનાર /લખી આપનાર કે પ્રમોટરને જવાબદર ગણશે નહીં.

મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક

તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને મજકુર બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ બેઝમેન્ટ પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે,

(૯) મજરુ યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમ એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે. પરંતુ મજકુર યોજના પૈકી બ્લોક......... માં મુકવામાં આવેલ વાણિજય યોજનાના વહીવટ સારૂ અલગ સોસયટી તેમજ તે સિવાયના અન્ય બ્લોક.......... માં મુકવામાં આવેલ રહેણાંકની યોજના સારૂ અલગ સોસાયટીની સ્થાના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી મજકુર સોસાયટી તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરૂ કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરીપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી-સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મજબના સુધારા-

વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનિટનો કબજો લઈ વાપરવા પાત્ર છે તે મુજબની દિન-૧૫ માં લેખિત નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિઝળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા-વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર-ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મિલક્ત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસિક ફાળવણી રૂપે રૂા............ (અંકે રૂપિયા.......................... પૂરા) વેચાણ આપનારને ચૂકવવાના રહેશે. વેચાણ લેનાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવનાર આવી માસિક ફાળવણીની રકમો જ્યા સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા

રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

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

(૧૧) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજૂઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ રૂ............/- અંકે રૂપિયા.................... પુરા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૨. તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હક્કો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં

કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી

૧૩.૧ આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ ક્લીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨ મજકુર યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સક્ષમ કચેરી / અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ તમામ મંજુરીઓ/ હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ મંજુરીઓ / હુકમો /પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે વેચાણ આપનાર મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૩.૩ મજકુર જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઈ હોય તો) અવરોધ સિવાય મજકુર જમીન ઉપર અન્ય કોઈ અવરોધ નથી.

૧૩.૪ મજકુર જમીનના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉના અદાલતી મુકમા (જો કોઈ હોય તો) સિવાય કોઈપણ મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫ મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોપિણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે પણ, કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવવાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપનાર મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ કાયદા, જોગવાઈ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.

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

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

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

૧૩.૯ મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમોનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુસાંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ફાળાની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત આપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૩.૧૦ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવે અગર મજકુર યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બેમાંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાના સંદર્ભમાં મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવા પાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, વેરા, ઉપકર, જમીન, મહેસુલ, પ્રિમિયમ, દંડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

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

૧૪. વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે...

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

૧૪.૨ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીકે કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસર અને જોખમી પ્રવાહી, માલ-સામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ મજકુર યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કીચન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા લઈ જવાની રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે

અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના આંતરિક અનેબાહ્ય ભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગદર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના / સંમતિ વગરે ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હરહંમેશ માટે માત્ર દિવિત હિલ્સ રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં.

૧૪.૫ મજકુર યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવા પાત્ર પ્રિમિયમની રકમમાં વધરો થઈ શકે તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તવું કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવા પાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની

રહેશે.

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

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

૧૪.૮ મજકુર યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવા પાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે તેમજ મજકુર યુનિટમાં વેચાણ લેનારે દ્વારા કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯ જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ

બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૦ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારા-ધોરણ, નીતિ-નિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારા-ધોરણ, નીતિ-નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા-વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનાર અગર વખતો વખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર / રાજય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા-વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો-વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

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

૧૫. વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરાવામાં આવેલ રકમો, તેમજ

સોસાયટીની સ્થાના કરવા અંગે મેળવેલ રકમ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારને સ્થાનિક નેશનલાઈઝ બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

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

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

૧૮. આ બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને

ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ, તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ુપસ્થિત થશે નહીં. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુર કરીને દિન-૩૦ માં સહીમતા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તમેજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહીં. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર થયેથી દિન-૩૦ માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવું કૃત્ય સુધારવા સારૂ વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ અંગેનું વેચાણ લેનારની બુકિંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવાાં આવેલ રકમના ૧૦ ટકા રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

૧૯. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનિટના વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર

યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્ર વ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

૨૦. આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો-વધારો કરી શકાશે.

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

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

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

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

૨૫. આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફિસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધિકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટનીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલી ગણવાનો રહેશે.

૨૬. મજકુર મિલક્ત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારને અધિકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન યોગ્ય સમયમર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

૨૭. મજકુર મિલક્તના આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવા પાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ ઈમેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણિત મારફ્તે રવાની છે અને રહેશે અને મુજબ કરવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનારઃ-

નામઃ- સંકલ્પ ડેવલોપર્સ

સરનામુંઃ-પ્રયોશા પેરેડાઈઝ, સીલ્વર આર્કેડની પાછળ, રૂદ્રાક્ષ બંગ્લોઝની સામે, એસ.પી. રીંગ રોડ, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ.

ઈમેઈલઃ- **Prayosha.paradise@gmail.com**

વેચાણ લેનાર

નામઃ-

સરનામુઃ-

ઈમેલઃ-

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના

વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખિત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્ર વ્યવહારની અંતિમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્ર વ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો મજકુર મિલક્ત એક થી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા સંયુક્ત રીતે ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તો વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૨૯) મજકુર મિલક્તના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્સ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફીનો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૩૦) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરત, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અને જવાબદારીઓ અંગે

પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોતી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધીન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા કરવાનું રહેશે.

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

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

<u>મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન</u>

જત અમદાવાદ ડીસ્ટ્રીક્ટ રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ), મોજે ગામઃ- વસ્ત્રાલની સીમના ખાતાનં. ૧૧૯૩ હેઠળના બ્લોક/સર્વે નં.૧૧૩૯/૨૬, ૧૧૩૯/૩૪ અને ૧૧૩૯/૪૫ ની કુલ મળીને હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૫-૬૪ સમ ચો.મી.વાળી જમીન આવેલ છે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૧૩ (ટી.પી.રોડ કપાતની ૨૨૨૬ ચો.મી. જમીન બાદ કરતા) માં થતાં મળેલ ફા.પ્લોટ નં.

૧૦૧, ૧૦૨, ૧૦૩ ની કુલ ૩૩૩૮ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણિજયક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેના ખુંટ ચારની વિગત

સઘળી જમીનની ખુંટચારની વિગત.

પૂર્વ	:-	રોડ
પશ્ચિમ	:-	ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૭ અને ૧૬૩
ઉત્તર	:-	ટી.પી. રોડ
દક્ષિણ	:-	ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૦૬

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

<u>કોમન એમોનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત</u>

પરિશિષ્ટ-એ

મજકુર મિલકતનું વર્ણન

જત અમદાવાદ ડીસ્ટ્રીક્ટ રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ), મોજે ગામઃ- વસ્ત્રાલની સીમના ખાતાનં. ૧૧૯૩ હેઠળના બ્લોક/સર્વે નં.૧૧૩૯/૨૬, ૧૧૩૯/૩૪ અને ૧૧૩૯/૪૫ ની કુલ મળીને હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૫-૬૪ સમ ચો.મી.વાળી જમીન આવેલ છે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૧૩ (ટી.પી.રોડ કપાતની ૨૨૨૬ ચો.મી. જમીન બાદ કરતા) માં થતાં મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૧, ૧૦૨, ૧૦૩ ની કુલ ૩૩૩૮ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણિજયક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ "પ્રયોશા પેરાડાઈઝ" નામની યોજનાના બ્લોક નં...... ની નીચે જણાવેલ મિલક્ત તથા મજકુર

રહેણાંક તથા વાણિજયની યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની મિલક્તના ખુટં ચારની વિગત

બ્લોક નંબર :-

યુનિટ નંબરઃ-

માળ :-

કારપેચ ક્ષેત્રફળ :-

જમીનનો વ.વ.હિસ્સો :-

ખુંટચારની વિગતો

પૂર્વ :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મિલક્ત

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનિટના ફલોર પ્લાનની નકલ

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનિટને લગતા લેઆઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ

<u>એનેક્ષર-બી</u>

<u>રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ</u>

<u>એનેક્ષર-સી</u>

<u>સ્પેશીફિકેશન</u>

એલીવેટર્સ :- એક્સપ્રેસ લીફ્ટ/ ઓમેગા એલીવેટર્સ/ ટેકનો લીફ્ટ

સેનેટરી :- સેરા / જોનસન બાથરૂમ / સીમ્પોલો

વાયરીંગ :- આર.આર. કેબલ / હેવેલસ / પોલીકેબ

બાથ ફીટીંગ :- સેરા / ગંગા /

પ્લમ્બીંગ :- આશીર્વાદ / ફીનોલેક્ષ / એસ્ટ્રલ

ઈલે. સ્વીચીઝ :- હાઈ-ફાઈ ચોઈસ / એન્કર / એમ.કે.

એમ.સી.બી. :- સી& એસ ઈલેક્ટ્રીક / ઈન્ડોએશીયા / હાઈ-ફાઈ ચોઈસ

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંન્રે પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિંયારીથી શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને શહેર અમદાવાદમાં આજ તારીખ............. ના રોજ કરેલ છે જે બંને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેક્ટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજરોજ તા..... મી માહે........ સને ૨૦૧૭ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે

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

<u>એકતરફવાળા/વેચાણ આપનારઃ-</u> <u>સાક્ષીઃ-</u>

સંકલ્પ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.... (૧)...............

શ્રી મંથન મહેન્દ્રભાઈ પટેલ

(૨)...............