બાનાખત

એકતરફવાળા	**:**	**પરેશ મનુભાઈ પટેલ,** ઉ.વ.આ. ૪૦,
વેચાણ આપનાર	**:**	ધંધો. ખેતી/વેપાર, રહેવાસી મુ.પો. આણંદ, ઠે. વૈભવ કોમર્શિયલ સેન્ટર, ગ્રીડ ચોકડી નજીક, તા.જી. આણંદના... PAN No. ADUPP 4128 M Mo. No.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતમા ''અમો'', ''એકતરફવાળા'' અગર ''વેચાણ આપનાર'', એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''વેચાણ આપનાર'' તથા વેચાણ આપાનરના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળા	**:-**	**હર્ષિતા કન્ટ્રકશનના પ્રો.પા.**
બીજી તરફવાળા	**:**	**પ્રભુ જેરામ પ્રજાપતિ,** ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધો. વેપાર, રહેવાસી મુ.પો.આણંદ, ઠે. ૩૭, સૂર્યકિર્તન સોસાયટી, બીગ બજાર પાછળ, આર.કે.હોલ રોડ, તા.જી. આણંદના... Mo. No. PAN No. ARBPP 8794 N Aadhaar No. 5207 9353 3505

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતમા ''અમો'', ''બીજીતરફવાળા'' અગર ''કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળા'', એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ ''કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળા'' તથા તેમના ભાગીદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

ત્રીજીતરફવાળા **:-** ....,

વેચાણ રાખનાર : ઉમર આશરે વર્ષ–..., ધંધો–.........., (PAN : ....), રહેવાસી–.....................................
....

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતમા "તમો", "ત્રીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર", એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ **આણંદ,** તા.જી. આણંદના **રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧,** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી હેક. ૦–૪૧–૪૩ આરે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬,** માં થતા તેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૮** ફાળવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **૩૨૪૩.૦૦ ચોરસમીટર**ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એકતરફવાળાની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજારહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછીઆ બાનાખતમાં "પ્રોજેકટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ–૧"** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(બી) રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે જમીન પ્રથમ (૧) છોટાભાઈ બાબરભાઈ, (૨) મગનભાઈ પરસોત્તમભાઈ, (૩) ડહીબેન પરસોત્તમભાઈ બાબરભાઈની વિધવા, (૪) ચન્દ્રકાંત પરસોત્તમભાઈનાઓની આવેલી હતી.

ત્યારબાદ સને ૧૯૭૬ માં કબજેદાર તરીકે છોટાભાઈ બાબરભાઈનું નામ કમી કરવા અંગે વર્ધી બુક મુજબ તેઓનું નામ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૨૪૫૫૦ તારીખઃ ૧૩/૦૩/૧૯૭૬ ના રોજ કમી થયેલ હતું.

ત્યારબાદ સને ૧૯૯૬ માં ઉપરોકત જમીનના માલિકો પૈકી ડહીબેન પરસોત્તમભાઈ બાબરભાઈ વિધવાનાઓએ રૂા.૨૦/– સ્ટેમ્પ પેપર કરેલ કરાર તથા સંમતી જવાબના આધારે તેઓનું નામ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૫૪૯૨૯ તારીખઃ૧૯/૦૮/૧૯૯૬ ના રોજથી કમી થયેલ હતું.

ત્યારબાદ સને ૨૦૦૨ માં ઉપરોકત મિલકતના માલિકોએ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧, ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી ૩૦૯.૦૦ ચો.મી. (ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૬, ઓ.પી. નંબરઃ ૩૧૧ પૈકી ૩૦૯.૦૦ ચો.મી.) માટે મે. કલેકટર સાહેબશ્રી આણંદનાપાસેથી તેમના હૂકમ નંબરઃ લેન્ડ/એનએ/એસઆર/૨૩/૨૦૦૧/૨૦૦૨ તારીખઃ ૧૪/૧૨/૨૦૦૧ ના રોજથી રહેણાંક હેતુ માટેની પરવાનગી મેળવેલ જેની ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૭૧૨૭૭ તારીખઃ૧૮/૦૭/૨૦૦૨ ના રોજથી નોંધ થયેલ હતી.

ત્યારબાદ સને ૨૦૧૫ માં ઉપરોકત માલિકો પૈકી ચન્દ્રકાંત પરસોત્તમભાઈ પટેલ તારીખઃ ૦૫/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ મૈયત થતાં તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) હંસાબેન તે ચન્દ્રકાંત પરસોત્તમભાઈ પટેલના વિધવા, (૨) હેમંતભાઈ ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલ, (૩) હેતલબેન ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલ, (૪) અંકુરભાઈ ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલનાઓનું નામ વારસાઈ હકકે ફેરફાર નોંધ નંબરઃ અ–૧૧૬૧૧ તારીખઃ ૧૬/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજથી દાખલ થયેલ હતું.

ત્યારબાદ સને ૨૦૧૫ માં ઉપરોકત મિલકતના માલિકો એટલે કે (૧) હંસાબેન ચન્દ્રકાંતભાઈ પરસોત્તમભાઈ પટેલની વિધવા, (૨) હેતલબેન ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલની દિકરી તે અલ્પેશકુમારની પત્ની, (૩) હેમંતભાઈ ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલ, (૪) અંકુરભાઈ ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલ, (૫) મગનભાઈ પરસોત્તમભાઈ પટેલનાઓએ ઉપરોકત જમીન પૈકી એટલે કે **રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી હેક. ૦–૪૧–૪૩ આરે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬, માં થતા તેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૮ ફાળવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૨૪૩.૦૦ ચોરસમીટર ની ખેતીલાયક જમીન** તારીખઃ ૦૪/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નંબરઃ ૧૧૨૨૩ થી વિરલકુમાર પ્રવિણચન્દ્ર ઠકકરનાઓને વેચાણ આપેલ તે વેચાણનો નોંધ નંબરઃઅ–૧૨૩૬૩ તારીખઃ ૧૭/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ પડેલ અને મંજુર થયેલ ત્યારબાદ તેઓ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારે રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ

નંબરઃ ૮૩૭૮ તારીખઃ ૦૯/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજથી વેચાણ રાખેલ તે વેચાણનો નોંધ નંબરઃ અ–૧૧૪૫૩ તારીખઃ ૧૨/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી છે.

(સી) રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી હેક. ૦–૪૧–૪૩ આરે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬,** માં થતા તેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૮** ફાળવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **૩૨૪૩.૦૦ ચોરસમીટર** જમીનમા રહેણાંકના હેતુ સારૂ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની મંજુરી કલેકટરશ્રી, આણંદનાએ તેમના જુદા–જુદા હુકમોથી આપેલી છે. જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

(ડી) રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી હેક. ૦–૪૧–૪૩ આરે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬,** માં થતા તેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૮** ફાળવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **૩૨૪૩.૦૦ ચોરસમીટર**ના ક્ષેત્રફળની જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટેની લે.આઉટ પરવાનગી આણંદ–વલ્લભ વિદ્યાનગર–કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કચેરી, આણંદના પત્ર નંબરઃ અવકુડા/લે.આઉટ/વિ.પ./ વશી/ ૧૭૧૩ તારીખઃ ૦૭/૧૧/૨૦૧૫ થી આપવામાં આવેલ છે.

(ઈ) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા **"સુર્ય વિધિ"** ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેકટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેકટમાં **"સુર્ય વિધિ"** સ્કીમમાં કુલ **૨૦ યુનીટોનું** બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–એ"** થી જોડેલી છે.

(એફ) સદરહુ **"સુર્ય વિધિ"** પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એકટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનલર) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનુ

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ .... ના રોજના નોંધણી નંબર–.............. થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–બી"** થી જોડેલી છે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ**"સુર્ય વિધિ"** સ્કીમનુ બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તે**"સુર્ય વિધિ"** પ્રોજેકટમાં આવેલા **સબ પ્લોટ નંબરઃ ....** ની આશરે .... ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન તેના હિસ્સે આવતી આખી જમીન પૈકી **"સુર્ય વિધિ"** પ્રોજેકટની જમીનમાં આવેલા એપ્રોચ રોડ રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની વહેંચાયેલી આશરે .... ચોરસમીટર જમીન, તે રીતેની મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ આ બાનાખત અમો તમોને કરી આપીએ છીએ. ઉપર વર્ણવેલી પ્લોટની મિલ્કતને હવે પછી આ બાનાખતમાં "સદરહુ મિલ્કત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન "પરિશિષ્ટ–ર" માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ પ્લોટની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા {રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ} તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

———————————————————————

પ્લોટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ
(ચોરસમીટરમા)
પ્લોટ નંબરઃ.......

———————————————————————

(એચ) આ બાનાખતની નોંધણી કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજુરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ **"સુર્ય વિધિ"** પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

(આઈ) સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કત ખરીદવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ પ્લોટની મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને હવે પછી વેચાણ કરવાનુ નકકી કરેલું છે, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આ બાનાખત કરીએ છીએ, અને આપણી વચ્ચેની શરતો અને સમજુતીઓની નીચે નોંધ કરીએ છીએ.

શરતો અને સમજુતીઓ

(૧) બાનાખતની શરતો–સમજુતીઓનુ વિગતવાર વર્ણન :–
આ બાનાખત અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ રાખનાર વચ્ચે નકકી થયેલી શરતો અને સમજુતીઓનુ વર્ણન નીચે મુજબ છે અને તે બંને પક્ષકારોએ વાંચેલુ અને સમજેલુ છે. અને તેમા તેઓ સંમતી આપે છે.
(૨) યુનીટના વેચાણ અવેજની વિગત :–

(૨.૧) "સૂર્ય વિધી" પ્રોજેકટમાં આવેલ યુનિટ નંબરઃ ..... નું પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ આશરે .... ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) તથા **"સૂર્ય વિધી"** પ્રોજેકટવાળી જમીન પૈકી રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલી આશરે .... ચોરસમીટર જમીન, તે રીતેની મિલ્કત (જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ મિલ્કત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળા પાસેથી વેચાણ લેવાનું વેચાણ રાખનારે નકકી કરેલુ છે. આ **"સૂર્ય વિધી"** સ્કીમનુ બાંધકામ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ઉપર કરવામાં આવેલુ છે. આ યુનીટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના ફલોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી "એનેક્ષ્ચર–સી" થી બતાવેલ છે.

સહિયારા ઉપયોગ વિસ્તાર અને સુવિધાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડવામાં આવેલી દ્રીતીય અનૂસુચીમાં આપવમાં આવેલ છે (સહીયારા ઉપયોગ વિસ્તારો અને સુવિધાઓ તેમજ વાહન પાર્કિંગની જગ્યા સહિત એપાર્ટમેન્ટની કિંમત વિભીન્ન રીતે દર્શાવવાની રહેશે.)

(એ) ફાળવણી મેળવનાર આથી પ્રયોજક પાસેથી એપાર્ટમેન્ટના ભાગરૂપ .... ચો.મી./ચો. ફુટનું ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઝરૂખો/વરંડો–૧ રૂા............... ની કિંમતે ખરીદ માટેના સંમત છે અને પ્રયોજક તદઅનુસારનો ઝરૂખો/વરંડો તદઅનુસારની તેવી કિંમત માટે ફાળવણી મેળવનારને વેચાણ કરવા સમંતી આપે છે.

(બી) ફાળવણી મેળવનાર આ રીતે પ્રયોજક પાસેથી એપાર્ટમેન્ટના ભાગરૂપ તેવી .... ચો.મી./ ચો.ફુટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતો ઝરૂખો/ વરંડો–ર રૂા. .... ની કિંમતે ખરીદવા સંમત થયેલ છે અને પ્રયોજક તદઅનુસારનો ઝરૂખો/ વરંડો તદઅનસારની કિંમતે ફાળવણી મેળવનારને વેચાણથી આપવા સંમત છે.

(સી) ફાળવણી મેળવનાર અન રીતે પ્રયોજક પાસેથી એપાર્ટમેન્ટના ભાગરૂપ .... ચો.મી./ચો. ફુટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતા "સફાઈ વિસ્તાર ઝરૂખો" અને રૂા. .... ની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પ્રયોજક તેવી રીતે "સફાઈ વિસ્તાર ઝરૂખો" તદઅનુસારની કિંમતે ફાળવણી મેળવનારને વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે.

(ડી) આથી ફાળવણી મેળવનાર પ્રોજક પોસથી એપાર્ટમેન્ટના ભાગરૂપ .... ચો.મી./ ચો. ફુટનું ક્ષેત્રફળ ધરાવતું ખુલ્લુ ધાબુ (ઓપન ટેરેસ) રૂા .... ની કિંમતથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને પ્રયોજક તદઅનુસારનું ખુલ્લુ ધાબુ તદઅનુસારની કિંમતે ફાળવણી મેળવનારને વેચાણથી આપવા સંમત થયેલ છે.

(ઈ) આથી ફાળવણી મેળવનાર પ્રયોજક પાસેથી અને પ્રયોજક આથી ફાળવણી મેળવનારને લે.આઉટ નકશા અનુસાર બાંધકામ કરેલ .... ભોંયરા અને સ્ટીલ્સ અને/ અથવા .... પોંડિયમ ખાતે આવેલા .... નંબર ધરાવતા ખુલ્લી વાહન પાર્કિંગની જગ્યાની જગ્યા રૂા. .... ની કિંમતે ખરીદવા માટે ફાળવણી મેળવનાર અને વેચાણ કરવા માટે પ્રોજક સંમત થયેલ છે.

(એફ) આથી ફાળવણી મેળવનાર પ્રયોજક પાસેથી આથી ફાળવણી મેળવનારને લે.આઉટ નકશા અનુસાર બાંધકામ કરેલ .... ભોંયરા અને સ્ટીલ અને/અથવા .... પોડિયમ ખાતે આવેલા .... નંબર ફાળવણી મેળવનાર અને વેચાણ કરવા માટે પ્રયોજક સંમત થાય છે.

(૨.૨) આપણે પક્ષકારોએ સદરહુ પરિશિષ્ટ–ર માં વર્ણવેલી મિલ્કતની કિંમત કુલ રૂા................./– અંકે રૂપિયા .... પુરા નકકી કરેલી છે. તથા વેચાણ રાખનારે તે કિંમતે અમારી પાસેથી તે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેવાનુ નકકી કરેલુ છે. જે વેચાણ

કિંમત ત્રણેય પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર છે. આ કિંમતમાં સબપ્લોટની કારપેટ એરીયાની મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા વપરાશી હકકોની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ સ્કીમની કોમન એરીયા તથા સવલતોનુ વર્ણન **''પરિશિષ્ટ–૩''** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(૨.૩) આ બાનાખતના બાનામા તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને રૂા............./– અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

———————————————————————

ક્રમ બેન્કનું નામ તથા શાખા ચેક /RTGS/D.D./ ચેક /RTGS/D.D./ રકમ(રૂપીયા) NEFT ની તારીખ NEFT નો નંબર

————————————————————————

(૧)
(૨)
(૩)

————————

કુલ **રૂા............../–**

————————————————————————

સદર મિલકતની નીચે જણાવ્યા મુજબ અવેજ ચુકવવાનો છે.

૧. બુકિંગ વખતે ૧૦% લેખે જે રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા ....ચુકવેલા છે.

૨. બાનાખતના કરાર કરતી વખતે રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૩. ત્યાબાદ યુનિટના પ્લીન્થના બાંધકામ વખતે રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૪. ત્યાબાદ યુનિટના સ્લેબના બાંધકામ વખતે રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૫. ત્યાબાદ યુનિટના ચણતર થયેથી વખતે રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૬. ત્યાબાદ યુનિટના સેનેટરી ફીટીંગ વિગરે કામ પૂર્ણ થયેથી રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૭. ત્યાબાદ યુનિટના અંદરના ભાગમાં પાઈપ ફીટીંગ/ પ્લમ્બીંગ કામ પૂર્ણ થયેથી વખતે રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૮. ત્યાબાદ યુનિટના ઈલેકટ્રીકના કામનું વાયરીંગ, રંગ રોગાણ વિગેરે કામ પૂર્ણ થયેથી વખતે રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... ચુકવવાના છે જે કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ ચુકવવાની નહી.

૯. ત્યારબાદ બાકી રહેતી રકમ રૂા............/– અંકે રૂપિયા .... પૂરા યુનિટના પઝેશન/ એલોટમેન્ટ સર્ટીફીકેટ તથા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આપીને મેળવવાની છે.

એ રીતે કુલ રૂા............/– અંકે રૂપિયા .... પુરા તમોએ અમોને ઉપરોકત વિગતે ચુકવેલા છે, જે અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને મળેલ છે અને તેની પહોંચ અમો કબુલ કરીએ છીએ તથા તેની ચુકવણીની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ. આ ચુકવેલી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૨.૪) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવવાની છે. આ રકમની નિયમીત ચુકવણી આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે.

રકમ	ચૂકવણીની તારીખ
રૂા..............	તારીખઃ ....

કુલ રૂા............../–

(૨.૫) વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દવારા વખતોવખતો જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યા સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ ટેક્ષ જેવા કે સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે તમામ

વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાટી ધ્વારા માંગણી થયેથી દિન–૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૨.૬) સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નકકી કરેલી છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો લોકલ બોડી/સરકાર દવારા વખતોવખત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં વધારો કરવામાં આવે કે વેચાણ રાખનાર દવારા એડીશનલ ફીક્ષ્ચરર્સ/ફેસેલીટીમાં (વેચાણ આપનાર આપેલા સ્ટાન્ડર્ડ ફીક્ષ્ચર્સ/ ફેસેલીટીમાં શિવાય) ફેરફાર કરાવવામાં આવે અને તે સમયે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા દવારા વધારાની કોઈ રકમ માંગવામાં આવે, ત્યારે તેવી રકમ, ચાર્જ, ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને/લોકલ બોડી/સરકારને ચુકવવા ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. સરકારના તેવા નોટીફીકેશન/ ઓર્ડર/રેગ્લુલેશન જાહેર કે ઈસ્યુ થયેથી એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ તેની જાણ ત્રીજીતરફવાળાને કરવાની છે.

(૨.૭) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત ત્રીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને ઉપર જણાવેલા હપ્તાઓમાં સમયસર ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ જો કોઈ કારણસર હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થાય તો તેવી હપ્તાની રકમ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા દવારા ત્રીજીતરફવાળાને ઈન્ટીમેશન/ નોટીસ આપ્યેથી દિન–૭ (સાત) માં ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૨.૮) ત્રીજીતરફવાળા આથી સંમતી આપે છે કે ત્રીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ચુકવવાની થતી રકમ તેઓ નકકી થયેલી તારીખે નિયમીતપણે ચુકવી આપશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની અને મુખ્ય શરત છે અને તે એસેન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ છે. અને તે ચુકવવામાંજો ત્રીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા નીચે મુજબ પગલા ભરશે.

(૨.૯) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા ચુકવાયેલી કોઈપણ રકમ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કોઈપણ હેડ નીચે લઈને એડજસ્ટ કરી શકશે. તે સામે ત્રીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી.

(૨.૧૦) સદરહુ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે ચુકવવામાં જો ત્રીજીતરફવાળા કસુર કરશે તો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરેની રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમમાંથી ઉપર જણાવ્યા મુજબ એડજસ્ટ કરી શકશે. તેવી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ/અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ખર્ચ વીગેરે રકમ

વસુલ કરવા સારૂ એકતરફવાળા તથા બીજીતરવાળા ત્રીજીતફરવાળા સામે કાયદા નીચે પગલા ભરી શકશે.

(૨.૧૧) સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયામાં ત્રણ– ૩% સુધી જો કોઈ ફેરફાર હશે તો તેમા ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમા ત્રીજીતરફવાળાની સંમતી છે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે, તો ત્રીજીતરફવાળા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ સહીત એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કારપેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૩) વેચાણ રાખનારે ચુકવવાના અન્ય ખર્ચા :–

(૩.૧) સદરહુ જમીનમાં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના કોમન એરીયા તથા સવલતો વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતફરવાળા તથા બીજીતરફવાળા ધ્વારા **''સૂર્ય વિધી ઓનર્સ એસોસીએશન''** ની રચના કરવામાં આવેલી છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં **''મેનેજમેન્ટ બોડી''** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે). જેના ત્રીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનુ છે. તેવી સંસ્થા ધ્વારા સ્કીમમાંના પ્રિમાઈસીસના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનુ તથા તેના બાયલોઝનુ તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે. મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે,

(૩.૨) ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત ઉપરાંતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબના અન્ય ચાર્જીસ/ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે અને રહેશે.

ક્રમ	રકમ(રૂપીયા)	ઉદેશ
(૧)	રૂા....................../–	મેનેજમેન્ટ બોડી પાસેથી જરૂરી શેર ખરીદવા સારૂ.
(૨)	રૂા....................../–	મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટ પેટે.
(૩)	રૂા....................../–	..... મહીનાની એડવાન્સ રકમ ચાલુ મહીનાના મેન્ટેનેન્સની રકમ.

કુલ રૂા....................../–

(૩.૩) આ લેખમાં ઉપર દર્શાવેલી રકમ ઉપરાંત જો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા ધ્વારા/મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા જો કોઈપણ વધારાની રકમની માંગણી કરવામાં આવે તો તેવી રકમ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા અગાઉ ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તે સામે ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૩.૪) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ આગાઉ આ શરત–૩ માં જણાવેલી તથા ઉપર જણાવેલી તમામ રકમ તથા અન્ય તમામ ચાર્જીસ એકતરફવાળા દવારા જાણ થયેથી/નોટીસ આપ્યેથી દિન–૭ (સાત) માં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪) કબજો અને વેચાણ દસ્તાવેજ :–

(૪.૧) સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન તારીખ ૩૦/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ સુધીમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ લાવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૪.૨) જો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે (જેવા કે નાણાંકીય મંદી, બાંધકામમા વપરાતા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા, કારીગરો અને મજુરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ, હડતાલ, દૈવકૃત્ય, અતિશય વરસાદ, સરકારી અને અર્ધસરકારી સંસ્થાઓ દવારા કરાયેલા હુકમો, રાજય સરકારે કે કેન્દ્ર સરકાર દવારા બહાર પાડવામાં આવેલા નવા કાયદાનો અમલ અથવા જુના કાયદામાં સુધારા–વધારા, સીવીલ કોર્ટ કે રેવન્યુ કોર્ટ દવારા હુકમ કરવામાં આવેલા હોય વિગેરે) સ્કીમનુ બાંધકામ સમયસર પુરૂ થઈ શકેલુ ના હોય અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા સમયસર કબજો સોંપી શકે નહી તો તે સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પાસેથી તેમના રોકાણનુ કોઈ વ્યાજ તેમજ નુકશાની માંગવા કે મેળવવા હકકદાર નથી અને તેવો હકક તેઓ આથી જતો (વેઈવ) કરે છે.

(૪.૩) સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને તેની જાણ કરવાની છે. ત્રીજીતરફવાળાને તેની જાણ થયેથી/નોટીસ મળ્યેથી દિન–૭(સાત)માં ત્રીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને માગ્યા મુજબની તમામ રકમ, ચાર્જીસ વિગેરે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેવી તમામ રકમ, ચાર્જીસ ચુકવાયેથી સદરહુ મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે અને રહેશે.

(૪.૪) સદરહુ મિલ્કત વપરાશ કરવા માટે તૈયાર થઈ ગયેલ છે તેની જાણ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા ધ્વારા ત્રીજીતરફવાળાને કરાયેથી/થયેથી દિન–૧૫ (પંદર)માં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના એડવોકટ દવારા તૈયાર કરવામાં આવેલો સદરહુ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/ટ્રાન્સફર લેખ ત્રીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પાસેથી કરાવી લેવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ પ્રોજેકટની બી. યુ. પરમીશન આવ્યેથી સદરહુ મિલ્કતને લગતા મેન્ટેનેન્સ ચાર્જીસ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, વરાડે પડતુ જમીન મહેસુલ વિગેરે ભરવાની તમામ જવાબદારી ત્રીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. સદરહુ મિલ્કત વેચાણ દસ્તાવેજ પછી તમામ સરકારી ખાતામાં ત્રીજીતરફવાળાના નામે ચઢાવવાનો ખર્ચ ત્રીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪.૫) સદરહુ મિલ્કતના બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજના વચ્ચેના સમય દરમિયાન જો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ નવી શરતો નકકી થાય તો તેવી શરતોનુ ત્રણેય પક્ષકારોએ પાલન કરવાની છે અને રહેશે અને તે ત્રણેયે પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. તેમજ તેવી નવી શરત મુજબનો ફેરફર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાશે.

(૫) વિલંબીત સમય માટે વ્યાજ અને રદ્દીકરણ :–

(૫.૧) સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન તારીખ ૩૦/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ સુધીમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ મેળવી આપવાની છે. પરંતુ જો શરત–૪.૨ માં જણાવેલ સંજોગો સિવાય બી. યુ. પરમીશન મેળવવામાં વીલંબ થાય તો તેવા સંજોગોમાં વિલંબીત સમય માટે ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી રકમ ઉપર ૯% સુધીનુ વ્યાજ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાનુ છે અને રહેશે.

(૫.૨) સદરહુ પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા અંગેની બી. યુ. પરમીશન મેળવવામાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા દવારા વિલંબ થાય (શરત–૪.૨ માં જણાવેલા સંજોગો શિવાય) અને ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કત ખરીદવાની ના પાડે તો તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ્દ કરાવી શકશે. અને આ બાનાખત રદ્દ થયેથી ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% વ્યાજ સહીત એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપશે. પરંતુ અન્ય કોઈ સંજોગોમાં/કારણસર ત્રીજીતરફવાળા આ બાનાખત રદ્દ કરાવી શકશે નહી/હકકદાર રહેશે નહી.

(૫.૩) સદરહુ મિલ્કતની બાકીની વેચાણ કિંમત ચુકવણીના હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં જો ત્રીજીતરફવાળા વિલંબ કરે તો તે વીલંબીત સમયે માટે ૯% લેખે વ્યાજની રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને

ચુકવવાની છે અને રહેશે. અને જો આવી રકમ તથા વ્યાજ ત્રીજીતરફવાળા ના ચુકવે તો તેઓ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો મેળવી શકશે નહી.

(૫.૪) જો ત્રીજીતરફવાળા સદરહુ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ રકમ (વ્યાજ, ટેક્ષ સહીતની) ચુકવવામાં ૨(બે) માસથી વધારાનો વીલંબ કરશે તો શરત–૫.૩ માં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વ્યાજ લેવાનો અધિકારના પુર્વગ્રહ વીના સદરહુ બાનાખત એકતરફી રીતે રદ્દ કરાવી શકશે. સદરહુ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરતા આગાઉ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને તે રદ્દ કરવા સારૂ દિન–૧૫(પંદર) ની લેખીત નોટીસ આપી જાણ કરશે. ઉપરોકત નોટીસ મળ્યા પછી પણ જો ત્રીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ચુકવે નહી તો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાઆ બાનાખત/લેખ એકતરફી રદ્દ કરી શકશે અને તેવો રદ્દીકરણનો લેખ રજીસ્ટર કરાવી શકશે. અને ત્રીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને ચુકવેલી રકમમાંથી (લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ)ના ૫૦% ની રકમ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાળ કાપી શકશે. અને આ બાનાખત/લેખ રદ્દ થયેથી ત્રીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતમાં કોઈ લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે નહી. અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કત અન્યને વેચાણ કરી શકશે અગર એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા તેમનુ દીલ ચાહે તે કરી શકશે.

(૫.૫) વધુમાં સદર યુનિટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ ટેલીફોનીક ધ્વારા અગર મૌખિક કે લેખિતમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર સદર યુનિટની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલિકો પાસેથી સદર યુનિટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નકકી કરેલ રકમ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જયાં સુધી સદર યુનિટનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે.

(૬) અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે,

(૬.૧)પ્રમોટર એલોટીને યુનિટનો કબજો તારીખઃ ૩૦/૦૯/૨૦૨૧/ Ready for Possession ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને મકાન/શોપનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી ધ્વારા માગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ મકાન/શોપ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુકવ્યા હોય તેટલી

રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ખંડ ૪.૧ માં જણાવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું હોય તે મકાન પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર મકાન/શોપની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવામાં હકકદાર બનશે.

(૬.૨) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી પ્રોજેકટ જમીનના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળા વેચાણ લેનારને આપીએ છીએ.

(૬.૩) પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહી કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરી શકશે નહી.

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી, અને જો આવો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો શાનગીરો કે બોજો યુનિટ/પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૬.૪) અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા તમો ત્રીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી.

(૬.૫) અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા તમો ત્રીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને બાનાખત કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી.

(૬.૬) સદરહુ યુનીટની મિલ્કતની બી. યુ. પરમીશન/વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, શિક્ષણવેરો, એજયુકેશનસેસ, વિશેષધારો વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવા અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છીએ. ત્યારપછીના (બી. યુ. પરમીશન આવ્યા/વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના) તેવા તમામ સરકારી પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ ભરવા પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો તથા વેરાઓ તથા કોમન ફેસીલીટીનો જાળવણી ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમો ત્રીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે.

(૬.૭) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે કોઈ કેસ પેન્ડીંગ નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન/મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી.

(૬.૮) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના **''એનેક્ષર–ડી''** દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગરે આપવામાં આવશે.

(૬.૯) કબજો સોંપ્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો ત્રીજીતરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમા ખામી હોવાનુ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનુ ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય તો ત્રીજીતરફવાળા એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આવી ખામીને સુધરવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(એ) જો આવી ખામીનુ કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના કાબુની બહારનુ હોય.

(બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દવારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી

શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

(ડી) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહીત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરેન્ટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારીનો પીરીયડ પૂરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેરેન્ટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને જો તે રીન્યુ કરાવવા અંગેના કોઈ કરાર ખરીદનારે/મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા કરવામાં ન આવે, અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઈ ડીફેકટ થાય, તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ કરારની શરત–૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો ત્રીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(જી) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/ દિવાલો/ પ્લમ્બીંગ પાઈપ (ટોઈલેટ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્લીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદરી અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની રહેશે નહી.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (ટોઈલેટ) વીગેરેમાં અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની રહેશે નહી.

(આઈ) ટોઈલેટમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ(ફલોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ(ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે તથા એરકન્ડીશન (એ. સી.) ના યુનીટના ફીટીંગ્સ/નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની રહેશે નહી.

(જે) ત્રીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે ટોઈલેટમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનુ લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(૬.૧૦) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી આ પ્રોજેકટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

૭. ખરીદનારની બાંહેધરીઓ અને રજુઆત :–

(૭.૧) ખરીદનાર આ કરાર નીચે તમામ રકમ (વ્યાજ સહીત) નિયમિતપણે ચુકવી આપશે.

(૭.૨) ખરીદનારને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ કોમર્શિયલ, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના યુનિટમાં આવેલી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. યુનિટની બહારની સાઈડે પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭.૩) સદરહુ મિલ્કત વાપરવા માટે અને ઓકયુપેન્સી (ભોગવટા) માટે તૈયાર હોવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ રાખનાર/ખરીદનારને આપવામાં આવ્યેથી દિવસ–૧૫ (પંદર) માં સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન અને સ્કીમમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન (યાને કે સદરહુ મિલ્કતના કારપેટ એરીયાના વરાડે પડતી) અંગેના સ્થાનિક વેરાઓ (લોકલ ટેકસીસ), બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ કે સ્થાનિક સત્તામંડળ (લોકલ ઓથોરીટી) કે સરકારી અન્ય વેરાઓ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઈટસ, રીપેરીંગ, અને ઉઘરાણી કલાર્ક, ચોકીદાર, સફાઈ કર્મચારીનો પગાર અને અન્ય જરૂરી ખર્ચાઓ કે જે સદરહુ પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટની જમીનનુ મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ કરવા સારૂ જરૂરી જણાય, તેવા તમામ ચુકવવા સારૂ ખરીદનાર જવાબદાર બનશે. જયાં સુધી મેનેજમેન્ટ બોડી વહીવટ સંભાળે નહીં, ત્યાં સુધી ખરીદનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબના

ખર્ચાઓ, વેરાઓ, વિગેરેની વરાડે પડતા હિસ્સાની રકમ વેચનારને ચુકવશે. તેવી ખરીદનારે ચુકવેલી તેવી રકમ ઉપર, વેચનાર તે રકમ ઉપરોકત મેનેજમેન્ટ બોડીમાં ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાં સુધીના સમય માટે વેચનાર ધ્વારા ખરીદનારને કોઈજ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૭.૪) ખરીદનાર સંમત થાય છે કે તેઓ સદરહુ મિલ્કતના સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર અને આગવા માલીક બનશે. તેમ છતાં મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા રચનારા નીતિ નિયમો અનુસાર તેઓ સદરહુ મિલકત વાપરશે, ભોગવશે અને ટ્રાન્સફર કરશે તથા તમોએ સ્કીમના નીતિ નિયમોનુ પાલન કરવાનું છે. તમોએ સ્કીમના કર્મચારીઓ સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનુ નથી.

(૭.૫) ખરીદનારને જાણ છે કે સદરહુ પ્રોજેકટમાંના અન્ય યુનિટોને ભવિષ્યમાં અન્ય ખરીદનારાઓને વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને તે અંગેના બાનાખતો, કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજો, કન્વેયન્સ ડીડસ, વિગેરે લેખો વેચનાર ધ્વારા અન્ય ખરીદનારાઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે. વધુમાં ખરીદનારને જાણ છે કે તેવા તમામ માલીકો પણ સદરહુ સ્કીમમાંની કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે અને તેઓનો તેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક રહેશે. સૂચીત મેનેજમેન્ટ બોડીના સભ્ય બન્યેથી અને જરૂરી ચાર્જીસ/ફીની રકમ ચુકવ્યા પછીથી ખરીદનાર વગર વહેંચાયેલી કોમન સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવા સારૂ હકકદાર બનશે, તેમાં ખરીદનાર સંમતી આપે છે.

(૭.૬) સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો)મંજુરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં.

(૭.૭) ખરીદનાર તેમની મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી, જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૭.૮) ખરીદનારને મિલ્કતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતીમાં હોય, તેવી સ્થિતીમાં તે મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર ખરીદનાર જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર ખરીદનારની એકલાની જ રહેશે.

(૭.૯) ખરીદનાર સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમા સ્કીમની માર્જીનની જમીનમા તથા કોમન એરીયા, રોડ રસ્તામાં કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ ખરીદનાર કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૭.૧૦) તમોએ તમારી મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યના જાનમાલનુ જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૭.૧૧) ખરીદનાર પોતાના મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

(૭.૧૨) આ કરાર હેઠળની ચુકવવાની થતી તમામ લ્હેણી રકમો જયાં સુધી પુરેપુરી ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને ચુકવાઈ જાય નહીં ત્યાં સુધી અને વેચનારની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા સિવાય ખરીદનાર સદરહુ કરાર હેઠળના તેમને મળેલા હકકો કોઈપણ પ્રકારે ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં, કે ટ્રાન્સફર, કે એસાઈન કરી શકશે નહીં.

(૭.૧૩) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ સ્કીમ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ

કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લ્હેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

(૭.૧૪) સદરહુ મિલ્કત કે સ્કીમ કે તેના ભાગની કે પ્રોજેકટ લેન્ડની ચકાસણી કરવા કે જોવા સારૂ વેચનાર અને તેમના સર્વેયર અને એજન્ટોને (કારીગરો સાથે કે કારીગરો વગર) યોગ્ય સમયે મિલ્કતમાં પ્રવેશ કરવા સારૂ ખરીદનાર મંજુરી આપશે.

(૭.૧૫) ખરીદનારને આ બાનાખતના કરારના આધારે સદરહુ મિલકતમાં કોઈજ લાગભાગ, હકક, હિત, કે હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી. ખરીદનાર ધ્વારા ફુલ એન્ડ ફાઈનલ અવેજની રકમ (ઉપરોકત તમામ ચાર્જીસ વ્યાજ સહીત) ની વેચનારને ચુકવણી થયેથી તથા ખરીદનારની તરફેણમાં ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી તેવા સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.

(૭.૧૬) આ સ્કીમમા જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં ત્રીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૭.૧૭) આ બાનાખતના કરારમાં સહી કરતી વખતે વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાર્ટીએ એપ્રુવ્ડ લે–આઉટ/પ્લાન (ચેન્જ/વેરીએશન/મોડીફીકેશનને આધીન) ખરીદનારને બતાવેલા છે તથા તેવા એપ્રુવ્ડ લે–આઉટ/પ્લાન ખરીદનારે સ્વીકારેલા છે. તથા ખરીદનારને સદરહુ પ્રોજેકટ અંગેનુ બ્રોશર આપવામાં આપવામાં આવેલુ છે. તે બ્રોશર ફકત ઉદાહરણના હેતુ માટે છે અને તે કોઈ લીગલ ડોકયુમેન્ટ નથી. તેમાં દર્શાવેલી ઈમેજ કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રજુઆત/પ્રતિકૃતિ છે અને તે ભૂલ અને મંતવ્યોને આધીન છે. તે બ્રોશરમાં દર્શાવેલા ફર્નીચર અને ફીકસ્ચર્સ ફકત ઉદાહરણ માટે છે અને તે સ્ટાન્ડર્ડ પ્રોડકટનો હિસ્સો નથી.

(૭.૧૮) સદરહુ પ્રોજેકટમાં કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવીને બાંધકામ/ ડેવલપમેન્ટ થવાનુ હોઈ તેમાં ખરીદનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહીં અને સદરહુ પ્રોજેકટને ડેવલપ કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાટીને તમામ સાથ સહકાર આપશે.

(૭.૧૯) સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન, સદરહુ મિલકત, કિંમત અને વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીએ ડેવલપ કરવાની સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ, મંજુરીઓ, બ્રોશર્સ, લે–આઉટ, પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, વિગેરે ખરીદનારે જોઈ તપાસી લીધેલા છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ છે.

(૭.૨૦) વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી કે તે આગાઉ વખતોવખત ભવિષ્યમાં જે કોઈ ટાઉન પ્લાનીંગને લગતા ચાર્જીસ, ગટર કે પાણી વેરો, કે કોઈપણ બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, કે આણંદ નગરપાલીકા (બાકરોલ ઝોન), અવકુડા ઓથોરીટી/ સરકારી વેરાઓ/ચાર્જીસ, વિગેરે ભરવાના થાય, તો તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૭.૨૧) સદરહુ મિલકતના બુકીંગ/બાનાખતના કરારની તારીખ પછીથી સદરહુ મિલ્કતના હાલના અને ભવિષ્યના લાગુ પડતા ચાર્જીસ કે કેન્દ્ર સરકાર, રાજય સરકાર, આણંદ નગરપાલીકા (બાકરોલ ઝોન), અવકુડા ઓથોરીટી, અને/અગર સ્થાનિક સત્તામંડળને ચુકવવાના થતા ચાર્જીસ/વેરાઓ જેવા કે પ્રોપર્ટી/મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, જીએસટી, વિગેરે તમામ પ્રકારના વેરાઓ ખરીદનારને શીરે રહેશે અને તેવી તમામ રકમ વેચાણ રાખનારે ભરવાની રહેશે.

(૭.૨૨) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીનમાં રહેણાંક યુનિટ બનાવવા માટે જે બાંધકામની પરવાનગી અવકુડા ઓફિસ આણંદ ધ્વારા આપવામાં આવી છે. તેમાં દર્શાવેલ રસ્તાનો માલીકી હકક તથા ઉપયોગ આજુબાજુના સર્વે નંબરોમાં જવા આવવા વાહનો વિગેરે લાવવા લઈ જવા તથા પરવાનગીઓ મેળવવા એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કાયમી હકકથી વાપર ઉપભોગ ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં તમો વેચાણ રાખનારાઓએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે વિરોધ કરવાનો નથી. સદરહુ રસ્તો તમો વેચાણ રાખનારે અન્ય યુનિટના માલીકો સાથે સહીયારી રીતે ફકત ખુલ્લો વાપર ઉપયોગ કરી શકશો.

(૮) બંધનકર્તા અસરો :–

આ બાનાખતમાં જણાવેલા પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમની ચુકવણી ત્રીજીતરફવાળા દવારા એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને થયેથી અને દિન–૧૫ (પંદર)માં ખરીદનાર તેની સહીઓ આ લેખમાં કરવાની છે અને તે લેખની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરાવવાની છે. આ લેખની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં થયેથી આ લેખ તમામ પક્ષકારોને બંધનકર્તા થશે. પરંતુ જો આ લેખમાં ત્રીજીતરફવાળા દવારા દિન–૧૫(પંદર)માં સહીઓ ના થાય તો એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને નોટીસ આપીને સહીઓ કરવા માટે બોલાવવાના છે. તેમ છતા જો ત્રીજીતરફવાળા આ લેખમાં સહીઓ કરવા માટે ના આવે તો

ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવેલી બુકીંગ એમાઉન્ટમાંથી એડમીસ્ટ્રેટીવની રકમ રૂા.૨૫,૦૦૦/– પુરા કાપીને બાકીની રકમ એકતરફવાળા તાથ બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાન પરત ચુકવવાની છે. અને ત્રીજીતરફવાળાનુ યુનીટનુ બુકીંગ રદ્દ કરવાનુ છે.

(૯) સંપુર્ણ કરાર :–

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો આ કરાર તેમા જણાવેલા પરિશિષ્ટો તથા એનેક્ષ્ચર્સ સહીતનો સંપુર્ણ કરાર ગણાશે. અને આ સંપુર્ણ કરાર સદરહુ મિલ્કતને લગતા અન્ય તમામ લેખીત કે મૌખિક સમજુતીઓ, અન્ય કોઈપણ કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરતા પણ ઉપરી અને વધુ મહત્વનો ગણાશે.

(૧૦) કરારમાં ફેરફાર :–

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જો કોઈપણ જાતનો ફેરફાર/સુધારો કરવાનો થાય તો તે તમામ પક્ષકારોની લેખીત સંમતીથી કરવાનો રહેશે.

(૧૧) આ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલા તમામ શરતો(પ્રોવિઝન્સ) ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા રહેશેઃ–

સદરહુ બાનાખત/લેખમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ અને તેનાથી ઉપલબ્ધ થતા હકકો સદરહુ મિલ્કત ખરીદનાર તથા તેમના વખતોવખતના માલીકોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે બાબત બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૨) વિભાજન :–

ભવિષ્યમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો હેઠળ સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી કોઈપણ જોગવાઈને/શરતને રદ્દબાતલ અગર બીનઅમલી ગણવામાં આવે, તે સમયે સદરહુ કરારમાં દર્શાવેલી તેવી જોગવાઈને/શરતને કરાર સાથે સુસંગત નથી તેમ ગણવાની છે. અને તેવા કાયદા હેઠળ બનેલા નિયમો/રેગ્યુલેશનો મુજબ રદ્દબાતલ અને બીનઅમલી ગણેલી જોગવાઈને/શરતને આ કરાર પુરતી સુધારેલી/કાઢી નાંખેલી/છેંકી નાંખેલી/કેન્સલ કરેલી ગણવાની છે અને રહેશે. ત્યારબાદ બાકીની જોગવાઈઓ/શરતોને આધીન આ કરાર નોંધાયેલો ગણવામાં આવશે.

(૧૩) નોટીસ :–

એકતરફવાળા તાથ બીજીતરફવાળાએ તથા ત્રીજીતરફવાળાએ પરસ્પર એકબીજાને કોઈપણ પત્ર, કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવાની હોય, તો તેમનુ પત્રવ્યવહારનુ સરનામુ નીચે મુજબ રહેશે.

ત્રીજીતરફવાળા–વેચાણ રાખનારનુ નામ, સરનામુ અને કોન્ટેકટ નંબર :
નામ :–
સરનામુ :–
મોબાઈલ નંબર :–
ઈમેઈલ આઈ.ડી :–

એકતરફવાળાનુ નામ, સરનામુ અને કોન્ટેકટ નંબર :

નામ	:	પરેશ મનુભાઈ પટેલ
સરનામુ	:	વૈભવ કોમશિયલ કોમ્પલેક્ષ, ગ્રીડ પાસે, આણંદ, તા.જી. આણંદ.
એટેન્શન ટુ	:	પરેશ મનુભાઈ પટેલ
ઈમેઈલ આઈ.ડી		

(૧૪) સંયુકત ખરીદનાર :–
સદરહુ સ્કીમમાં મિલ્કત ખરીદનાર સંયુકત નામે મિલ્કત ખરીદી હોય તો તેવા કેસમાં મિલ્કત ખરીદવા સારૂની તમામ ચર્ચા–વિચારણા, વાટાઘાટો કે પત્રવ્યવહાર વિગેરે જે ખરીદનારનુ લેખમાં પ્રથમ લખવામાં આવેલુ હશે તેની સાથે એકતરફવાળા કરશે. તે બાબત તમામ ખરીદનારને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૫) સ્થાનીક કાયદો :–
સદરહુ કરારમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનુ પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનુ રહેશે. આ કરાર આણંદની કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને આધિન રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પડયુટી, એડીશનલ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઈ સ્ટેમ્પડયુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઈ પણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. તથા ભવિષ્યમાં જો આ બાનાખત/લેખ રદૃ કરવાનો થાય તો તેને લગતા ઉપરોકત તમામ ખર્ચા વિગેરે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે.

(૧૭) પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટટ સંબંધી (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ

નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને આણંદ–વલ્લભ વિદ્યાનગર–કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા)ને મોકલવાની રહેશે.

(૧૮) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૩૮૯૧.૬૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે,વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ(**FSI- FLOOR SPACE INDEX**)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૩૮૯૧.૬૦ ચો.મી.ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે , સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૨૪૮.૩૩ ચો.મી.નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના યુનિટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

The Promoter shall not have any claim over F.S.I. additional F.S.I. and Terrace rights after Building Use Permission has bin obtained such rights if any will be enclosed by society of buyers.

પરિશિષ્ટ–૧

(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનુ વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ **આણંદ,** તા.જી. આણંદના **રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧,** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી હેક. ૦–૪૧–૪૩ આરે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬,** માં થતા તેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૮** ફાળવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **૩૨૪૩.૦૦ ચોરસમીટર**ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીન. આ જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬, નો ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૭ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬, નો ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૯ આવેલ છે.

ઉત્તરે : ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬, નો ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૧૦ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ટી.પી. નો રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ–૨

(વેચાણ આપેલી મિલ્કતનુ વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ **આણંદ,** તા.જી. આણંદના **રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧,** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી હેક. ૦–૪૧–૪૩ આરે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬,** માં થતા તેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૮** ફાળવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **૩૨૪૩.૦૦ ચોરસમીટર**ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમા આવેલ **''સુર્ય વિધિ''** પ્રોજેકટમાં આવેલા **સબ પ્લોટ નંબરઃ ....** ની આશરે .... ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન તેના હિસ્સે આવતી આખી જમીન પૈકી **''સુર્ય વિધિ''** પ્રોજેકટની જમીનમાં આવેલા એપ્રોચ રોડ રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલી આશરે .... ચોરસમીટર જમીન મળી કુલ આશરે. .... ચોરસ મીટર જમીન તે, રીતેની મિલ્કત.

સદરહુ સબપ્લોટની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

પ્લોટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ (ચોરસમીટરમા)

મિલ્કત પ્લોટ નં........

આ પ્લોટ નંબર–....... ની મિલ્કતના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ–૩

(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

[1] Garden in Common Plot.
[2] Society Administration Office.
[3] Street Light Facility in Road Area and Garden Area.
[4] Attractive Main Gate with Security Cabin.
[5] R.C.C. Road.
[6] Water Supply of all Units by Pressure Pump though Society's Owner Bore.

એનેક્ષ્ચર–એ

ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષ્ચર–બી

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર–સી

પ્રોજેકટનુ ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ... માહે ...., સને .... ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે
એકતરફવાળા– વેચાણ આપનાર

(૧)–––––––––––––––––––––––
(પરેશ મનુભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા–કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળા

(૨)–––––––––––––––––
(શ્રી................................)

તેઓએ પોતપોતાની સહી–અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી–કરેલો છે.
(૧)––––––––––––––––––––
(૨)––––––––––––––––––––

એકતરફવાળા–વેચાણ આપનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

––––––––––––––– ––––––– – –––––––
(પરેશ મનુભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા–કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળા ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

———————————　　　——————　　　———————

(હર્ષિતા કન્ટ્રકશનના પ્રો.પા. પ્રભુ જેરામ પ્રજાપતિ)

ત્રીજીતરફવાળા–વેચાણ રાખનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

———————————　　　——————　　　———————

(.......................)

વેચાણ દસ્તાવેજ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબડીસ્ટ્રીકટ આણંદના આણંદ તાલુકાના મોજે ગામ **આણંદ,** તા.જી. આણંદના **રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧,** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી હેક. ૦–૪૧–૪૩ આરે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬,** માં થતા તેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૮** ફાળવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **૩૨૪૩.૦૦ ચોરસમીટર**ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમા આવેલ **"સુર્ય વિધિ"** પ્રોજેકટમાં આવેલા **સબ પ્લોટ નંબરઃ ....** ની આશરે .... ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન તેના હિસ્સે આવતી આખી જમીન પૈકી **"સુર્ય વિધિ"** પ્રોજેકટની જમીનમાં આવેલા એપ્રોચ રોડ રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની વણવહેંચાયેલી આશરે .... ચોરસમીટરવાળી મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ₹................/– અંકે રૂપિયા .... પુરાનો...

એકતરફવાળા :
વેચાણ આપનાર :
પરેશ મનુભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ. ૪૦, ધંધો. ખેતી/વેપાર, રહેવાસી મુ.પો. આણંદ, ઠે. વૈભવ કોમર્શિયલ સેન્ટર, ગ્રીડ ચોકડી નજીક, તા.જી. આણંદના...
PAN No. ADUPP 4128 M
Mo. No.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "અમો", "એકતરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ આપનાર" તથા વેચાણ આપાનરના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળા :– **હર્ષિતા કન્ટ્રકશનના પ્રો.પા.**
બીજી તરફવાળા :
પ્રભુ જેરામ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધો. વેપાર, રહેવાસી મુ.પો.આણંદ, ઠે. ૩૭, સૂર્યકિર્તન સોસાયટી, બીગ બજાર પાછળ, આર.કે.હોલ રોડ, તા.જી. આણંદના...
Mo. No.
PAN No. ARBPP 8794 N
Aadhaar No. 5207 9353 3505

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "અમો", "બીજીતરફવાળા" અગર "કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળા", એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળા" તથા તેમના ભાગીદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

ત્રીજીતરફવાળા	**:-**	....,
વેચાણ રાખનાર	**:**	ઉંમર આશરે વર્ષ–..., ધંધો–.........., (PAN : ....), રહેવાસી–....................................... ....

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "તમો", "ત્રીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર", એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબડીસ્ટ્રીકટ આણંદના આણંદ તાલુકાના મોજે ગામ **આણંદ,** તા.જી. આણંદના **રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧,** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી હેક. ૦–૪૧–૪૩ આરે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬,** માં થતા તેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૮** ફાળવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **૩૨૪૩.૦૦ ચોરસમીટર**ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એકતરફવાળાની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજારહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રોજેકટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ–૧"** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(બી) રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી હેક. ૦–૪૧–૪૩ આરે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬,** માં થતા તેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૮** ફાળવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **૩૨૪૩.૦૦ ચોરસમીટર**ના ક્ષેત્રફળની જમીન પ્રથમ (૧) છોટાભાઈ બાબરભાઈ, (૨) મગનભાઈ પરસોત્તમભાઈ, (૩) ડહીબેન પરસોત્તમભાઈ બાબરભાઈની વિધવા, (૪) ચન્દ્રકાંત પરસોત્તમભાઈનાઓની આવેલી હતી.

ત્યારબાદ સને ૧૯૭૬ માં કબજેદાર તરીકે છોટાભાઈ બાબરભાઈનું નામ કમી કરવા અંગે વર્ધી બુક મુજબ તેઓનું નામ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૨૪૫૫૦ તારીખઃ ૧૩/૦૩/૧૯૭૬ ના રોજ કમી થયેલ હતું.

ત્યારબાદ સને ૧૯૯૬ માં ઉપરોકત જમીનના માલિકો પૈકી ડહીબેન પરસોત્તમભાઈ બાબરભાઈ વિધવાનાઓએ રૂા.૨૦/– સ્ટેમ્પ પેપર કરેલ કરાર તથા સંમતી જવાબના આધારે તેઓનું નામ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૫૪૯૨૯ તારીખઃ૧૯/૦૮/૧૯૯૬ ના રોજથી કમી થયેલ હતું.

ત્યારબાદ સને ૨૦૦૨ માં ઉપરોકત મિલકતના માલિકોએ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧, ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી ૩૦૯.૦૦ ચો.મી. (ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૬, ઓ.પી. નંબરઃ ૩૧૧ પૈકી ૩૦૯.૦૦ ચો.મી.) માટે મે. કલેકટર સાહેબશ્રી આણંદનાપાસેથી તેમના હૂકમ નંબરઃ લેન્ડ/એનએ/એસઆર/૨૩/૨૦૦૧/૨૦૦૨ તારીખઃ ૧૪/૧૨/૨૦૦૧ ના રોજથી રહેણાંક હેતુ માટેની પરવાનગી મેળવેલ જેની ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૭૧૨૭૭ તારીખઃ૧૮/૦૭/૨૦૦૨ ના રોજથી નોંધ થયેલ હતી.

ત્યારબાદ સને ૨૦૧૫ માં ઉપરોકત માલિકો પૈકી ચન્દ્રકાંત પરસોત્તમભાઈ પટેલ તારીખઃ ૦૫/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ મૈયત થતાં તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) હંસાબેન તે ચન્દ્રકાંત પરસોત્તમભાઈ પટેલના વિધવા, (૨) હેમંતભાઈ ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલ, (૩) હેતલબેન ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલ, (૪) અંકુરભાઈ ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલનાઓનું નામ વારસાઈ હકકે ફેરફાર નોંધ નંબરઃ અ–૧૧૬૧૧ તારીખઃ ૧૬/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજથી દાખલ થયેલ હતું.

ત્યારબાદ સને ૨૦૧૫ માં ઉપરોકત મિલકતના માલિકો એટલે કે (૧) હંસાબેન ચન્દ્રકાંતભાઈ પરસોત્તમભાઈ પટેલની વિધવા, (૨) હેતલબેન ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલની દિકરી તે અલ્પેશકુમારની પત્ની, (૩) હેમંતભાઈ ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલ, (૪) અંકુરભાઈ ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલ, (૫) મગનભાઈ પરસોત્તમભાઈ પટેલનાઓએ ઉપરોકત જમીન પૈકી એટલે કે રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી હેક. ૦–૪૧–૪૩ આરે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬, માં થતા તેનો ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૮ ફાળવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૨૪૩.૦૦ ચોરસમીટર ની ખેતીલાયક જમીન તારીખઃ ૦૪/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નંબરઃ ૧૧૨૨૩ થી વિરલકુમાર પ્રવિણચન્દ્ર ઠકકરનાઓને વેચાણ આપેલ તે વેચાણનો નોંધ નંબરઃઅ–૧૨૩૬૩ તારીખઃ ૧૭/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ પડેલ અને

મંજુર થયેલ ત્યારબાદ તેઓ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારે રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબરઃ ૮૩૭૮ તારીખઃ ૦૯/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજથી વેચાણ રાખેલ તે વેચાણનો નોંધ નંબરઃ અ–૧૧૪૫૩ તારીખઃ ૧૨/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી છે ત્યારથી અમો વેચાણ આપનાર સદરહુ જમીનના માલિક અને કબજેદાર છીએ.

(સી) રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી હેક. ૦–૪૧–૪૩ આરે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬,** માં થતા તેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૮** ફાળવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **૩૨૪૩.૦૦ ચોરસમીટર** સદરહુ પ્રોજેકટવાળી જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબશ્રી આણંદના હૂકમ નંબરઃ જમન–૧/ એન.એ./ એસ.આર./ ૬૫/ ૨૮૦/ ૨૦૧૫–૧૬/ વશી/ ૩૪૬૭ થી ૩૪૭૬ તારીખઃ ૧૮/૦૩/૨૦૧૮ થી આપેલ છે.

(ડી) સદરહુ પ્રોજેકટવાળી જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટેની લે.આઉટ પરવાનગી આણંદ–વલ્લભ વિદ્યાનગર–કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કચેરી, આણંદના પત્ર નંબરઃ અવકુડા/લે.આઉટ/વિ.પ./ વશી/ ૧૭૧૩ તારીખઃ ૦૭/૧૧/૨૦૧૫ થી આપવામાં આવેલ છે.

(ઈ)સદરહુ પ્રોજેકટવાળી જમીન રહેણાંક હેતુ માટેની રીવાઈઝડ લે.આઉટ અને બાંધકામની પરવાનગી આણંદ–વલ્લભ વિદ્યાનગર–કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કચેરી, આણંદના પત્ર નંબરઃ અવકુડા/લે.આઉટ/વિ.પ./ વશી/ ૬૨૯ તારીખઃ ૦૯/૦૪/૨૦૧૮ થી આપવામાં આવેલ છે.

(એફ) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા **''સુર્ય વિધિ''** ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં ''સદરહુ પ્રોજેકટ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેકટમાં **''સુર્ય વિધિ''** સ્કીમમાં કુલ **૨૦ યુનીટોનુ** બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે **''એનેક્ષ્ચર–એ''** થીજોડેલી છે.

(જી) સદરહુ **''સુર્ય વિધિ''** પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ ''એકટ'' તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનલર) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ

લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ .... ના રોજના નોંધણી નંબર–.............. થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–બી"** થી જોડેલી છે.

(એચ) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ **"સુર્ય વિધિ"** સ્કીમનુ બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તે **"સુર્ય વિધિ"** પ્રોજેકટમાં આવેલા પ્લોટ નંબરઃ .... ની આશરે .... ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની મિલ્કત તથા **"સુર્ય વિધિ"** પ્રોજેકટની જમીન પૈકી એપ્રોચ રોડ રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલી આશરે .... ચોરસમીટર જમીન મળી કુલ આશરે .... ચોરસમીટર જમીન, તે રીતેની મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલુ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલ્કતે હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલ્કત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન "પરિશિષ્ટ–૨" માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ સબપ્લોટની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા {રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ} તથા તેને જોડાયેલી ત્રીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

––

પ્લોટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ (ચોરસમીટરમા)
પ્લોટ નંબરઃ.......

––

(આઈ.) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજુરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ **"સુર્ય વિધિ"** પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

(જે) વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાટીવાળાએ સદરહુ પ્રોજેકટની કોમન એરીયા અને સવલતોના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ માટે **"સુર્ય વિધિ ઓનર્સ એસોસીએશન"** નામના એસોસીએશનની રચના કરેલી છે (જેને હવે પછી **"મેનેજમેન્ટ બોડી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). **"સુર્ય વિધિ ઓનર્સ એસોસીએશન"** માં ત્રીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનુ છે/રહેશે. તેમજ

મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલ્કતના વાર્ષિક મેઈનટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામા આવે, તે ખર્ચ ત્રીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચૂક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવુ મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે અને તે સુવીધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે ત્રીજીતરફવાળા કોઈજ વાંધો લઈ શકશે નહીં. સદરહુ પ્રોજેકટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનુ વિગતવાર વર્ણન **પરિશિષ્ટ**–૩ માં કરવામાં આવેલુ છે).

(કે) તમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા સારૂ અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન તથા બાંધકામ કિંમતના કુલ રૂા......................./– અંકે રૂપિયા .... પુરાની વેચાણ કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય સમજુતીઓનું તમો દવારા પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ એક બાનાખત અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફાળાએ તારીખ .... ના રોજ તમો ત્રીજીતરફવાળાને કરી આપેલુ છે, જે બાનાખત .... ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર–......... ઉપર નોંધાવવામાં આવેલુ છે. સદરહુ બાનાખતની શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર સદરહુ મિલ્કત અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફાળા ઉચ્ચક રૂા......................./– અંકે રૂપિયા .... પુરામાં તમો ત્રીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ, જે વેચાણ કિંમત તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા તથ બીજીતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત

––

ક્રમ બેન્કનું નામ તથા શાખા ચેક /RTGS/D.D./ ચેક /RTGS/D.D./ રકમ(રૂપીયા) NEFT ની તારીખ NEFT નો નંબર

––

(૧)
(૨)
(૩)

––––––––––––

કુલ **રૂા................/–**

——————————————————————————————એ રીતેના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા......................./– અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને ઉપરોકત રીતે ચુકવ્યા છે, તે અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ અને તમો ત્રીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલ્કત જે નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વિગતવાર વર્ણવેલી છે, તે મિલ્કત તથા સદરહુ મિલ્કતમાના તથા તેને સંલગ્ન હરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(એલ) સદરહું જમીનમાં થનાર પ્રોજેકટની જમીન તથા પ્રોજેકટનો કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે. તે બાબતની ત્રીજીતરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલકતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલકતોના કરાર/ વેચાણ દસ્તાવેજ /અન્ય મિલકતો ભવિષ્યઓ/ ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસેલીટીઝ ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો, વિગેરે નો વપરાશ કરવા હકકદાર બનશે.

(એમ) વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે. કે સદરહું નીચે પરીશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલકતોના અમારા ટાઈલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળાએ વેચાણ લેનારને આપી સદરહુ અવેજના નાણાં ચુકતે લઈ સદરહું મિલકત અમો વેચાણ આપી છે. અને તેનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો ત્રીજીતરફવાળાને સોંપ્યો છે તેમ ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકતનું ક્ષેત્રફળ બાંધવામાં તથા તેમાં આવેલ ફીકચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેકટની કોમન ફેસેલીટીઝ, સગવડો, સવલતો, વિગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેમાં ત્રીજીતરફવાળાને કોઈને પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે સદરહું મિલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(એન) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અમોએ

આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સીકયુરીટી, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલા નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદર મિલકત ઉપર તેનો કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી તે અંગેની અમોને કોઈ નોટિસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમાં કે અવર જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી કે અવર જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટિસ અમો વેચાણ આપનારને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ એકવીઝેશન રેકવીઝશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે તે અંગે નોટિસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકતમાં હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તે ઉપર કોઈ હકકદાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલકતમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, હિસ્સો બોજો કે ખોરાકી, તોષાકી કે રહેઠણ અંગેનો હકક નથી. કે તેમાં કોઈપણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી. તથા તેના ઉપર અમારા માલિકી હકકો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજમાં મુકી નથી તથા એવું કાઈ કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલિકી હકકોને અસર થાય તેમજ અમારી આ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી તેમજ કોઈના જામની થયા નથી તેમજ અમોએ કોઈ સોલવન્સી મેળવેલ નથી આમ રીતે સદરહુ મિલકતના અમો વેચાણ આપનાર માલિકી હકકે સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(ઓ) હવેથી સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલ મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાઅધિકારીઓ ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદર મિલકતમાંથી જે કાંઈ રિધ્ધિ સિધ્ધિ ઉપલબ્ધ થાય કે વેચાણ લેનારના નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, હિસ્સો કે હિત સંબંધ રહયાં નથી.

(પી) અમો વેચાણ આપનાર થતા કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળા ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલકત ઉપર અમો વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળા આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી બેન્ક પેઢી પાસેથી કોઈપણ સરકારી મંડળી પાસેથી અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી કે કોઈને જામીનગરીમાં આપી નથી તેમજ સદર મિલકતનો અમોએ કોઈને ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલ નથી.

(કયુ) કબજો સોંપ્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો ત્રીજીતરફવાળા મિલકતમાં અગર તો મિલકતના સ્ટ્રકચરમાં ખામી હોવાનું એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ જણાવે અગર તો કામગીરીમાં ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકિય જોગવાઈ ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે તો જયાં સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો આવ ખામીને સુધારવી શય ના હોય તો ત્રીજીતરફાવાળાએ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પાસેથી આવી ખામીને સુધારવા સારૂ કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલું વળતર એકતરફવાળા તથા બીજીતરવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(૧) જો આવી ખામી કારણ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના કાબુ બહારનું હોય.

(૨) કુદતરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર આ યોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય.

(૩) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી ધ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં સ્વભાવિક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય એવા તેના આકાર સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરીવાળા ફેરફારો અંગે એકતરફાવાળા તથા બીજીતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

(૪) કોઈ સંજોગોમાં ત્રાહિત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ટેરન્ટી કે વોરન્ટી આપવામાં આવતી હોય તો તેવી ગેરન્ટી અને વોરન્ટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહિત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીરેકટરની જવાબદારીનો પીરીયડ પુરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદન ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેરન્ટી અને વોરન્ટી પુરી થતી હશે તો તેવી ગેરન્ટી અને વોરન્ટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને જો રીન્યુ કરાવવા અંગેના કોઈ કરાર ખરીદનારે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા કરવામાં ના આવે અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઈ ડીફેકટ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની રહેશે નહી.

(૫) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રઝેન્ટશન કે બાંહેધરીના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(૬) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો ત્રીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે વેચનારને જણાવેલા મેન્ટેનન્સ શીડયુલનું પાલન કર્યાનું હોય તો.

(૭) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ દિવાલમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પી.ઓ.પી. કરાવવાથી થશે. ફર્નિચરના કામકાજ ફલોરીંગ ટાઈલ્સ, દિવાલો, પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે તો તેના કારણે લીકેજના પ્રોબલેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(૮) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં અનાજના દાણા અગરબત્તીની સળીયો, ચ્હાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની રહેશે નહી.

(૯) ટોયલેટ બાથરૂમ એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફલોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બિલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ અન્ય ટી.વી. કેબલ (ડીશટીવી)ના કેબલ નાખવા માટે તથા એરકન્ડીશન (એ.સી.)ના યુનીટના ફીટીંગ્સ નાખવામાં માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબારી અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની રહેશે નહી.

(૧૦) ત્રીજીતરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો યુનિટના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવમાં આવેલ હોય કે ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં પાઈપમાં પાણી પૂરૂ પાડતાં કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોયલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય જેને કારણે પાણીનું લીકેજ આવતું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે સંમતી વગર કરવામાં આવેલું હોય તો તેવી ખામી બાબતે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ બાતલ બની જશે.

(આર) એકતરફાવાળા તથા બીજીતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના એનેક્ષર–ડી દર્શાવ્યા મુજબનું ફલોરીંગ સેનેટરી ફીટીગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(એસ) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકપક્ષવાળા તથા બીજીતરફવાળાને વેચાણ રાખનાર આ પ્રોજેકટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડી સોંપશે.

(ટી) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી અર્ધસરકારી જેવા ગર્વમેન્ટ ટેક્ષ, નગરપાલિકા, ગ્રામપંચાયત વેરા, બેટરમેન ટેક્ષ, વિશેષ ધારો શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો વહીવટ ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાર્ટી ભર્યા છે, અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળાની છે. હવે પછીના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કમીનો વહીવટ ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(યુ) વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળા વેચાણ લેનારને આથી આત્રી અને બાંહેંધરી આપે છે કે તેઓ નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલકતના સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્ય બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવામાં નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો નથી. સદર મિલકત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજુરીઓ વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાટીવાળાએ મેળવેલી છે.

(વી) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તાઅધિકારીઓ ઈત્યાદીના

કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે જેથી તમો હવે વેચાણ આપનાર અને કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કે કોઈના કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સા રહયાં નથી.

જેથી વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળા કે તેમના વશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહી આમ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકકદાવો કરતા આવશે તો તે તમામ જવાબદારી તથા જોખમદારીઓનો જવાબ નુકશાની અને ખર્ચ અમો વેચાણ આપનાર તાથ કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળા અને તેમના વંશ, વાલી, વારસો પોતાની જાત તથા હરેક મિલકતથી વેચાણ લેનારને આપીશું.

(ડબલ્યુ)સદરહું મિલકત તમો ત્રીજી તરફવાળા તમારા ખર્ચ અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમાં તમામ નામે ચઢાવી લેશો અને તેમાં વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાર્ટીની સહી સંમતિઓ, અરજીઓ સાક્ષીઓ કબુલાત જવાબ, સોંગદનામું બોન્ડ, વિગેરેની જરૂર પડેતો તે અમો વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળા કરી આપીશું.

(એકસ)સદરહું મિલકતના વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ બાનાખત વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો ત્રીજીતરફવાળાની સંમતી છે. સદરહું મિલકત ત્રીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલી છે. તે બાબત ત્રીજીતરફવાળા કબુલ રાખેલ છે. વેચાણ બાનાખત તા. .... અને રજીસ્ટર .... નંબરથી કરાવેલ છે.

(૧) સદરહું જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળાનુ **"સૂર્યવિધી"** ઓનર્સ એસોસીએશન ની રચના કરવામાં આવેલ છે. જેના ત્રીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનું છે. જેના ત્રીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનું છે, તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા સ્કિમના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે જે કોઈ નિતિનિયમ ઘડવામાં આવેલા છે. તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો ત્રીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું છે. મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનેન્સ ફી કે

અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૨) સદરહું પ્રોજેકટ જમીન તથા સદરહું સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેઝમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ રજીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે. અથવા ત્રીજાતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે. અથવા ત્રીજાતરફવાળાએ તેમને ખરીદેલી મિલકત વેચાણ વેચાણ – ટ્રાન્સફરી કરી શકશે તથા શકશે તથા પ્રોજેકટમાના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેંચાયેલ વપરાતી હકકો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલીકી છે અને રહેશે. તેમાં ત્રીજાતરફવાળાની સંમતી છે.

(૩) સદરહું **"સૂર્યવિધી"** નામના પ્રોજેકટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ રકમ તમો ત્રીજાતરફવાળાઓએ અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહું પ્રોજેકટની મિલકતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા ત્રીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. જો ત્રીજીતરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહી તો સ્કીમમાંની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ત્રીજીતરફવાળા તથા મિલકતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડના આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું પડેતો એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળા/ મેઈન્ટેનન્સ બોડી મુડ ફંડ (કોર્પસ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે.

પણ બધા યુનીટો વેચાઈ ગયા પછીથી/સ્કીમમાં વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવો મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલીકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનું રહેશે.

(૪) ત્રીજીતરફવાળા તેમજ મિલકતના ઓકયુપાયારે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિત મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુન્સસ થાય તેમજ ત્રીજીતરફવાળાએ તેમની મિલકતનો ઉપયોગ અસમાજિક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી. ત્રીજીતરફવાળા તેમની મિલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી. તેવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૫) ત્રીજી તરફવાળાએ પોતાની મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાખશે–મુકશે નહી અને તેનો સુયોત્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ત્રીજી તરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચ રીપેરીંગ કરાવશે. અને સદરહું મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂર જણાય તો) મંજુરી મેળવવા સીવાય અને નિતિનિયમો બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેવો તેમની મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહી. ત્રીજીતરફવાળાને મિલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચ તેની સંભાળ લેશે. અને જાળવણી કરશે. અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપયો ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય તેવી સ્થિતિમાં તે મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અ કૃત્યો માટે માત્ર ત્રીજીતરફવાળાએ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી માત્ર ત્રીજીતરફવાળાની એકલા જ રહેશે. ત્રીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે તોડાવશે નહી કે તેમાં કોઈ સ્વરૂપનું વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંત બીલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજમાં કોઈ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટરેજ ત્રીજી તરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુની બાજુએ જે કલર કામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બકારા પાડશે નહી. સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કાંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીસનર નિયત કરી રાખેલી જગ્યામાં મુકશે.

(૬) ત્રીજીતરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામાં અવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતું માટે મિલકત વાપરવાની છે. તેવો વ્યપારિક, ધાર્મિક, આદ્યોગિક, વ્યવસાયિક રીતે શૈક્ષણિક જેવા અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહી. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુંટુબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. સદર મકાનની બહારની સાઈડ પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭) ત્રીજીતરફવાળાને સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ, દવાખાના, ટયુશન કલાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય કોર્મશીયલ હેતું માટે કરે શકશે નહી. તેમ કરતા ત્રીજાતરફવાળાને

એકતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા–મેનેજમેન્ટ બોડી ત્રીજીતરફવાળા ને અટકાવી શકશે.

(૮) ત્રીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતના બારી–બારણાની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ યુનીટમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બકોરા પાડી શકશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીસન નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

(૯) ત્રીજીતરફવાળા તેમની મિલકતોનો તથા માલ સામનનો તેમના ખર્ચ નિયમિત પણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વિમા કમ્પનીમાંથી વિમો ઉતારી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વિમો આગ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરીણામોના રક્ષણ માટે તેમજ દેવ કૃત્યો જેવાકે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વિજળી પડવી, વિગેરીના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનો તથા અન્યના જાન માલનું જો કોઈ નુકશાન થાય ત્યારે તમોએ તેવા વિમામાંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૧૦) ત્રીજીતરફવાળાએ મિલકતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનાછે. સદરહું જમીનના યુનિટના વેરાઓ મહેસુલ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ તથા એઝયુકેશનસેસ, પાણી વેરો, વિગેરે જેવા સ્કીમના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલકત ધરાવનારી જોઈન્ટ એન્ડ સવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જિનમાં વિગેરે પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલું કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ સુવિધા ગટર લાઈન, સફાઈની સુવિધા કાયમી રોડમાં મુકેલી બળતણ ખર્ચ બિલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનન્સ જુદી–જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનન્સ કોમન લાઈટ કનેકશનનું મેઈન્ટેનન્સ બોરનું મેઈન્ટેનન્સ ઈલેકટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનન્સ પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલી નો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફસફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણી નો ખર્ચ તેમજ લખેલીના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય તેવી તમામ રકમો ચુકવવા ત્રીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર ચુકવશે તેની ત્રીજીતરફવાળા ખાત્રી બાહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૧) ત્રીજીતરફવાળા જાણે છે કે સ્કીમમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વિગેરે માંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે. અને તે નીચેની તથા

અજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે પાણી સહેલાયથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પ્રદાર્થ છે. ગમેતેવા પગલા લેવાના આવે તો પણ પાઈપના સાધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવંતા સીવાય પણ સંભવી શકે છે. જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ ગરમ તથા સખત પાણી રફ ઉપયોગ કર્મચારીઓ ધ્વારા આરોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે ગમે ત્યારે થઈ શકે તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ કયારેય વેચાણ આપનારને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાની /વળતર માંગવાનું નથી. તે માટે તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૧૨) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કર્મચારીઓ વિગેરેએ સદરહું મિલકત તથા સ્કીમની કોમન મિલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકતને નુકશાન થાય તો તે ત્રીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવી આપવાનું રહેશે.

(૧૩) દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાની મિલકતના કર્મચારી ગ્રાહકો વિજીટર્સ તેમના વાહનોનું પાર્કીંગ તેઓ જનરલ પાર્કીંગમાં કરે તેવું જણાવવાનું છે. તથા પોતાના વાહનો પણ સીસ્તપૂર્વક અને નીતિનિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં અવેલા યુનિટોના જે તે રહીશને સ્કીમમાં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.

(૧૪) આ સ્કીમમાં જે યુનિટોની મિલકત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એક તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા છે. અને તેઓ ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલકતોમાં ત્રીજીતરફવાળા કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સુચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે. તથા સદરહું પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવીધાઓ વપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૧૫) ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનું ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી અમલ કરવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.

(૧૬) સદરહું મિલકત તમો કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરાવી હોય તો મિલકત ધરાવનારે એકતરફવાળા–બીજીતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીની પૂર્વ મંજુરી મળી ના હોયતો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલકતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો ત્રીજીતરફવાળાને મિલકત ભાડે આપેતો પણ સારા ભાડુઆત ને ભાડે આપવનો છે અને તેવા ભાડુઆત ને તથા તમો બિલ્ડીંગના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનું નથી.

(૧૭) ત્રીજીતરફવાળા કે તેમના વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ જયારે સદરહું મિલકત વેચાણ આપે ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા જે અરજી એફીડેવીટ લખાણો વગેરે માગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમની સહી સંમતીઓ આપવાની છે. અને રહેશે.

(૧૮) સરકારી અર્ધસરકારી લાગતા વળગતા સ્થાનીક સત્તાધિકાર ધ્વારા વખતો વખત ઘડનાર બાયલોઝ બીલ્ડીંગ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અને બાયલોઝ નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહું સ્કીમ અને સદરહું મિલકતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ અને મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનાર તમામ નિતિનિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો વધારો કે ફેરફાર વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહું સ્કીમમાંના સદરહું મિલકતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા લેવાયેલ તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ દસ્તાવેજની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ ખર્ચાઓ અને અન્ય લેણાઓ ખરીદનાર સમય સર અને નિતિનિયમ પણે ચુકવશે.

(૧૯) દરેક યુનિટ હોલ્ડર તથા તેમના કર્મચારીઓનો વિગેરે સદરહુ મિલકત તથા સ્કીમ કોમન મિલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે. અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકતનો નુકશાન થાય તો તે ત્રીજાતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચ રીપેર કરી આપવાનું રહેશે.

(૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યું તેનાથી ત્રીજાતરફવાળાને પરિશિષ્ટ – ૨ માં જણાવેલ મિલકતની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમાં ત્રીજાતરફવાળાએ સદરહું સ્કીમમાંની જગ્યા કોઈ જ યુનિટમાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે આપવામાં આવેલા નથી તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહી તેની સંપૂર્ણ માલીકી એકતરફવાળા થતા બીજીતરફવાળાની

છે અને રહેશે. એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા સ્કીમમાની તમામ મિલકતનો વેચાણ થઈ જાય તથા એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ તમામ યુનિટોનું વેચાણ કીંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં સુધી તે તમામ મિલકતોનો સંપૂર્ણ કંટ્રોલ થતા તમામ હકક માત્ર એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાનો રહેશે. ત્રીજીતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્યુ બાબતમાં કોઈજ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહી.

(૨૧) ત્રીજીતરફવાળાએ દસ્તાવજે જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ કે ડેવલોપરે કોઈપણ પત્ર પહોંચે કે નોટીસ રજીસ્ટ્ર પોસ્ટની મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી ત્રીજાપક્ષવાળાને પુરતી એક બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટ્ર પોસ્ટીંગ કરીયેલી એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની તથા ડેવલલપર્સની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીઓનો અંત આવશે. જો રજીસ્ટ્ર પોસ્ટની બજવણી ત્રીજીતરફવાળા ટાળતા જણાયતો તે સંજોગોમાં અંડર સર્ટિફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭ (સાત) દિવસ પછી ત્રીજી તરફવાળાને બજી ગયેલી(ડીમ્ડ સર્વીસ) ગણાશે.

(૨૨) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરીણામો કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ, ફી આણંદ નગર પાલીકા (બાકરોલ ઝોન)માં ભરવાના થાયતો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ત્રીજાતરફવાળા બંધાયેલા છીએ.

(૨૩) તમો ત્રીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાચેલી છે અને સમજેલી છે અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મિલકતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે તેના તથા સમગ્ર સ્કીમના બાંધકામ અંગે તથા સુવીધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહું મિલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે તેનું વેચાણ તે જેવી છે તેવી જ સ્થિતિમાં અમોએ તમોને કરેલું છે અને તમે તે શરતે તેને રીદી છે. આ દસ્તાવેજમાંની તમામ વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૪) સદરહું સ્કીમ કાયમ માટે **"સૂર્યવિધી"** સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે તેના નામનાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૫) સદરહું મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી. આ મિલકત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે તેથી સદરહું મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલકત તબદીલી ધ્વારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી તેની અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાખાત્રી આપીએ છીએ.

(૨૬) આ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પર્વતમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦ ટકા લેખે નો રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા. રાઉન્ડ ફીગરમાં પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

(૨૭) અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફાવાળાએ તમો ત્રીજાતરફવાળાને આજરોજ સદરહું મિલકત અંગેના દસ્તાવેજ નકલ પ્લાનની નકલ અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૨૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેઓ કે સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ જી એસ. ટી તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે. તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડયુટી રજી. ફી સર્વિસ જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, સર્વિસ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર ત્રીજીતરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવાના છે. એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

(૨૯) **તકરારનું નિવારણ :–**

પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ વિવદાનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટટ સંબંધી (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને આણંદ–વલ્લભ વિદ્યાનગર–કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા)ને મોકલવાની રહેશે.

(૩૦) **નિયામક કાયદો :**

આ લેખ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પાડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની

અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૧) પ્રમોટર એલોટીને યુનિટનો કબજો તારીખઃ ૩૦/૦૯/૨૦૨૧/ Ready for Possession ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને યુનિટનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી ધ્વારા માગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ યુનિટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુકવ્યા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ખંડ ૪.૧ માં જણાવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું હોય તે મકાન પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર યુનિટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવામાં હકકદાર બનશે.

The Promoter shall not have any claim over F.S.I. additional F.S.I. and Terrace rights after Building Use Permission has bin obtained such rights if any will be enclosed by society of buyers.

પરિશિષ્ટ–૧
(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનુ વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ **આણંદ,** તા.જી. આણંદના **રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧,** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી હેક. ૦–૪૧–૪૩ આરે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬,** માં થતા તેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૮** ફાળવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **૩૨૪૩.૦૦ ચોરસમીટર**ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીન. આ જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે	: ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬, નો ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૭ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	: ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬, નો ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૯ આવેલ છે.
ઉત્તરે	: ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬, નો ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૧૦ આવેલ છે.
દક્ષિણે	: ટી.પી. નો રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ–૨
(વેચાણ આપેલી મિલ્કતનુ વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ **આણંદ,** તા.જી. આણંદના **રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ ૮૨૨/૧,** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ

હેક. ૦–૪૪–૫૨ આરે પૈકી હેક. ૦–૪૧–૪૩ આરે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૬,** માં થતા તેનો **ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૮** ફાળવેલ છે જેનું ફાઈનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે **૩૨૪૩.૦૦ ચોરસમીટર**ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમા આવેલ **"સુર્ય વિધિ"** પ્રોજેકટમાં આવેલા **સબ પ્લોટ નંબરઃ ....** ની આશરે .... ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન તેના હિસ્સે આવતી આખી જમીન પૈકી **"સુર્ય વિધિ"** પ્રોજેકટની જમીનમાં આવેલા એપ્રોચ રોડ રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલી આશરે .... ચોરસમીટર જમીન મળી કુલ આશરે. .... ચોરસ મીટર જમીન તે, રીતેની મિલ્કત.

સદરહુ સબપ્લોટની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

પ્લોટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ (ચોરસમીટરમા)

મિલ્કત પ્લોટ નં........

આ પ્લોટ નંબર–....... ની મિલ્કતના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ–૩

(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

[1] Garden in Common Plot.
[2] Society Administration Office.
[3] Street Light Facility in Road Area and Garden Area.
[4] Attractive Main Gate with Security Cabin.
[5] R.C.C. Road.
[6] Water Supply of all Units by Pressure Pump though Society's Owner Bore.

એનેક્ષ્ચર–એ

ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષ્ચર–બી

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર–સી

પ્રોજેકટનુ ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ... માહે ...., સને .... ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે

એકતરફવાળા– વેચાણ આપનાર

(૧)––––––––––––––––––––––

(પરેશ મનુભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા–કન્ફર્મીગપાર્ટીવાળા

(૨)––––––––––––––––––

(શ્રી................................)

તેઓએ પોતપોતાની સહી–અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી–કરેલો છે.

(૧)––––––––––––––––––––

(૨)––––––––––––––––––––

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ.

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ.

એકતરફવાળા–વેચાણ આપનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

————————————— —————— – ———————
(પરેશ મનુભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા–કન્ફર્મીંગપાર્ટીવાળા ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

——————————— —————— ———————
(હર્ષિતા કન્ટ્રકશનના પ્રો.પા. પ્રભુ જેરામ પ્રજાપતિ)

ત્રીજીતરફવાળા–વેચાણ રાખનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

——————————— —————— ———————
(........................)