

દુપ્લેક્ષનો કબજા વગરનો બાના કરારલેખ

જીલ્લો બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લો દાંતાના તાલુકો દાંતાના ગામ અંબાજીની સીમના બીનખેતી રે.સ.નં.૧૦ ની કુલ ચો.મી. ૭૦૮૨-૦૦ વાળી બીનખેતી જમીન ઉપર બનાવેલ "રાજશ્રી" નામની સ્કીમમાં બનાવેલ રહેણાંક હેતુના દુપ્લેક્ષ નંબર : _____ વાળી મિલકતનો વેચાણનો બાના કરારલેખ :

અમો લખી આપનાર / પ્રથમ પક્ષકાર

અજય કેવલોપર્સના પ્રોપરાઈટર

શિવશંકર ચુનીલાલ જોષી

ઉ.વ.આ. ૬૭, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી, વેપાર

રહે. રાધાદ્વિપ્લા મંદિર પાસે, ૦૧, ગુલઝારીપુરા,

મુ. પો. અંબાજી, તા. દાંતા, જિ. બનાસકાંઠા-૩૮૫૧૧૦.

Aadhar No. : 2531 8897 7544 PAN : AAEPJ8684M

Mo. No. : 93248 73411

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો/અમો લખી આપનાર/અમો વેચાણ આપનાર/વેચનાર/પ્રથમ પક્ષકાર/પ્રમોટર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ લખી આપનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એક્ઝીક્યુટરો-વકીલો-સકશેસર્સ-એડમીનીસ્ટ્રેટર ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.)

તમો લખી લેનાર / બીજા પક્ષકાર

ઉ.વ.આ. _____, ધર્મે : _____, ધંધો : _____
રહે. _____

Aadhar No. : _____ PAN : _____

Mo. No. : _____

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં તમો/તમો લખી લેનાર/તમો વેચાણ લેનાર/ખરીદનાર/બીજા પક્ષકાર/એલોટી તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લખી લેનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એક્ઝીક્યુટરો-વકીલો-સકશેસર્સ-એડમીનીસ્ટ્રેટર ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.)

આથી અમો લખી આપનાર તે તમો લખી લેનારને બંધાઈને લખી આપીએ છીએ કે,

મોજે અંબાજી, તા. દાંતા, જિ. બનાસકાંઠાના રે.સ.નં. ૧૦ ની કુલ ચો.મી. ૭૦૮૨-૦૦ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારએ "રાજશ્રી" નામથી રેસીડેન્સીયલ તથા કોમર્શીયલ સ્કીમ બનાવેલ છે. જે સ્કીમ પૈકીના પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ વિગત-વાર્ષન-માપ અને ચતુરસીમાવાળી મિલકત અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને આ નીચે બતાવેલ શરતોએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા-દાંતા, તાલુકા દાંતાના ગામ અંબાજીની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં. ૧૦ ની કુલ ચો.મી. ૭૦૮૨-૦૦ ખેતીની જમીનના મૂળ માલિકો (૧) ઠાકરડા બાલુજી

લલ્લુજી (૨) ઠાકરડા કાનજીભાઈ લલ્લુજી (૩) ઠાકરડા શિવાજી લલ્લુજી (૪) ઠાકરડા હીરાબેન લલ્લુજી વિ. ૪ (ચાર) જણાએ રહે.અંબાજી, તા.દાંતાવાળાઓએ ખેતીમાંથી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા માટે માંગણી કરતાં મે.જિલ્લા વિકાસ અધિકારી સાહેબ, બનાસકાંઠા, પાલનપુરે તેઓ સાહેબની કચેરીના હુકમ નંબર : સી.આઈ./એલ.એન.ડી./એન.એ./એસ.આર./૬૪/વશી/૩૫૪૦ તા.૧૧/૧૦/૧૯૮૮ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવાયેલ છે. અને સદરહુ સાથે તેનો લે-આઉટ પ્લાન પણ મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. જેમાં કુલ પ્લોટ નંબર : ૧ થી ૪૧ પાડેલા છે. તેમજ કોમન પ્લોટ તથા સોસાયટીના ઈન્ટરનલ રસ્તાઓ આવેલા છે. જે તમામ કુલ ૭૦૮૨.૦૦ ચો.મી. ના માપની ખુલ્લી જમીન જેના મૂળ માલિકો ઠાકરડા હીરાબેન લલ્લુજી વિ.૪ જણા તથા અન્ય ઈસમોના કુલ મુખત્યાર કાન્તિલાલ ઈશ્વરલાલ પટેલ પાસેથી (૧) ચેતનકુમાર કાન્તિલાલ પટેલ (૨) તરુણાબેન ચેતનકુમાર પટેલ (૩) સંજયકુમાર કાન્તિલાલ પટેલ (૪) મનીષકુમાર કાન્તિલાલ પટેલ (૫) સરોજબેન સંજયકુમાર પટેલ (૬) ભૂમિકાબેન મનિષકુમાર પટેલ તમામ રહે.અંબાજી, તા.દાંતાવાળાઓએ તા.૬/૧/૨૦૦૭ ના રોજ સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરી, દાંતા ખાતે નોંધણી નંબર-૨૩ થી નોંધાયેલ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ હતી. જેની અંબાજી ગ્રામ પંચાયતના નમુના નંબર-૬અ ના હકકપત્રકે નોંધ નંબર : ૧૮૦૨ પાડવામાં આવેલ. સદરહુ જમીન તેઓની પાસેથી (૧) માનાભાઈ મનોરભાઈ પટેલ (૩૦%) રહે.કિમ્બુવા તા.જિ.પાટણ (૨) નયનાબેન રમેશભાઈ પટેલ (૪૦%) રહે.બાલીસણા તા.જિ.પાટણ (૩) યોગેશકુમાર કરશનભાઈ પટેલ (૨૦%) રહે.બાલીસણા તા.જિ.પાટણ (૪) કાન્તિભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ (૧૦%) રહે.અંબાજી, તા.દાંતાનાઓએ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૧૬૨૮ તા.૨૮/૦૭/૨૦૦૮ થી વેચાણ રાખેલ. જેની વેચાણની નોંધ નંબર-૨૧૯૭ ગામ નમુના નંબર-૬અ ના હકક પત્રકે નોંધાયેલ છે. જેઓની પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર અજય ડેવલોપર્સના પ્રોપરાઈટર શિવશંકર ચુનીલાલ જોષીએ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૧૦૦ તા.૧૬/૦૩/૨૦૧૨ થી વેચાણ રાખેલ. ત્યારથી અમો સદરહુ જમીનના માલિક અને કબજેદાર બનેલ છીએ.

સદરહુ કુલ ચો.મી.૭૦૮૨.૦૦ ની રહેણાંક હેતુની જમીનમાં રહેણાંક અને વાણિજ્ય (સ્મોલ સેન્ટર) હેતુ માટે રીવાઈઝ બિનખેતીની માંગણી કરતાં, મે.કલેક્ટરશ્રી, બનાસકાંઠા, પાલનપુરના તેઓની કચેરીના હુકમ નંબર : એ.જમીન.ર.એન.એસ.આર.૨૮/૧૩-૧૪/વશી/૪૧૫૯૯ તા.૩/૯/૨૦૧૪ થી મોજે અંબાજીની કુલ ચો.મી.૭૦૮૨.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૬૩૮૬.૦૦ ચો.મી. જમીન રહેણાંક હેતુ માટે તેમજ ૬૦૪.૦૦ ચો.મી. વાણિજ્ય (સ્મોલ સેન્ટર) હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે. તેમજ ઉપરોક્ત હુકમ નંબર/તારીખ થી સદરહુ જમીનનો રીવાઈઝ બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાન પણ મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. જે પ્લાનમાં મંજૂર થયા મુજબ કુલ રહેણાંકના ૧ થી ૫૩ પ્લોટો આવેલા છે. તથા વાણિજ્ય હેતુ પ્લોટ નંબર-૧, નંગ-૧ આવેલા છે. તથા રહેણાંકના હેતુ કોમન પ્લોટ, ઈન્ટરનલ રસ્તા તેમજ વાણિજ્ય હેતુ પાર્કીંગ, સી.ઓ.પી.વિગેરે આવેલા છે.

સદરહુ બિનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટોમાં બાંધકામ કરવા માટે મે.મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, શ્રી અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, અંબાજીની કચેરીના હુકમ નંબર : : આડા/બાં.પરવાનગી નં.૧૮૧/કિસ નં.-૧૯/૨૦૧૭-૧૮ તા.૦૨/૦૫/૨૦૧૮ થી બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ બિનખેતીની ૬૩૮૬.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના પ્લોટ નંબર-૧ થી ૫૩ માં ડુપ્લેક્ષ ટાઈપના રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવાનું આયોજન કરેલ છે, જ્યારે વાણિજ્ય હેતુના પ્લોટ નંબર-૧, નંગ-૧ માં સ્મોલ સેન્ટર બનાવવાનું આયોજન કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ બિનખેતીની જમીન" શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે) જે બિનખેતીની જમીનની ચતુરસીમાં : ઉત્તર તરફ : લાગુ રે.સ.નં.૧૦૦ આવેલ છે. દક્ષિણ તરફ : લાગુ જાહેર નલિયા માર્ગ આવેલ છે. પૂર્વ તરફ : લાગુ રે.સ.નં.૧૦૦ આવેલ છે. તથા પશ્ચિમ તરફ : લાગુ ૯૯/૧ તથા ૯૯/૨ આવેલ છે.

પ્લોટ નંબર-૧ થી ૫૩ માં બનાવવામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ બ્લોકમાં આંતરિક રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જગ્યા છોડી ડુપ્લેક્ષ ટાઈપ રહેણાંકના મકાનો જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. જ્યારે વાણિજ્ય પ્લોટ નંબર-૧ માં પાર્કીંગની જગ્યા છોડી

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં દુકાનો તથા થર્ડ અને ફોર્થ ફ્લોરમાં હોટલના બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે. જે સમગ્ર સ્કીમને "રાજશ્રી" નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર, સદર પ્રોજેક્ટની જમીનની માલિકી ધરાવીએ છીએ તેમજ તેના પર બાંધકામ કરવાનો હકક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ ખાતે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર : _____ તા. _____ છે.

સદરહુ "રાજશ્રી" નામની રહેણાંક હેતુની યોજનાને હવે પછી આ કરાર/દસ્તાવેજમાં "સદરહુ યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ઉપરોક્ત યોજનાની જમીન પર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ રહેણાંક ડુપ્લેક્ષ તથા વાણિજ્ય દુકાનોનું બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના સેવા પ્રમોટર દ્વારા ઉપરોક્ત યોજનામાં યાને કે "રાજશ્રી" નામની (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ પ્રોજેક્ટ અને/અગર યોજના તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-એ મુજબની મિલકત (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ સદરહુ મિલકત/યુનિટ/ડુપ્લેક્ષ/ડુપ્લેક્ષ/ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં છે.

અમો લખી આપનારના પ્રોજેક્ટની ઉપરોક્ત વિગતવાળી બીનખેતી જમીનના અમો વેચાણ આપનાર સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર હોઈ તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાનો તથા તેમાં આવેલ ડુપ્લેક્ષનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની સ્કીમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર અમો વેચાણ આપનાર ધરાવીએ છીએ.

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

અમો વેચાણ આપનાર વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટની અધિકૃત નકલ, એપાર્ટમેન્ટ (બ્લોક)નું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે યોજનાની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હકકોના પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક-૬ ની નોંધો, ૭/૧૨ ના ઉતારા અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો તથા અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી દ્વારા મંજૂર કરવામાં લે-આઉટ-બાંધકામના નકશા, અને સક્ષમ મહેસુલી અધિકારી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા બીનખેતી હુકમની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો લખી લેનારને સંતોષ થયો છે. અને સમજી વિચારીને આ ડુપ્લેક્ષ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

વેચાણ આપનાર દ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પણ તમો વેચાણ લેનારને તપાસી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખી લેનારને સંતોષ થયો છે. અને સમજી વિચારીને આ ડુપ્લેક્ષ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

જેમાં રાખવામાં આવેલ કોમન પ્લોટ એરીયા, રોડ, રાજશ્રી સ્કીમના ડુપ્લેક્ષના માલિકોના સામૂહિક ઉપયોગ માટે રાખવામાં આવેલ છે. જેથી તેના વખતો વખતના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટનો વરાડો આવતો ખર્ચ જે તે ડુપ્લેક્ષ માલિકોએ ભોગવવાનો રહેશે.

અમો વેચાણ/લખી આપનારના ધ્વારા આયોજીત ઉક્ત યોજનામાં સદર યુનિટ/બ્લોકનું બાંધકામ ચાલુ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે. તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લખી લેનારે તપાસી છે.

તમો વેચાણ લખી લેનાર સદર યુનિટ/બ્લોક પૈકીના ડુપ્લેક્ષ ખરીદ કરવા સંમત થયા છો તેના નકશા અને હુકમોની નકલો અલગથી તમોને આપવામાં આવેલ છે.

અમો લખી આપનારના ઉક્ત યુનિટ/બ્લોક અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનું પાલન અમો લખી આપનારે યોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત બ્લોકનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી ધ્વારા ઉક્ત બ્લોક અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

તમો લખી લેનારે ઉપરોક્ત યોજનામાં બંધાઈ રહેલા "રાજશ્રી" નામની યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-અ વાળા ડુપ્લેક્ષની ફાળવણી કરવા માટે અમો લખી આપનારને અરજી કરી છે અને અરજીના આધારે તમો લખી લેનાર અમો લખી આપનારને આ કરારથી પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલકત વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

સદરહુ પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ ડુપ્લેક્ષનો કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે યુનિટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનિટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનિટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને તેના પદ્ધતિ અમો વેચાણ આપનારે તમો લખી લેનારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારએ તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ ડુપ્લેક્ષ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેની કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે તમો લખી લેનારે કોઈપણ જાતના વાદવિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થશે નહિ.

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

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

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

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષના આથી "રાજશ્રી" માં આવેલ ડુપ્લેક્ષ તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

- (૧) અમો લખી આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ઉપર મુજબ સદર રહેણાંકના પ્લોટ નંબર-૧ થી ૫૩ તથા વાણિજ્ય પ્લોટ નંબર-૧ નું બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે. અને સદર બાંધકામ અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર લેખિત ખાત્રી આપીએ છીએ.

પરંતુ અમો લખી આપનારના કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવા નકકી દુપ્લેક્ષને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈ પણ મહત્વપૂર્ણ સુધારા વધારા કે ફેરફાર અમો લખી આપનાર કરી શકશું.

(૧/એ)

- ❖ "રાજશ્રી" ના વેચાણ આપેલ દુપ્લેક્ષ કે જેનો કારપેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબ છે અને તે તમો લખી લેનાર ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. અને અમો વેચાણ આપનાર તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છીએ.
- ❖ સદર વેચાણ આપેલ દુપ્લેક્ષ કે જેની બાલકની તથા વરંડાનો એરીયા તથા વોશ એરીયા પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબ છે.
- ❖ "રાજશ્રી" માં આવેલ દુપ્લેક્ષની ઉપર આવેલ ઓપન ટેરેશ તમામ દુપ્લેક્ષ હોલડર્સનું સંયુક્ત ઉપયોગનું રહેશે. જેથી તેમાં તમો વેચાણ લેનારે એકલાએ કોઈ માલિકી હકક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહિ અને આવા ઓપન ટેરેસની માલિકી તમો વેચાણ લખી લેનાર તથા સદર બ્લોકના તમામ દુપ્લેક્ષ હોલડર્સની સંયુક્ત રહેશે. અને જેથી આવા ટેરેસની કોઈ કિંમત અલગથી તમો વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે નહિ.

- ❖ સદરહુ બીનખેતી જમીનના બીનખેતી હુકમ તથા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ "રાજશ્રી" ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ એરીયા, કોમન પ્લોટ સહીતની ફેસેલીટી તથા અવિભાજ્ય જમીનના વરાડે પડતો હિસ્સાનો તમો લખી લેનાર વજ્રવહેચાયેલ મજમુન વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરી કરાવી શકશે. તેમાં તમો લખી લેનારનો કોઈ સ્વતંત્ર હકક રહેશે નહિ.

(૧/બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ "રાજશ્રી" ની આ નીચે પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલકતના અવેજની કુલ રકમ રૂા...../- પુરા નકકી કરેલ છે.

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

	અવેજની વિગત	
રકમ (રૂા.માં)	ચેક નંબર/તારીખ	બેંકનું નામ / શાખા

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

કુલ વેચાણ કિંમત
આધારે ટકાવારી

બાકી અવેજ ચુકવવાનો સમય

૩૦%	બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થાય બાદ
૪૫%	બિલ્ડીંગનું પ્લીનથ લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૭૦%	બિલ્ડીંગનું સ્લેબનું પોડીયમ/સ્ટીલ્સ સહિતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૭૫%	બિલ્ડીંગની દિવાલો, યુનીટનું અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ દરવાજા તથા બાકીનું ફીટીંગ થયેથી.
૮૦%	વેચાણ આપેલ યુનીટમાં સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેરકેશ, લોબીનું બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લોરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૮૫%	વેચાણ આપેલ યુનીટ/બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનું વોટર પ્રુફીંગનું કાર્ય પૂર્ણ થયેથી
૯૫%	વેચાણ આપેલ યુનીટ/બિલ્ડીંગનું લીફ્ટ ફીટીંગ, વોટર પંપ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, બહારની લોબી પ્લીનથ પ્રોટેક્શન વિગેરે કાર્ય પૂર્ણ થયેથી
૧૦૦%	વેચાણ આપેલ યુનીટના કબજા સોંપવા સમયે અગર બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યેથી

(૧/ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવેલ તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ અમો લગી આપનારે ભરી દિધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં નગરપાલિકા વેરાઓ, જીએસટી સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ.ના નાણા, આઈ.સી.ના નાણા, ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન ચાર્જસ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

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

(૧/એફ) "રાજશ્રી" ના સદરહુ ડુપ્લેક્ષનો કારપેટ એરીયા પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબનો છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી તરફથી વપરાશનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ અમો વેચાણ આપનારે કારપેટ એરીયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ તમો વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારે આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના

નાણા પુરતી રકમ જ્યારથી અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે. તેવી જે રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ૪૫ દિવસમાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ-૧-એ માં થયેલી સમજૂતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

નોંધ : ખંડ-૧-સી માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના ભોયરા તથા સ્લેબની હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨/૧) "રાજશ્રી" ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ તમો વેચાણ લેનારને દુપ્લેક્ષનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી ધ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

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

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

(૩) "રાજશ્રી" ની સ્કીમમાં પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૩ નો એફ.એસ.આઈ. ફક્ત ૧૩૮૬૨-૨૨ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શક્ય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૩ નો એફ.એસ.આઈ. ૧૪૫૭૫-૭૧ ચો.મી.ના એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંથી પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલો એફ.એસ.આઈ. ૪૩૮૮-૬૮ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે સદરહુ દુપ્લેક્ષ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૪/૧) અમો વેચાણ આપનાર સદરહુ પરિયોજના સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા તમો વેચાણ લેનારને દુપ્લેક્ષનો કબજો નિષ્ફળ જાય તો તમો વેચાણ લેનાર કે જેઓ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારે

ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર અમો વેચાણ આપનારે મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનારને તમારા દુપ્લેક્ષનો કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથેની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવામાં મોડુ કરશો તો મોડા ચુકવવાના સમયગાળાનું ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે હપ્તાની રકમ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બન્ને પક્ષના આધી સંમત થાય છે.

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

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

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

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

(૬) કબજો સોંપવા બાબત..
અમો વેચાણ આપનારે દુપ્લેક્ષનો કબજો પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૩ ના સમયે અથવા તે પહેલા તમો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરી આપવાનો છે. અમો વેચાણ આપનાર પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર દુપ્લેક્ષનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિબંધ કરે તો અને તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી અમો વેચાણ

આપનારએ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. પરંતુ વેચાણ આપેલ દુપ્લેક્ષ જેમાં આવેલ હોય તે પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો અમો વેચાણ આપનાર દુપ્લેક્ષની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧... યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે

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

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

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

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

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

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થાય તો અમો વેચાણ આપનાર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશું તો તેવા સંજોગોમાં તમો વેચાણ લેનાર નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશો નહિ.

(૭/૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી

અમો વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "રાજશ્રી" ના વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મેળવીએ અને તમો વેચાણ લેનારના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી અમો વેચાણ આપનારે કરી આપવામાં આવે ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને દસ્તાવેજ કરી આપી દુપ્લેક્ષનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવાની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર તમો વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનારે દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા તમારા પાનકાર્ડ, ઓળખના પુરાવા, ફોટો વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે આપવાના રહેશે તથા અન્ય તમામ બાકી લેણાની રકમ આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજકરણ પુરૂ કરવામાં તમો વેચાણ લેનાર નિષ્ફળ જાય તો અમો વેચાણ આપનારને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની તમો વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને ભરોષો આપે છે અને તમો વેચાણ લેનાર આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. અમો વેચાણ આપનાર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો વેચાણ લેનાર સંમત થયેલ છે.

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

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

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

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

(૭/૪) તમો વેચાણ લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન દુપ્લેક્ષનો અથવા "રાજશ્રી" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારની લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો વેચાણ આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા તમો વેચાણ લેનાર કે તેના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાનો ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે. તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

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

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

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

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

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

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

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

એફ. વેચાણ આપેલ દુપ્લેક્ષ તેમજ બ્લોકમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજૂર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને દુપ્લેક્ષમાં અને દુપ્લેક્ષમાં અને બ્લોકમાં ફરજિયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું ફીટીંગ વાપરવાનું રહેશે.

(૭/૫) બિલ્ડીંગ/બ્લોકને નુકશાન :

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

૨) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે, તોફાન, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવા વિગેરેના કારણે તથા તમો વેચાણ લેનારના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે તમો વેચાણ લેનારના દુપ્લેક્ષવાળા એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગ/બ્લોકને કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા કે તેના માટે કોઈપણ પ્રકારનો કલેઈમ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહીશું નહિ.

(૭/૬) આગ તથા ફેરફાર સેફ્ટી સીસ્ટમ :

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

૨) કબજો લેતા પહેલા તમો વેચાણ લેનારે પોતે ખરીદ કરેલ ડુપ્લેક્ષનું તથા કોમન સુવિધાઓનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ તમો વેચાણ લેનારે કબજો સ્વીકારતા પહેલા અમો વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધાઓથી તમામ રીતે તમો વેચાણ લેનાર સંતુષ્ટ છો તેમ ગણવાનું રહેશે.

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

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

(૭/૮) અમો વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુક્લેટ, વોક યુ, હોલ્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમથી દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસેલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપીંગ, ડુપ્લેક્ષ બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કમ્પાઉન્ડ વોલ, અને ગેઈટ, વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેઝન્ટેશન માત્ર આર્કિટેકચરલ પર્પજ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે.

સદરહુ તમામ પ્રેઝન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોક્ત તમામ ફેસેલીટીઝ, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલો, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેક્ટ્રીફીકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનું માત્ર યુનિટ/ડુપ્લેક્ષનું આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસિલીટીઝ અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ ક્યારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતનો વાંધો, વિરોધ કે દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી. અને જો કરે કરાવે તો તેઓની આવી અરજી રદબાતલ ગણાશે. પ્રમોટર એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ડુપ્લેક્ષને વિપરીત અસર ન થાય તે રીતે ચાલુ પ્રોજેક્ટના બ્રોશરમાં આર્કિટેકચરલ હેતુસર બિલ્ડીંગના એલીવેશન સારા લાગે તેવા હેતુસર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

(૮) તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ ડુપ્લેક્ષ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરવાનો છે યાને ડુપ્લેક્ષનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે તથા સદર "રાજશ્રી" માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત તમો વેચાણ લેનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

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

(૯/૧) ડુપ્લેક્ષના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા તમો વેચાણ લેનારને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ તમો વેચાણ લેનાર પરિયોજનના જમીન અને "રાજશ્રી" ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરાઓ, સુખાકારી વેરાઓ અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તેવા તમામ વેરાઓ, જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરાઓ, વીમો, કોમન લાઈટવેરો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર-સફાઈ કામદાર-ઓફીસ ક્લાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો સદરહુ ડુપ્લેક્ષના ભાગે આવતો હિસ્સો તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો અને ચુકવવાનો રહેશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનારે મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાના રહેશે. વધુમાં વેચાણ લેનાર સંમત થાય છે કે, જ્યાં સુધી વેચાણ લેનારનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનાર ને ખર્ચ પેટે માસીક જે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે કામચલાઉ ફાળો ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ વેચાણ આપનારની પાસે જ રહેશે. જે તમામ સુવિધાઓ માત્ર ડુપ્લેક્ષ માલિકો પુરતી મર્યાદીત છે, જેથી તેના મેઈન્ટેનન્સના તમામ ખર્ચમાં રો-હાઉસ માલિકોએ કોઈ ભાગ આપવાનો રહેશે નહિ.

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

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

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

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :

૧) આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો વેચાણ આપનાર ધરાવે છે અને

પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનાર ધરાવે છે.

૨) વેચાણ આપનારએ પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ શ્રી અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, અંબાજી પાસેથી મેળવેલ જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને વેચનાર પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

૧) તમો વેચાણ લેનારને ડુપ્લેક્શનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી વેચાણ લેનારએ પોતાના ખર્ચે ડુપ્લેક્શની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ડુપ્લેક્ષ જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ "રાજશ્રી" ના નિયમો - વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધ કરશે નહિ. કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરુદ્ધ હોય તે કરશે નહિ તથા કાયદા વિરુદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ અને સંબંધિત ઓથોરીટીની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહિ તેમજ શરત નંબર ૧/૧ થી ૭/૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની વેચાણ લેનારે આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨) તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ ડુપ્લેક્ષમાં કે બિલ્ડીંગ/એપોર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ડુપ્લેક્ષ "રાજશ્રી" બ્લોકના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહિ કે જે રાખવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા ઓથોરીટીને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ડુપ્લેક્ષને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ડુપ્લેક્ષને નુકશાન થશે તો માત્ર તમો વેચાણ લેનાર તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા પાત્ર બનશો. તેમજ "રાજશ્રી" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવતા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમજ પાણીનું સ્ટોરેજ કરવા તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ ડુપ્લેક્ષમાં પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી.

૩) તમો વેચાણ લેનાર સદરહુ બ્લોક/સોસાયટીની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને વેચનારએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને ધારા-ધોરણ વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ "રાજશ્રી" માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ડુપ્લેક્ષમાં કરવા કરાવવાનું નથી. તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ માટે માત્ર તમો વેચાણ લેનાર જવાબદાર બનશો. અને આવા સંજોગોમાં વેચનાર સામે નુકશાની અંગેની કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના તમો વેચાણ લેનાર તમામ હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

૪) તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા બ્લોક/સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા કરાવવાનો નથી. કે તમો વેચાણ લેનારે "રાજશ્રી" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી. તેમજ "રાજશ્રી" ની સામે તેમજ બિલ્ડીંગના વેચાણ આપેલ ડુપ્લેક્ષની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ટ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદરહુ "રાજશ્રી" બિલ્ડીંગ/બ્લોકની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. અમો વેચાણ આપનારની અથવા બ્લોક/સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી વીના તમો વેચાણ લેનારે "રાજશ્રી" માં કે તેના બિલ્ડીંગમાં કે બ્લોક/સોસાયટીમાં આવેલ કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતરકામ કરવા કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે સદરહુ "રાજશ્રી" ને તથા કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી અને જો કરશે તો તેના નુકશાની ખર્ચની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

૫) તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી "રાજશ્રી" ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગની કે તેના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમા (ઈન્સ્યુરન્સ) ને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ તમો વેચાણ લેનારે કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનાર કરશે તો તેવા સંપૂર્ણ ખર્ચની નુકશાની સહિતની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

૬) તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ ડુપ્લેક્ષના બ્લોકના કમ્પાઉન્ડમાં અથવા આ યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ ઉપર અને "રાજશ્રી" માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહિ કે જેથી કરીને "રાજશ્રી" ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭) અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ "રાજશ્રી" માં આવેલ વિજળી, પાણી, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

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

૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા કમીટીની રચના વખતે સદરહુ "રાજશ્રી" અને તેમાં આવેલા ડુપ્લેક્ષની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ ડુપ્લેક્ષ સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો, પેટા નિયમો, ધારાધોરણ જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કોઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન તમો વેચાણ લેનારે કરવાનું રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોર્ડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું તમો વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ વેરાઓ, ચાર્જસ, અર્ચાઓ ભરવાના થાય તે તમો વેચાણ લેનારે વરાડે ભરવાના રહેશે.

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

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

(૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ સદરહુ ડુપ્લેક્ષ અથવા "રાજશ્રી" ના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. તમો વેચાણ લેનાર સાથે સદરહુ ડુપ્લેક્ષને લેવોનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદરહુ પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર તમો વેચાણ લેનારનો કોઈ હકક હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાજો, માલિકી હકક રહેશે નહિ અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જાણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર (સીડી), અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપ જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સામુહિક ઉપયોગ હેતુથી સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અમો વેચાણ આપનારની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે તમો વેચાણ

લેનારને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

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

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

(૧૮) બંધનકર્તા અસર :

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

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસૂચીઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બન્ને પક્ષકારોને વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર સદરહુ ડુપ્લેક્ષ "રાજશ્રી" ના સદર વેચાણ આપેલ ડુપ્લેક્ષ અંગે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર :

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

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

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

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત...

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

(૨૩) કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ

આકરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું કે ખરીદનારે આ યોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવવાની કે ભોગવવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી યોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ડુપ્લેક્ષ/સ્કીમના કુલ કારપેટા એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત વેચાણ આપેલ ડુપ્લેક્ષના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ :

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

(૨૫) અમલનું સ્થળ :

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

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

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

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

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ અને નોંધણી અંગેના તમામ ખર્ચ ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :

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

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :

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

પરિશિષ્ટ-અ

જીલ્લો બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લો-પાલનપુરના તાલુકા પાલનપુરના કચ્છા પાલનપુરની સીમાના આવેલ બીનખેતી રે.સ.નં. ૧૩૫૫ (જુનો રે.સ.નં. ૮૦૨/૮૦૩/૮૦૪/૮૦૫/૧/૧)ની કુલ ચો.મી. ૬૬૩૪-૦૦ માં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટો પૈકી નંબર ૩૦ તથા ૩૧ ની કુલ ચો.મી. ૨૧૭૦-૭૩ માં પાલનપુર નગરપાલિકાના હુકમ નંબર : પાડા/૨૮-૧-૨૦૨૦/૧૩૭૭૨૩૭/૦૧/૦૦૩૭૧, તા.૨૮/૦૧/૨૦૨૦ સાથે મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ "રાજશ્રી" નામે પ્લોટ નંબર ૩૦ ની જમીનમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કિંગ, જ્યારે ફર્સ્ટ, સેકન્ડ, થર્ડ, ફોર્થ, ફીફ્થ તથા સીક્સથ ફ્લોર સુધી રહેણાંક હેતુના કુલ ૮૪-ડુપ્લેક્ષોની સ્કીમ બનાવવામાં આવેલ છે.

સદરહુ "રાજશ્રી" પૈકી પ્લોટ નંબર ૩૦ માં આવેલ બ્લોક પૈકી ફ્લોરનો ડુપ્લેક્ષ નંબર.....રેરા કારપેટા એરીયા ચો.મી.....તથા બાલ્કની ડુપ્લેક્ષ નંબર.....રેરા કારપેટ એરીયા ચો.મી.....તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી....., મળી કુલ બાંધકામ એરીયા ચો.મી.....તથા અવિભાજિત જમીનનો વરાડે પડતો હિસ્સો ચો.મી.....સહીતની મિલકત અમોએ તમોને આ બાનાલેખથી ધાબા ઉપરના માલિકી હકક સિવાય તથા તળની જામીનમાં મજલાવાર વરાડે પડતા મજમુન માલિકી હકક સહિત તથા લાગતા વળગતા અંદરના, બહારના તમામ હકકો, અધિકાર, કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓના મજમુન ભોગવતાના હકક સહિત સદરહુ ડુપ્લેક્ષ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

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

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

ચતુરસીમા

ઉત્તર સદરહુ દુપ્લેક્ષની હદને લાગુ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ખુલ્લી પેસેજ છોડી ૭.૫૦ મી. પહોળો રોડ લાગે છે.

દક્ષિણ દુપ્લેક્ષ નંબર.....લાગુ આવેલ છે. જેની સાથે વચ્ચેની દિવાલ સહિયારી માલિકીની છે.

પુર્વ

પશ્ચિમ સદરહુ દુપ્લેક્ષના દસ્તાવેજાને લગતે ઉપયોગની ખુલ્લી પેસેજ આવેલ છે.

અનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ લે-આઉટ તથા બાંધકામ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

અનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

પાર્ટ : ૧

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

- ૧) બ્લોકમાં લીફ્ટ તથા સીડી
- ૨) બ્લોકમાં નીચેના ભાગે એટલે કે હોલોપ્લીન્થમાં ટુ વ્હીલર, ફોર વ્હીલર કોમન પાર્કિંગ કરેલ છે. જે બ્લોકના તમામ દુપ્લેક્ષોવાળાઓએ સહિયારુ વાપરવાનુ રહેશે.
- ૩) કોમન અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર સંપ સબમર્શીઅલ મોટર/પ્રેશરપંપ સાથે
- ૪) સી.સી.રોડ, ગાર્ડન તથા જોગીંગ ટ્રેક
- ૫) નગરપાલિકા ટ્રેનેજ કનેક્શન
- ૬) કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા આકર્ષક મેઈને ગેટ
- ૮) પાણીની સુવિધા માટે સંકુલનો એક બોરવેલ, બ્લોક ઉપર ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી જરૂરી કેપેસિટી સાથે
- ૯) ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક

પાર્ટ-૨ : સ્પેશીફિકેશન

- ૧/ ફ્લોરીંગ : ડ્રોઈંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, અને દરેક બેડરૂમ એરિયામાં વિટ્રીફાઈડ ફ્લોરીંગ
- ૨/ કિચન : ગ્રેનાઈટ ફીનીશડ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સીક સાથે અને લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો

- ૩/ ઈલેક્ટ્રીફિકેશન : કન્સીલ્ડ કોપર ફલેક્સીબલ વાયરીંગ, દરેક રૂમમાં પુરતા પ્રમાણમાં ઈલેક્ટ્રીક પોઈન્ટ તથા મોડ્યુલર સ્વીચ
- ૪/ ટોઈલેટ/બાથરૂમ : કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ તથા લીન્ટલ લેવલ ડેડો, યુપીવીસી-સીપીવીસી, પાઈપનુ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે પ્રીમયમ સી.પી. ફીટીંગ
- ૫/ વોલ ફીનીશ : બહારની બાજુ ડબલ કોટ સેન્ડફેશ પ્લાસ્ટર એકેલીક વોટર કલર સાથે અને અંદર ફીનીશ પ્લાસ્ટર વોલપુટી સાથ
- ૬/ બારી/દસ્તાજા : મેઈન દરવાજો ફેમમાં ડેકોરેટીવ બનાવવાનો છે, તથા અન્ય ફલશ ડોર ટ્રેનાઈટ ફેમીંગ કરવાના છે તથા બારીઓ એનોડાઈઝ એલ્યુમીનીયમ સેક્શનમાં ફીનીશ કરવામાં આવશે

મિલકતના ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

.....
મિલકતનું પોષ્ટલ સરનામું : "રાજશ્રી", મુ.અંબાજી, તા.દાંતા, જી.બ.કાં.

મિલકત રાખનારની સહી :

મિલકત તબદીલ કરનારની સહી

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

આજ લખ્યા તારીખ — ૨૦૨૧ ઈસ્વીના રોજ

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ,

વેચાણ/લખી આપનારની સહીઓ

સાક્ષીઓની સહીઓ

રો-હાઉસ મકાનનો કબજા વગરનો બાના કરારલેખ

જીલ્લો બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લો દાંતાના તાલુકો દાંતાના ગામ અંબાજીની સીમના બીનખેતી રે.સ.નં.૧૦ ની કુલ ચો.મી. ૭૦૮૨-૦૦ વાળી બીનખેતી જમીન ઉપર બનાવેલ "રાજશ્રી" નામની સ્કીમમાં ૬૩૮૬.૦૦ ચો.મી. માં આવેલ પ્લોટ નંબર : _____ માં બનાવેલ રહેણાંક હેતુના મકાનના વેચાણનો બાના કરારલેખ :

અમો લખી આપનાર પ્રથમ પક્ષકાર

અજય કેવલોપર્સના પ્રોપરાઈટર

શિવશંકર ચુનીલાલ જોષી

ઉ.વ.આ. ૬૭, ધર્મ : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી, વેપાર

રહે.રાધાક્રિષ્ના મંદિર પાસે, ૦૧, ગુલઝારીપુરા,

મુ.પો.અંબાજી, તા.દાંતા, જિ. બનાસકાંઠા-૩૮૫૧૧૦.

Aadhar No. : 2531 8897 7544 PAN : AAEPJ8684M

Mo. No. : 93248 73411

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

તમો લખી લેનાર /બીજા પક્ષકાર

ઉ.વ.આ. _____, ધર્મ : _____, ધંધો : _____

રહે. _____

Aadhar No. : _____ PAN : _____

Mo. No. : _____

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

રો-હાઉસ મકાનનો કબજા વગરનો બાના કરારલેખ

જીલ્લો બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લો દાંતાના તાલુકો દાંતાના ગામ અંબાજીની સીમના બીનખેતી રે.સ.નં.૧૦ ની કુલ ચો.મી. ૭૦૮૨-૦૦ વાળી બીનખેતી જમીન ઉપર બનાવેલ "રાજશ્રી" નામની સ્કીમમાં ૬૩૮૬.૦૦ ચો.મી. માં આવેલ પ્લોટ નંબર : _____ માં બનાવેલ રહેણાંક હેતુના મકાનના વેચાણનો બાના કરારલેખ :

અમો લખી આપનાર / પ્રથમ પક્ષકાર

અજય કેવલોપર્સના પ્રોપરાઈટર

શિવશંકર ચુનીલાલ જોષી

ઉ.વ.આ. ૬૭, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી, વેપાર
રહે.રાધાક્રિષ્ણા મંદિર પાસે, ૦૧, ગુલઝારીપુરા,
મુ.પો.અંબાજી, તા.દાંતા, જિ. બનાસકાંઠા-૩૮૫૧૧૦.
Aadhar No. : 2531 8897 7544 PAN : AAEPJ8684M
Mo. No. : 93248 73411

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

તમો લખી લેનાર / બીજા પક્ષકાર

ઉ.વ.આ. _____, ધર્મે : _____, ધંધો : _____
રહે. _____

Aadhar No. : _____ PAN : _____
Mo. No. : _____

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

આથી અમો લખી આપનાર તે તમો લખી લેનારને બંધાઈને લખી આપીએ છીએ કે,

મોજે અંબાજી, તા.દાંતા, જિ.બનાસકાંઠાના રે.સ.નં. ૧૦ ની કુલ ચો.મી. ૭૦૮૨-૦૦ જમીન
ઉપર અમો લખી આપનારએ "રાજશ્રી" નામથી રેસીડેન્સીયલ તથા કોમર્શીયલ સ્કીમ બનાવેલ છે. જે
સ્કીમ પૈકીના પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ વિગત-વર્ણન-માપ અને ચતુરસીમાવાળી મિલકત અમો
લખી આપનારે તમો લખી લેનારને આ નીચે બતાવેલ શરતોએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા-દાંતા, તાલુકા દાંતાના ગામ અંબાજીની સીમમાં આવેલ
રે.સ.નં. ૧૦ ની કુલ ચો.મી. ૭૦૮૨-૦૦ ખેતીની જમીનના મૂળ માલિકો (૧) ઠાકરડા બાલુજી
લલ્લુજી (૨) ઠાકરડા કાનજીભાઈ લલ્લુજી (૩) ઠાકરડા શિવાજી લલ્લુજી (૪) ઠાકરડા હીરાબેન
લલ્લુજી વિ. ૪ (ચાર) જણાએ રહે.અંબાજી, તા.દાંતાવાળાઓએ ખેતીમાંથી રહેણાંકના હેતુ માટે
બિનખેતીમાં ફેરવવા માટે માંગણી કરતાં મે.જિલ્લા વિકાસ અધિકારી સાહેબ, બનાસકાંઠા, પાલનપરે
તેઓ સાહેબની કચેરીના હુકમ નંબર : સી.આઈ./એલ.એન.ડી./એન.એ./એસ.આર./૬૪/વશી/
૩૫૪૦ તા.૧૧/૧૦/૧૯૮૮ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવાયેલ છે. અને સદરહુ સાથે
તેનો લે-આઉટ પ્લાન પણ મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. જેમાં કુલ પ્લોટ નંબર : ૧ થી ૪૧ પાડેલા છે.
તેમજ કોમન પ્લોટ તથા સોસાયટીના ઈન્ટરનલ રસ્તાઓ આવેલા છે. જે તમામ કુલ ૭૦૮૨.૦૦
ચો.મી. ના માપની ખુલ્લી જમીન જેના મૂળ માલિકો ઠાકરડા હીરાબેન લલ્લુજી વિ. ૪ જણા તથા અન્ય
ઈસમોના કુલ મુખત્યાર કાન્તિલાલ ઈશ્વરલાલ પટેલ પાસેથી (૧) ચેતનકુમાર કાન્તિલાલ પટેલ (૨)
તરુણાબેન ચેતનકુમાર પટેલ (૩) સંજયકુમાર કાન્તિલાલ પટેલ (૪) મનીષકુમાર કાન્તિલાલ પટેલ
(૫) સરોજબેન સંજયકુમાર પટેલ (૬) ભૂમિકાબેન મનિષકુમાર પટેલ તમામ રહે.અંબાજી,
તા.દાંતાવાળાઓએ તા.૬/૧/૨૦૦૭ ના રોજ સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરી, દાંતા ખાતે નોંધણી નંબર-૨૩ થી

નોંધાયેલ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ હતી. જેની અંબાજી ગ્રામ પંચાયતના નમુના નંબર-૬અ ના હકકપત્રકે નોંધ નંબર : ૧૮૦૨ પાડવામાં આવેલ. સદરહુ જમીન તેઓની પાસેથી (૧) માનાભાઈ મનોરભાઈ પટેલ (૩૦%) રહે.કિમ્બુવા તા.જિ.પાટણ (૨) નયનાબેન રમેશભાઈ પટેલ (૪૦%) રહે.બાલીસણા તા.જિ.પાટણ (૩) યોગેશકુમાર કરશનભાઈ પટેલ (૨૦%) રહે.બાલીસણા તા.જિ.પાટણ (૪) કાન્તિભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ (૧૦%) રહે.અંબાજી, તા.દાંતાનાઓએ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૧૬૨૮ તા.૨૮/૦૭/૨૦૦૮ થી વેચાણ રાખેલ. જેની વેચાણની નોંધ નંબર-૨૧૮૭ ગામ નમુના નંબર-૬અ ના હકક પત્રકે નોંધાયેલ છે. જેઓની પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર અજય ડેવલોપર્સના પ્રોપરાઈટર શિવશંકર ચુનીલાલ જોષીએ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૧૦૦ તા.૧૬/૦૩/૨૦૧૨ થી વેચાણ રાખેલ. ત્યારથી અમો સદરહુ જમીનના માલીક અને કબજેદાર બનેલ છીએ.

સદરહુ કુલ ચો.મી.૭૦૮૨.૦૦ ની રહેણાંક હેતુની જમીનમાં રહેણાંક અને વાણિજ્ય (સ્મોલ સેન્ટર) હેતુ માટે રીવાઈઝ બિનખેતીની માંગણી કરતાં, મે.કલેક્ટરશ્રી, બનાસકાંઠા, પાલનપુરના તેઓની કચેરીના હુકમ નંબર : એ.જમીન.૨.એન.એસ.આર.૨૮/૧૩-૧૪/વશી/૪૧૫૮૮ તા.૩/૮/૨૦૧૪ થી મોજે અંબાજીની કુલ ચો.મી.૭૦૮૨.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૬૩૮૬.૦૦ ચો.મી. જમીન રહેણાંક હેતુ માટે તેમજ ૬૦૪.૦૦ ચો.મી. વાણિજ્ય (સ્મોલ સેન્ટર) હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે. તેમજ ઉપરોક્ત હુકમ નંબર/તારીખ થી સદરહુ જમીનનો રીવાઈઝ બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાન પણ મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. જે પ્લાનમાં મંજૂર થયા મુજબ કુલ રહેણાંકના ૧ થી ૫૩ પ્લોટો આવેલા છે. તથા વાણિજ્ય હેતુ પ્લોટ નંબર-૧, નંગ-૧ આવેલા છે. તથા રહેણાંકના હેતુ કોમન પ્લોટ, ઈન્ટરનલ રસ્તા તેમજ વાણિજ્ય હેતુ પાર્કીંગ, સી.ઓ.પી.વિગેરે આવેલા છે.

સદરહુ બિનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટોમાં બાંધકામ કરવા માટે મે.મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, શ્રી અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, અંબાજીની કચેરીના હુકમ નંબર : : આડા/બાં.પરવાનગી નં.૧૮૧/કિસ નં.-૧૮/૨૦૧૭-૧૮ તા.૦૨/૦૫/૨૦૧૮ થી બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ બિનખેતીની ૬૩૮૬.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના પ્લોટ નંબર-૧ થી ૫૩ માં દુપ્લેક્ષ ટાઈપના રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવાનું આયોજન કરેલ છે, જ્યારે વાણિજ્ય હેતુના પ્લોટ નંબર-૧, નંગ-૧ માં સ્મોલ સેન્ટર બનાવવાનું આયોજન કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ બિનખેતીની જમીન" શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે) જે બિનખેતીની જમીનની ચતુરસીમાં : ઉત્તર તરફ : લાગુ રે.સ.નં.૧૦૦ આવેલ છે. દક્ષિણ તરફ : લાગુ જાહેર નલિયા માર્ગ આવેલ છે. પૂર્વ તરફ : લાગુ રે.સ.નં.૧૦૦ આવેલ છે. તથા પશ્ચિમ તરફ : લાગુ ૮૮/૧ તથા ૮૮/૨ આવેલ છે.

પ્લોટ નંબર-૧ થી ૫૩ માં બનાવવામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ બ્લોકમાં આંતરિક રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જગ્યા છોડી દુપ્લેક્ષ ટાઈપ રહેણાંકના મકાનો જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. જ્યારે વાણિજ્ય પ્લોટ નંબર-૧ માં પાર્કીંગની જગ્યા છોડી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં દુકાનો તથા થર્ડ અને ફોર્થ ફ્લોરમાં હોટલના બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે. જે સમગ્ર સ્કીમને "રાજશ્રી" નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર, સદર પ્રોજેક્ટની જમીનની માલીકી ધરાવીએ છીએ તેમજ તેના પર બાંધકામ કરવાનો હકક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ ખાતે રજિસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેનો રજિસ્ટ્રેશન નંબર : _____ તા. _____ છે.

સદરહુ "રાજશ્રી" નામની રહેણાંક હેતુની યોજનાને હવે પછી આ કરાર/દસ્તાવેજમાં "સદરહુ યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ઉપરોક્ત યોજનાની જમીન પર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ રહેણાંક ડુપ્લેક્ષ તથા વાણિજ્ય દુકાનોનું બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના સેવા પ્રમોટર દ્વારા ઉપરોક્ત યોજનામાં યાને કે "રાજશ્રી" નામની (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ પ્રોજેક્ટ અને/અગર યોજના તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-એ મુજબની મિલકત (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ સદરહુ મિલકત/યુનિટ/ડુપ્લેક્ષ/ડુપ્લેક્ષ/ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં છે.

અમો લખી આપનારના પ્રોજેક્ટની ઉપરોક્ત વિગતવાળી બીનખેતી જમીનના અમો વેચાણ આપનાર સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર હોઈ તેની રૂએ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાનો તથા તેમાં આવેલ ડુપ્લેક્ષનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની સ્કીમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર અમો વેચાણ આપનાર ધરાવીએ છીએ.

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

અમો વેચાણ આપનાર વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટની અધિકૃત નકલ, એપાર્ટમેન્ટ (બ્લોક)નું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે યોજનાની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હકકોના પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક-૬ ની નોંધો, ૭/૧૨ ના ઉતારા અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો તથા અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી દ્વારા મંજૂર કરવામાં લે-આઉટ-બાંધકામના નકશા, અને સક્ષમ મહેસુલી અધિકારી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા બીનખેતી હુકમની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો લખી લેનારને સંતોષ થયો છે. અને સમજી વિચારીને આ ડુપ્લેક્ષ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં મુકવામાં આવેલા પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૩ ના માલિકોના સામૂહિક ઉપયોગ માટે કોમન પ્લોટ નંબર ૧ રાખવામાં આવેલ છે. જેથી તેના વખતો વખતના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટનો ખર્ચ પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૩ ના માલિકોએ ભોગવવાનો રહેશે, અને તેનું વખતોવખત કરવાનું થતું રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ, મેઈન્ટેનન્સ, વિગેરે પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૩ ના માલિકોએ કરવાનું રહેશે. જ્યારે કોમન પ્લોટ નંબર ૧ પ્લોટ નંબર ૩૦ તથા ૩૧ માં બ્લોકના ડુપ્લેક્ષોવાળાઓએ ભોગવવાનો છે. અને તેનું વખતોવખત કરવાનું થતું રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તે બ્લોકના ડુપ્લેક્ષ માલિકોએ ભોગવવાનું રહેશે.

અમો વેચાણ/લખી આપનારના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત યોજનામાં સદર યુનિટ/રો-હાઉસનું બાંધકામ ચાલુ છે અને મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે. તે નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લખી લેનારે તપાસી છે.

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

અમો લખી આપનારના ઉક્ત યુનિટ/બ્લોક અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાય વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજૂરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે. તેનું પાલન અમો લખી આપનારે યોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત બ્લોકનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી ધ્વારા ઉક્ત બ્લોક અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

તમો લખી લેનારે ઉપરોક્ત યોજનામાં બંધાઈ રહેલા "રાજશ્રી" નામની યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-અ વાળા દુપ્લેક્ષની ફાળવણી કરવા માટે અમો લખી આપનારને અરજી કરી છે અને અરજીના આધારે તમો લખી લેનાર અમો લખી આપનારને આ કરારથી પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલકત વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

સદરહુ પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ દુપ્લેક્ષનો કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે યુનિટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનિટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનિટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને તેના પદ્ધતિ અમો વેચાણ આપનારે તમો લખી લેનારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારએ તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ દુપ્લેક્ષ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેની કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે તમો લખી લેનારે કોઈપણ જાતના વાદવિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થશે નહિ.

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

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

ઉક્ત અધિનિયમ કલમ ૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત દુપ્લેક્ષના વેચાણ માટે તમો લખી લેનારની સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૮૦૮ મુજબ નોંધવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતી મુજબ પહેલા પક્ષના આથી "રાજશ્રી" માં આવેલ દુપ્લેક્ષ તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

(૧) અમો લખી આપનાર ધ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ઉપર મુજબ સદર રહેણાંકના પ્લોટ નંબર-૧ થી ૫૩ તથા વાણિજ્ય પ્લોટ નંબર-૧ નું બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે. અને સદર બાંધકામ અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર લેખિત ખાત્રી આપીએ છીએ.

પરંતુ અમો લખી આપનારના કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવા

નકકી દુપ્લેક્ષને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈ પણ મહત્વપૂર્ણ સુધારા વધારા કે ફેરફાર અમો લખી આપનાર કરી શકશું.

(૧/એ)

❖ "રાજશ્રી" ના વેચાણ આપેલ દુપ્લેક્ષ કે જેનો કારપેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબ છે અને તે તમો લખી લેનાર ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. અને અમો વેચાણ આપનાર તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છીએ.

❖ સદર વેચાણ આપેલ દુપ્લેક્ષ કે જેની બાલકની તથા વરંડાનો એરીયા તથા વોશ એરીયા પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબ છે.

❖ "રાજશ્રી" માં આવેલ દુપ્લેક્ષની ઉપર આવેલ ઓપન ટેરેશ તમામ દુપ્લેક્ષ હોલ્ડર્સનું સંયુક્ત ઉપયોગનું રહેશે. જેથી તેમાં તમો વેચાણ લેનાર એકલાએ કોઈ માલિકી હકક ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહિ અને આવા ઓપન ટેરેસની માલિકી તમો વેચાણ લખી લેનાર તથા સદર બ્લોકના તમામ દુપ્લેક્ષ હોલ્ડર્સની સંયુક્ત રહેશે. અને જેથી આવા ટેરેસની કોઈ કિંમત અલગથી તમો વેચાણ લેનારએ અમો વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે નહિ.

❖ સદરહુ બીનખેતી જમીનના બીનખેતી હુકમ તથા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ "રાજશ્રી" ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ એરીયા, કોમન પ્લોટ સહીતની ફેસેલીટી તથા અવિભાજીત જમીનના વરાડે પડતો હિસ્સાનો તમો લખી લેનાર વણવહેચાયેલ મજમુન વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરી કરાવી શકશો. તેમાં તમો લખી લેનારનો કોઈ સ્વતંત્ર હકક રહેશે નહિ.

(૧/બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ "રાજશ્રી" ની આ નીચે પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલકતના અવેજની કુલ રકમ રૂા...../- પુરા નકકી કરેલ છે.

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

	અવેજની વિગત	
રકમ (રૂા.માં)	ચેક નંબર/તારીખ	બેંકનું નામ / શાખા

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

કુલ વેચાણ કિંમત આધારે ટકાવારી	બાકી અવેજ ચુકવવાનો સમય
૩૦%	બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થાય બાદ
૪૫%	બિલ્ડીંગનું પ્લીનથ લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૭૦%	બિલ્ડીંગનું સ્લેબનું પોડીયમ/સ્ટીલ્સ સહિતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી

૭૫%	બિલ્ડીંગની દિવાલો, યુનીટનું અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ દરવાજા તથા બાકીનું ફીટીંગ થયેથી.
૮૦%	વેચાણ આપેલ યુનીટમાં સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેરકેશ, લોબીનું બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લોરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૮૫%	વેચાણ આપેલ યુનીટ/બિલ્ડીંગનું બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનું વોટર પ્રુફીંગનું કાર્ય પૂર્ણ થયેથી
૯૫%	વેચાણ આપેલ યુનીટ/બિલ્ડીંગનું લીફ્ટ ફીટીંગ, વોટર પંપ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, બહારની લોબી પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન વિગેરે કાર્ય પૂર્ણ થયેથી
૧૦૦%	વેચાણ આપેલ યુનીટના કબજા સોંપવા સમયે અગર બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યેથી

(૧/ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવેલ તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ અમો લખી આપનારે ભરી દિધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં નગરપાલિકા વેરાઓ, જીએસટી સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ.ના નાણા, આઈ.સી.ના નાણા, ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન ચાર્જસ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

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

(૧/એફ) "રાજશ્રી" ના સદરહુ ડુપ્લેક્શનો કારપેટ એરીયા પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબનો છે. જો કારપેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી તરફથી વપરાશનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ અમો વેચાણ આપનારે કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ તમો વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારે આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ૪૫ દિવસમાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ચોક્કસો આ કરારના ખંડ-૧-એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

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

નોંધ : ખંડ-૧-સી માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળી મકાનના ભોંયરા તથા સ્લેબની હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

(૨/૧) "રાજશ્રી" ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ તમો વેચાણ લેનારને ડુપ્લેક્ષનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ (આડા), અંબાજી ધ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષના કબજો સુપ્રત કરતી વખતે પહેલા પક્ષના સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

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

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

(૩) "રાજશ્રી" ની સ્કીમમાં પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૩ નો એફ.એસ.આઈ. ફક્ત ૧૩૮૬૨-૨૨ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શક્ય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૩ નો એફ.એસ.આઈ. ૧૪૫૭૫-૭૧ ચો.મી.ના એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંથી પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલો એફ.એસ.આઈ. ૪૩૮૮-૬૮ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે સદરહુ ડુપ્લેક્ષ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

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

વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બન્ને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

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

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

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

- (૫) સદરહુ "રાજશ્રી" માં અમો વેચાણ આપનારે પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીડા, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝ વિગેરેની કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્સર-સી થી બતાવેલ છે.

- (૬) કબજો સોંપવા બાબત..

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

૧... યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે

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

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

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

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

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

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં જો વિલંબ થાય તો અમો વેચાણ આપનાર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશું તો તેવા સંજોગોમાં તમો વેચાણ લેનાર નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશો નહિ.

(૭/૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી

અમો વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "રાજશ્રી" ના વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મેળવીએ અને તમો વેચાણ લેનારના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી અમો વેચાણ આપનારે કરી આપવામાં આવે ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને દસ્તાવેજ કરી આપી ડુપ્લેક્ષનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવાની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર તમો વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનારે દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા તમારા પાનકાર્ડ, ઓળખના પુરાવા, ફોટો વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે આપવાના રહેશે તથા અન્ય તમામ બાકી લેણાની રકમ આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજકરણ પુરુ કરવામાં તમો વેચાણ લેનાર નિષ્ફળ જાય તો અમો વેચાણ આપનારને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની તમો વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને ભરોષો આપે છે અને તમો વેચાણ લેનાર આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. અમો વેચાણ આપનાર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો વેચાણ લેનાર સંમત થયેલ છે.

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

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

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

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

(૭/૪) તમો વેચાણ લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ડુપ્લેક્ષનો અથવા "રાજશ્રી" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારની લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો વેચાણ આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા તમો વેચાણ લેનાર કે તેના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાનો ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે. તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

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

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

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

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

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

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

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

એફ. વેચાણ આપેલ ડુપ્લેક્ષ તેમજ બ્લોકમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજૂર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને ડુપ્લેક્ષમાં અને ડુપ્લેક્ષમાં અને બ્લોકમાં ફરજિયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું ફીટીંગ વાપરવાનું રહેશે.

(૭/૫) બિલ્ડીંગ/બ્લોકને નુકશાન :

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

૨) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ઘરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે, તોફાન, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવા વિગેરેના કારણે તથા તમો વેચાણ લેનારના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે તમો વેચાણ લેનારના ડુપ્લેક્ષવાળા એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગ/બ્લોકને કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા કે તેના માટે કોઈપણ પ્રકારનો કલેઈમ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહીશું નહિ.

(૭/૬) આગ તથા ફેરફાર સેફ્ટી સીસ્ટમ :

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

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

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

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

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

સદરહુ તમામ પ્રેઝન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોક્ત તમામ ફેસેલીટીઝ, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફ્લોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલો, ડેડો સાથે બાથરૂમ તથા ઈલેક્ટ્રીફિકેશન તથા પ્લમ્બીંગ સાથેનું માત્ર યુનિટ/ડુપ્લેક્ષનું આ સાથે જોડેલ સર્વિસીઝ, ફેસિલીટીઝ અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ ક્યારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતનો વાંધો, વિરોધ કે દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી. અને જો કરે કરાવે તો તેઓની આવી અરજી રદબાતલ ગણાશે. પ્રમોટર એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ડુપ્લેક્ષને વિપરીત અસર ન થાય તે રીતે ચાલુ પ્રોજેક્ટના બ્રોશરમાં આર્કિટેક્ચરલ હેતુસર બિલ્ડીંગના એલીવેશન સારા લાગે તેવા હેતુસર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

(૮) તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ ડુપ્લેક્ષ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરવાનો છે યાને ડુપ્લેક્ષનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે તથા સદર "રાજશ્રી" માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત તમો વેચાણ લેનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

(૯) તમો વેચાણ લેનારે "રાજશ્રી" ના ડુપ્લેક્ષના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારે મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજીપત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર અમો વેચાણ આપનારને પરત કરવાના રહેશે. અને સમયાંતરે સભ્યપદ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી અમો વેચાણ આપનાર સમયાંતરે સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકીએ અને મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં

યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબના કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯/૧) દુપ્લેક્ષના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા તમો વેચાણ લેનારને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ તમો વેચાણ લેનાર પરિયોજનાના જમીન અને "રાજશ્રી" ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરાઓ, સુખાકારી વેરાઓ અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તેવા તમામ વેરાઓ, જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરાઓ, વીમો, કોમન લાઈટવેરો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓકીસ ખર્ચ, ચોકીદાર-સફાઈ કામદાર-ઓકીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો સદરહુ દુપ્લેક્ષના ભાગે આવતો હિસ્સો તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો અને ચુકવવાનો રહેશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનારે મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાના રહેશે. વધુમાં વેચાણ લેનાર સંમત થાય છે કે, જ્યાં સુધી વેચાણ લેનારનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનાર ને ખર્ચ પેટે માસીક જે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે કામચલાઉ ફાળો ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ વેચાણ આપનારની પાસે જ રહેશે. જે તમામ સુવિધાઓ માત્ર દુપ્લેક્ષ માલિકો પુરતી મર્યાદીત છે, જેથી તેના મેઈન્ટેનન્સના તમામ ખર્ચમાં રો-હાઉસ માલિકોએ કોઈ ભાગ આપવાનો રહેશે નહિ.

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

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

(૧૨) વેચાણ આપનારા દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે દુપ્લેક્ષની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેની વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમ પૈકી વેચાણ લેનાર ના ફાળે આવતી રકમ વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :

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

૨) વેચાણ આપનારએ પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ શ્રી અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, અંબાજી પાસેથી મેળવેલ જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને વેચનાર પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

૧) તમો વેચાણ લેનારને ડુપ્લેક્સનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી વેચાણ લેનારએ પોતાના ખર્ચે ડુપ્લેક્સની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને ડુપ્લેક્સ જેમાં આવ્યો છે તેનો ઉપયોગ "રાજશ્રી" ના નિયમો - વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધ કરશે નહિ. કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરુદ્ધ હોય તે કરશે નહિ તથા કાયદા વિરુદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ અને સંબંધિત ઓથોરીટીની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહિ તેમજ શરત નંબર ૧/૧ થી ૭/૮ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની વેચાણ લેનારે આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨) તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ ડુપ્લેક્ષમાં કે બિલ્ડીંગ/એપોર્ટમેન્ટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ડુપ્લેક્ષ "રાજશ્રી" બ્લોકના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહિ કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા ઓથોરીટીને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ડુપ્લેક્ષને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ડુપ્લેક્ષને નુકશાન થશે તો માત્ર તમો વેચાણ લેનાર તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા પાત્ર બનશો. તેમજ "રાજશ્રી" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવતા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમજ પાણીનું સ્ટોરેજ કરવા તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ ડુપ્લેક્ષમાં પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી.

૩) તમો વેચાણ લેનાર સદરહુ બ્લોક/સોસાયટીની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે કરાવશે અને વેચનારએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને ધારા-ધોરણ વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ "રાજશ્રી" માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ડુપ્લેક્ષમાં કરવા કરાવવાનું નથી. તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ માટે માત્ર તમો વેચાણ લેનાર જવાબદાર બનશો. અને આવા સંજોગોમાં વેચનાર સામે નુકશાની અંગેની કોઈપણ કલેઈમ કરવાના તમો વેચાણ લેનાર તમામ હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

૪) તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા બ્લોક/સોસાયટીમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા કરાવવાનો નથી. કે તમો વેચાણ લેનારે "રાજશ્રી" ના એલીવેશનમાં અને બહારની ક્લર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી. તેમજ "રાજશ્રી" ની સામે તેમજ બિલ્ડીંગના વેચાણ આપેલ ડુપ્લેક્ષની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદરહુ "રાજશ્રી" બિલ્ડીંગ/બ્લોકની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. અમો વેચાણ આપનારની અથવા બ્લોક/સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી વીના તમો વેચાણ લેનારે "રાજશ્રી" માં કે તેના બિલ્ડીંગમાં કે બ્લોક/સોસાયટીમાં આવેલ કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતરકામ કરવા કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે સદરહુ "રાજશ્રી" ને તથા કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી અને જો કરશે તો તેના નુકશાની ખર્ચની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

૫) તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી "રાજશ્રી" ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગની કે તેના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમા (ઈન્સ્યુરન્સ) ને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ તમો વેચાણ લેનારે કરવા કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનાર કરશે તો તેવા સંપૂર્ણ ખર્ચની નુકશાની સહિતની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

૬) તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ ડુપ્લેક્ષના બ્લોકના કમ્પાઉન્ડમાં અથવા આ યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ ઉપર અને "રાજશ્રી" માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહિ કે જેથી કરીને "રાજશ્રી" ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૭) અમો વેચાણ આપનાર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ "રાજશ્રી" માં આવેલ વિજળી, પાણી, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલ સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮) તમો વેચાણ લેનારને દુપ્લેક્ષ જે હેતુ માટે આપવામાં આવે છે તે હેતુમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક વેરાઓ, પાણીવેરો, વિમાનુ પ્રિમીયમ વિગેરે તથા અન્ય લેણાના નાણાના લેણામાં થયેલ વધારો તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

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

૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા કમીટીની રચના વખતે સદરહુ "રાજશ્રી" અને તેમાં આવેલા દુપ્લેક્ષની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ દુપ્લેક્ષ સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો, પેટા નિયમો, ધારાધોરણ જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન તમો વેચાણ લેનારે કરવાનું રહેશે. તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું તમો વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ વેરાઓ, ચાર્જીસ, અર્ચાઓ ભરવાના થાય તે તમો વેચાણ લેનારે વરાડે ભરવાના રહેશે.

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

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

(૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ સદરહુ દુપ્લેક્ષ અથવા "રાજશ્રી" ના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. તમો વેચાણ લેનાર સાથે સદરહુ દુપ્લેક્ષને લેવોનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદરહુ પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર તમો વેચાણ લેનારનો કોઈ હક્ક હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાજો, માલિકી હક્ક રહેશે નહિ અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર (સીડી), અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપ જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સામુહિક ઉપયોગ હેતુથી સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અમો વેચાણ આપનારની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે તમો વેચાણ લેનારને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

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

અમો વેચાણ આપનારના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ વેચાણ આપેલ દુપ્લેક્ષને ગીરો મુકી શકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકશે નહિ અને જોઈ

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

(૧૮) બંધનકર્તા અસર :

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

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસૂચીઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષકારોને વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર સદરહુ દુપ્લેક્ષ "રાજશ્રી" ના સદર વેચાણ આપેલ દુપ્લેક્ષ અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર :

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

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

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

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત...

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

(૨૩) કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ

આકરારમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું કે ખરીદનારે આ યોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત ચુકવવાની કે ભોગવવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી યોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ દુપ્લેક્ષ/સ્કીમના કુલ કારપેટા એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત વેચાણ આપેલ દુપ્લેક્ષના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ :

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

(૨૫) અમલનું સ્થળ :

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

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

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

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

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ અને નોંધણી અંગેના તમામ ખર્ચ ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :

બન્ને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વાદવિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાનથી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ (રેરા) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજૂ કરવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :

સદર કરારમાં દર્શાવેલ અંગે કરાની શરતો બહાર કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ જો કોઈ તકરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તકરારોનું નિવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ ધ્વારા કરવાનું રહેશે અને માટે ન્યાયક્ષેત્ર દાંતા શહેર રહેશે.

પરિશિષ્ટ-અ

જલ્લો બનાસકાંઠા, પેટા જલ્લો દાંતાના તાલુકો દાંતાના ગામ અંબાજીની સીમના બીનખેતી રે.સ.નં. ૧૦ ની કુલ ચો.મી. ૭૦૮૨-૦૦ વાળી બીનખેતીની જમીનમાં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટ પૈકી પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૩ માં મે.મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, શ્રી અંબાજી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, અંબાજીની કચેરીના હુકમ નંબર : : આડા/બા.પરવાનગી નં. ૧૮૧/કસ નં.-૧૮/૨૦૧૭-૧૮ તા.૦૨/૦૫/૨૦૧૮ થી બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ "રાજશ્રી" નામે સ્કીમ શરૂ કરેલ છે. જેમાં બિનખેતીની કુલ ૭૦૮૨.૦૦ ચો.મી. પૈકી ૬૩૮૬.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના પ્લોટ નંબર-૧ થી ૫૩ માં દુપ્લેક્ષ ટાઈપના રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવાનું આયોજન કરેલ છે, જ્યારે વાણિજ્ય હેતુના પ્લોટ નંબર-૧, નંગ-૧ માં સ્મોલ સેન્ટર બનાવવાનું આયોજન કરેલ છે. સદર હુ દુપ્લેક્ષ ટાઈપના મકાનોમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર એક હોલ (લીવીંગ રૂમ), કિચન, બેડરૂમ, બાથરૂમ, સીડીના સમાવેશ થાય છે, જ્યારે પ્રથમ માળે બે બેડરૂમ, સંડાસ-બાથરૂમ, સીડીનો સમાવેશ થાય છે.

સદર હુ "રાજશ્રી" માં આવેલ દુપ્લેક્ષ ટાઈપના મકાનો પૈકી પ્લોટ નંબરમાં આવેલ રહેણાંક હેતુનું દુપ્લેક્ષ, રેરા કારપેટા એરીયા ચો.મી.....તથા બાંધકામની એરીયા ચો.મી..... તથા અવિભાજિત જમીનનો વરાડે પડતો હિસ્સો ચો.મી.....સહીતની ગ્રાઉન્ડ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર સુધીના બાંધકામવાળું દુપ્લેક્ષ ટાઈપનું મકાન અમોએ તમોને આ બાનાલેખથી ધાબા ઉપરના તથા તળની જમીનમાંના સ્વતંત્ર માલિકી હકક સહિત તથા લાગતા વળગતા રસ્તા ચાલના તથા કોમન પ્લોટ અને તથા કોમન સુવિધાઓના મજમુન ભોગવટાના હકક સહિત વેચાણ આપેલ છે.

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

સદર હુ રો-હાઉસ કબજો અમોએ તમોને ખંડ-૬ માં બતાવેલ શરતોને આધિન તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૩ સુધીમાં સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

ચતુરસીમા

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

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

પુર્વ રે.સ.નં..... લાગુ આવેલ છે.

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

અનેક્ષર-એ

મંજુર થયેલ લે-આઉટ તથા બાંધકામ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ

અનેક્ષર-બી

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

પાર્ટ : ૧

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

- ૧) દરેક રો-હાઉસમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડવોટર પાણીની ટાંકી સબમર્શીઅલ મોટર સાથે
- ૨) સી.સી.રોડ, ગાર્ડન તથા જોગીંગ ટ્રેક
- ૩) નગરપાલિકા ટ્રેનેજ કનેક્શન
- ૪) કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા આકર્ષક મેઈન ગેટ
- ૫) પાણીની સુવિધા માટે સંકુલનો એક બોરવેલ, બ્લોક ઉપર ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી જરૂરી કેપેસિટી સાથે
- ૬) દરેક રો-હાઉસમાં ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક

પાર્ટ-૨ : સ્પેશીફીકેશન

- ૧/ ફ્લોરીંગ : ડ્રોઈંગ, ડાઈનીંગ, કિચન, અને દરેક બેડરૂમ એરિયામાં વિટ્રીફાઈડ ફ્લોરીંગ
- ૨/ કિચન : ગ્રેનાઈટ ફીનીશ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સીક સાથે અને લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો
- ૩/ ઈલેક્ટ્રીફીકેશન : કન્સીલ્ડ કોપર ફ્લેક્સીબલ વાયરીંગ, દરેક રૂમમાં પુરતા પ્રમાણમાં ઈલેક્ટ્રીક પોઈન્ટ તથા મોડયુલર સ્વીચ

- ૪/ ટોઈલેટ/બાયરૂમ : કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ તથા લીન્ટલ લેવલ ડેડો, યુપીવીસી-સીપીવીસી, પાઈપનુ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે પ્રીમયમ સી.પી. ફીટીંગ
- ૫/ વોલ ફીનીશ : બહારની બાજુ ડબલ કોટ સેન્ડફેશ પ્લાસ્ટર એકેલીક વોટર કલર સાથે અને અંદર ફીનીશ પ્લાસ્ટર વોલપુટી સાથે
- ૬/ બારી/દસ્તાજા : મેઈન દરવાજો વુડન ફેમમાં ડેકોરેટીવ બનાવવાનો છે, તથા અન્ય ફલશ ડોર ગ્રેનાઈટ ફેમીંગ કરવાના છે તથા બારીઓ લાકડાની ફેમમાં ગ્લાસ ફીનીશ કરી આપવામાં આવશે

મિલકતના ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

.....
મિલકતનું પોષ્ટલ સરનામું : "રાજશ્રી", અંબાજી, તા.દાંતા, જી.બ.કાં.

મિલકત રાખનારની સહી :

મિલકત તબદીલ કરનારની સહી

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

આજ લખ્યા તારીખ - -૨૦૨૧ ઈસ્વીના રોજ

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ,

વેચાણ/લખી આપનારની સહીઓ

સાક્ષીઓની સહીઓ

Ajay Developers

W.S.
Proprietor